

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia tengah berupaya memperkuat daya saing industrinya melalui pembangunan kawasan ekonomi dan industri strategis. Hal ini tercermin dalam kebijakan pemerintah melalui *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024* yang menekankan pentingnya integrasi antara kawasan industri, infrastruktur transportasi, dan pusat logistik nasional. Salah satu proyek besar yang mendukung arah tersebut adalah pengembangan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati, yang diharapkan menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru di wilayah Jawa Barat bagian timur.¹ BIJB dirancang bukan hanya sebagai sarana transportasi udara, tetapi juga sebagai *aerocity* kawasan ekonomi terpadu yang menggabungkan fungsi bandara, industri, dan permukiman modern. Di Indonesia sendiri salah satu pengembangan *aerotropolis* adalah di Jawa Barat yaitu Kabupaten Majalengka, Kecamatan Kertajati dengan dibangunnya Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB).

Sebagai bagian dari strategi pengembangan kawasan ini, Pemerintah Kabupaten Majalengka menetapkan Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati. Peraturan ini menjadi pedoman hukum dan teknis bagi pengelolaan tata ruang, khususnya dalam pemanfaatan lahan di sekitar BIJB. Tujuannya adalah menciptakan kawasan industri yang efisien, ramah lingkungan, serta mendorong investasi melalui pemanfaatan ruang yang terarah. Namun, dalam efektivitasnya, berbagai dinamika sosial dan ekonomi muncul di lapangan yang menimbulkan perdebatan di masyarakat

¹ Bambang Hermanto Hermanto, "Dampak Pembangunan Bandara Internasional Kertajati Dalam Kajian Green Political Theory," *JISIP UNJA (Jurnal Ilmu Sosial Ilmu Politik Universitas Jambi)* 5, no. 2 (2021): 62–73, <https://doi.org/10.22437/jisipunja.v5i2.7682>.

mengenai efektivitas kebijakan tersebut.²

Penataan ruang memiliki fungsi strategis dalam menciptakan keterpaduan pembangunan wilayah yang berkelanjutan, seimbang, dan berkeadilan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, setiap daerah berkewajiban menjabarkan rencana tata ruang wilayah ke dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai instrumen hukum dalam pengendalian pemanfaatan ruang. RDTR berperan sebagai pedoman bagi penyelenggaraan pembangunan ruang agar pembangunan berlangsung selaras dengan daya dukung lingkungan, kepentingan ekonomi, dan kesejahteraan sosial masyarakat.

Prinsip ini sejalan dengan teori *spatial justice* (keadilan spasial) yang menekankan bahwa tata ruang harus menyediakan manfaat yang merata bagi masyarakat lokal, bukan semata menjadi instrumen kepentingan investasi.³ Dalam kerangka tersebut, Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati diharapkan menjadi instrumen pengarah yang memastikan keterpaduan antara pengembangan kawasan industri, keberlanjutan ekologis, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat sekitar Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB).

Namun, implementasi di lapangan menunjukkan adanya kesenjangan antara idealitas kebijakan dengan realitas sosial dan ekonomi masyarakat. Berbagai dinamika muncul, seperti alih fungsi lahan pertanian yang masif, perubahan pola mata pencaharian, serta lemahnya partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan ruang. Fenomena ini menjadi indikator bahwa efektivitas Peraturan bupati nomor 27 tahun 2021 dalam mengatur

² Waluyo Zulfikar and Yayat Rukayat, "Implementasi Kebijakan Pembangunan Bandara Udara Kertajati Di Kabupaten Majalengka," *CR Journal* 03 (2017): 13–24.

³ Rohmat Junarto, M. Nazir Salim, and Dian Aries Mujiburohman, "Tata Kelola Pembangunan Berkelanjutan Dalam Upaya Menghadapi Konflik Agraria Di Kawasan Transmigrasi Provinsi Lampung," *Journal of Infrastructure Policy and Management* 8, no. 1 (2025): 69–84, <https://doi.org/10.35166/jipm.v8i1.94>.

pemanfaatan kawasan BIJB belum optimal. tidak hanya menimbulkan ketimpangan sosial dan ekonomi, tetapi juga menggoyahkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat agraris yang telah lama melekat di kawasan tersebut. Idealnya, pembangunan kawasan industri di sekitar BIJB Kertajati harus mencerminkan prinsip keberlanjutan dengan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan ekonomi, sosial, dan lingkungan, sebagaimana tertuang dalam kebijakan tata ruang nasional dan teori pembangunan berkelanjutan.

Selain itu, ketidaksesuaian antara rencana tata ruang dan aktivitas faktual di lapangan masih sering terjadi, misalnya pembangunan fasilitas komersial di luar zona yang ditetapkan atau lambannya pengembangan infrastruktur pendukung seperti jalan penghubung kawasan industri ke tol Cipali dan BIJB. Rendahnya koordinasi antar instansi serta belum optimalnya penerapan OSS–RDTR menjadi hambatan dalam memastikan efektivitas pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan BIJB. Oleh karena itu, analisis efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 menjadi penting untuk menilai sejauh mana prinsip-prinsip hukum tata ruang diterapkan secara nyata dan bagaimana dampaknya terhadap pengembangan dan pemanfaatan kawasan strategis BIJB Kertajati. Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein*, yaitu antara norma perencanaan ideal dan realitas implementasi kebijakan di lapangan.

Dari sisi sosial dan budaya, masyarakat lokal menghadapi dilema antara peluang ekonomi baru dan hilangnya identitas agraris yang telah mengakar selama puluhan tahun. Keterbatasan partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan dan pelaksanaan kebijakan tata ruang menimbulkan rasa keterasingan dan ketidakadilan sosial. Hal ini dapat menimbulkan tekanan emosional dan hilangnya rasa memiliki terhadap ruang hidup mereka sendiri. Sementara dari sisi moral dan budaya, perubahan orientasi masyarakat dari sektor agraris ke industri menciptakan pergeseran nilai-nilai

sosial dari gotong royong ke orientasi ekonomi individualistik.⁴

Fenomena-fenomena tersebut menunjukkan adanya ketegangan antara visi pembangunan ekonomi makro dengan realitas sosial mikro di tingkat masyarakat. Oleh karena itu, kajian kualitatif mengenai Efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 menjadi penting untuk memahami bagaimana kebijakan tata ruang industri di sekitar kawasan BIJB Kertajati benar-benar dijalankan, bagaimana masyarakat menafsirkan dan meresponsnya, serta bagaimana implikasinya terhadap kehidupan sosial, budaya, dan lingkungan lokal. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran mendalam tentang relasi antara kebijakan publik dan dinamika sosial di tingkat akar rumput, serta menjadi bahan refleksi bagi perumusan kebijakan tata ruang yang lebih inklusif dan berkeadilan di masa mendatang.⁵

Jika persoalan ini tidak segera ditangani, maka tujuan besar pengembangan kawasan industri dan bandara sebagai motor ekonomi regional akan terhambat. Ketidakterpaduan kebijakan ruang berpotensi menimbulkan konflik lahan, ketimpangan pembangunan antar wilayah, serta inefisiensi investasi publik. Penelitian ini menjadi penting tidak hanya untuk mengisi kekosongan akademik, tetapi juga memberikan rekomendasi praktis bagi Pemkab Majalengka dan Pemerintah Provinsi Jawa Barat dalam memperbaiki tata kelola ruang berbasis regulasi dan implementasi empiris. Selain dari perspektif hukum positif dan kebijakan publik, implementasi Peraturan Bupati Kabupaten Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 juga dapat dikaji dalam kerangka *fiqh siyasah* sebagai salah satu cabang hukum Islam yang mengatur tata kelola pemerintahan dan kebijakan publik untuk mewujudkan kemaslahatan masyarakat. Dalam konteks tata ruang kawasan bandara, efektivitas kebijakan harus mencerminkan prinsip-prinsip

⁴ Zulfikar and Rukayat, "Implementasi Kebijakan Pembangunan Bandara Udara Kertajati Di Kabupaten Majalengka."

⁵ Yayat Hidayat and et al, "Dampak Konversi Lahan Pertanian Terhadap Ekonomirumah Tangga Petani Padi (Studi Kasus Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka Jawa Barat)," *Jurnal Pengkajian dan Pengembangan Teknologi Pertanian*, 2017.

masalah 'ammah (kepentingan umum), *adl* (keadilan), serta *amanah* dalam pengelolaan sumber daya publik. Penataan ruang bukan semata urusan teknokratis, melainkan bagian dari tanggung jawab pemerintah (*waliy al-amr*) untuk memastikan distribusi manfaat ruang secara adil dan berkelanjutan. Jika pelaksanaan kebijakan tata ruang hanya berorientasi pada pertumbuhan ekonomi tanpa memperhatikan keseimbangan sosial, lingkungan, dan nilai-nilai kemanusiaan, maka hal tersebut dapat bertentangan dengan asas keadilan dan kemaslahatan dalam *fiqh siyasah*.⁶ Oleh karena itu, tinjauan *fiqh siyasah* terhadap implementasi Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 menjadi penting untuk menilai sejauh mana kebijakan ini telah mencerminkan nilai-nilai pemerintahan yang adil, partisipatif, dan berorientasi pada kemaslahatan rakyat sebagaimana dikehendaki dalam prinsip syariah Islam.

Dari perspektif *fiqh siyasah*, kebijakan tata ruang merupakan amanah *waliy al- amr* untuk mengelola ruang secara adil dan berorientasi pada kemaslahatan publik. Prinsip *masalah 'ammah* tercermin dalam QS. Al-Anbiya' ayat 107 yang menegaskan bahwa kebijakan harus menghadirkan manfaat bagi masyarakat.

وَمَا أَرْسَلْنَاكَ إِلَّا رَحْمَةً لِّلْعَالَمِينَ

Artinya: Kami tidak mengutus engkau (Nabi Muhammad), kecuali sebagai rahmat bagi seluruh alam.

Prinsip *'adl* ditegaskan dalam QS. An-Nahl ayat 90 dan QS. Al-Hadid ayat 25 yang memerintahkan keadilan dalam setiap urusan publik, termasuk distribusi ruang.

إِنَّا هَآلٌ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْحُسْنِ وَإِنَّا نَذِي الْقُرْبَىٰ وَيُنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ وَالْبَغْيِ يَعِظُكُم لَّعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ

Artinya: Sesungguhnya Allah menyuruh berlaku adil, berbuat kebajikan,

⁶ Fuqoha Fuqoha, "Peraturan Daerah Bermuatan Syariat Islam Ditinjau Dari Prinsip Demokrasi Konstitusional," *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam* 8, no. 1 (2018): 1–24, <https://doi.org/10.15642/ad.2018.8.1.1-24>.

dan memberikan bantuan kepada kerabat. Dia (juga) melarang perbuatan keji, kemungkaran, dan permusuhan. Dia memberi pelajaran kepadamu agar kamu selalu ingat. (QS. An-Nahl ayat 90)

لَقَدْ أَرْسَلْنَا رُسُلَنَا بِالْبَيِّنَاتِ وَأَنْزَلْنَا مَعَهُمُ الْكِتَابَ وَالْمِيزَانَ لِيَقُومَ النَّاسُ بِالْقِسْطِ وَأَنْزَلْنَا الْحَدِيدَ فِيهِ بَأْسٌ شَدِيدٌ وَمَنَافِعُ لِلنَّاسِ وَلِيَعْلَمَ هَالِكٌ مِّنْ يَنْصُرُهُ ۖ وَرُسُلَهُ ۚ بِالْغَيْبِ إِنَّ هَالِكٌ قَوِيٌّ عَزِيزٌ

Artinya: Sungguh, Kami benar-benar telah mengutus rasul-rasul Kami dengan bukti-bukti yang nyata dan Kami menurunkan bersama mereka kitab dan neraca (keadilan) agar manusia dapat berlaku adil. Kami menurunkan besi yang mempunyai kekuatan hebat dan berbagai manfaat bagi manusia agar Allah mengetahui siapa yang menolong (agama)-Nya dan rasul-rasulnya walaupun (Allah) tidak dilihatnya. Sesungguhnya Allah Mahakuat lagi Mahaperkasa. (QS. Al-Hadid ayat 25).

Adapun prinsip *amanah* sebagaimana tercantum dalam QS. An-Nisa' ayat 58 mewajibkan pemerintah menjalankan kebijakan secara jujur dan bertanggung jawab. Dengan demikian, efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 juga mencerminkan sejauh mana pemerintah daerah memenuhi nilai- nilai masalah, keadilan, dan amanah dalam pemanfaatan kawasan BIJB Kertajati.

إِنَّمَا لِيُأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا إِلَيْنَا الْأَمْنَ إِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّمَا نِعْمًا يُعْطِيكُمْ بِهَا إِنَّمَا كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya: Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat. (QS. An-Nisa' ayat 58).

Berbagai penelitian sebelumnya telah banyak mengkaji mengenai

Implementasi Kebijakan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR). Seperti penelitian oleh Dody Feryanto Kurniawan, Cahyo Sasmito, Cakti Indra Gunawan (2021). Penelitian tersebut menegaskan bahwa implementasi kebijakan RDTR di Kecamatan Balongbendo telah berjalan cukup baik, yang terlihat dari terakomodirnya berbagai izin pemanfaatan ruang seperti perumahan, industri, perdagangan, dan jasa. Namun demikian, masih terdapat pelanggaran terhadap ketentuan zonasi, di antaranya pembangunan perumahan dan fasilitas umum di kawasan yang diperuntukkan bagi industri, serta kegiatan industri di kawasan yang seharusnya digunakan untuk permukiman.⁷ Demikian pula penelitian oleh Wikarta, Danny Permana, dan Yovinus (2025). Penelitian ini menyoroti bagaimana kebijakan pembangunan bandara memengaruhi kondisi sosial masyarakat terjadi perubahan perilaku dan tatanan sosial masyarakat di sekitar kawasan bandara, termasuk munculnya gangguan lingkungan seperti kebisingan penerbangan dan perubahan sosial di desa yang berstatus zona hijau pertanian.⁸

Secara teoritis penelitian tersebut berpijak pada teori implementasi kebijakan publik menjelaskan bahwa setiap kebijakan publik menghasilkan dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan yang dapat bersifat positif maupun negatif. Secara teoritis, penelitian ini menyoroti pentingnya sinergitas antara pemerintah, masyarakat, dan sektor swasta dalam mengatasi permasalahan implementasi, seperti rendahnya komitmen pelaksana, kompleksitas pembebasan lahan, serta perubahan sosial.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif empiris dengan metode studi kasus di Kecamatan Kertajati. Melalui wawancara mendalam dengan pejabat daerah, pengembang, dan masyarakat lokal, serta analisis

⁷ Dody Feryanto Kurniawan, Cahyo Sasmito, and Cakti Indra Gunawan, "Implementasi Kebijakan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) Di Kecamatan Balongbendo Kabupaten Sidoarjo (Studi Pelanggaran Ijin Pemanfaatan Ruang)," *Journal of Public Administration and Sociology of Development* 2, no. 2 (2021): 152–76.

⁸ Tri Tjahjono and Eny Yuliawati, "Bandar Udara Internasional Jawa Barat (BIJB) Dan Potensi Kertajati Sebagai Aerocity," *Jurnal Perhubungan Udara Bandar* 43 (2017): 43–50.

dokumen perencanaan dan observasi lapangan, penelitian ini akan memetakan faktor-faktor yang menghambat implementasi RDTR. Pendekatan ini memberikan nilai tambah dibandingkan penelitian sebelumnya karena tidak hanya menelaah kebijakan secara normatif, tetapi juga menggali dinamika sosial, ekonomi, dan politik yang memengaruhi penerapan peraturan di tingkat lokal. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan model implementasi kebijakan tata ruang yang lebih adaptif dan partisipatif, serta menjadi dasar rekomendasi kebijakan bagi pemerintah daerah dalam mengoptimalkan pemanfaatan kawasan BIJB sebagai pusat pertumbuhan ekonomi baru di Jawa Barat.

B. Permasalahan Penelitian

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, maka permasalahan dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan hasil observasi awal dan kajian dokumen dapat diidentifikasi beberapa permasalahan berikut:

- a. Ketidaksesuaian antara perencanaan dan realisasi pemanfaatan ruang di kawasan BIJB, meskipun Peraturan Bupati Nomor 27 Tahun 2021 telah menyediakan kerangka zonasi kawasan industri sebagai pengarah pemanfaatan ruang, kondisi lapangan masih menunjukkan ketimpangan antara rencana dan implementasi.. Sebagian kawasan yang direncanakan sebagai zona industri belum terbangun secara optimal, sementara di sisi lain terjadi alih fungsi lahan pertanian secara masif tanpa pengawasan ketat. Fenomena ini menimbulkan pertanyaan tentang efektivitas peraturan dalam mengendalikan pemanfaatan ruang di kawasan strategis BIJB secara berkelanjutan.
- b. Lemahnya koordinasi antar lembaga dan tumpang tindih kewenangan, pelaksanaan Peraturan Bupati No. 27 tahun 2021 melibatkan berbagai pihak mulai dari pemerintah kabupaten, provinsi, hingga pengelola Bandara BIJB dan investor swasta. Namun, lemahnya koordinasi kelembagaan sering menyebabkan perbedaan persepsi dan kebijakan

antarinstansi. Akibatnya, proses implementasi kebijakan berjalan lambat, tidak sinkron, dan kurang adaptif terhadap kebutuhan masyarakat lokal.

- c. Dampak sosial ekonomi akibat perubahan fungsi lahan, alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan industri berdampak signifikan terhadap mata pencaharian masyarakat agraris. Sebagian petani kehilangan sumber pendapatan, sementara keterampilan untuk beradaptasi di sektor industri belum memadai. Ketimpangan ini berpotensi menimbulkan masalah kemiskinan baru, urbanisasi tidak terkendali, serta ketidakseimbangan ekonomi di tingkat lokal. Transformasi ruang tidak hanya berdampak secara fisik, tetapi juga pada pola hubungan sosial dan nilai budaya masyarakat. Tradisi agraris yang berakar kuat mulai tergantikan oleh orientasi ekonomi yang lebih individualistik. Hal ini menimbulkan gejala perubahan nilai moral, melemahnya solidaritas sosial, dan hilangnya identitas komunitas sebagai masyarakat agraris.
- d. Dampak lingkungan akibat pembangunan kawasan industri, pembangunan infrastruktur industri dan logistik di sekitar BIJB Kertajati membawa konsekuensi terhadap ekosistem lokal, seperti berkurangnya lahan hijau, meningkatnya polusi udara dan air, serta ancaman terhadap ketahanan pangan lokal. Minimnya studi lingkungan yang komprehensif menimbulkan risiko terhadap keberlanjutan ekologis di kawasan tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa efektivitas Perbup dalam menjamin prinsip pembangunan berkelanjutan di kawasan BIJB masih terbatas, terutama dalam pengendalian izin dan pemanfaatan ruang yang sensitif lingkungan.

2. Pembatasan Masalah

Agar penelitian ini lebih terfokus dan mendalam, maka ruang lingkup kajian dibatasi pada hal-hal berikut:

- a. Wilayah kajian dibatasi pada Kawasan Bandara Internasional Jawa Barat di Kabupaten Majalengka sebagai lokasi studi kasus. Fokus lokasi ini dipilih karena wilayah tersebut merupakan pusat transformasi tata ruang yang paling dinamis di Majalengka dan menjadi area strategis dalam kebijakan RDTR.
- b. Aspek yang dikaji difokuskan pada Efektivitas Peraturan Bupati Kabupaten Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 Tentang RDTR Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati.
- c. Tujuan Penelitian tidak mencakup evaluasi seluruh kebijakan daerah, tetapi hanya berfokus pada Efektivitas kebijakan Peraturan Bupati Kabupaten Majalengka Tentang RDTR Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati.
- d. Pendekatan penelitian menggunakan metode kualitatif empiris dengan berfokus pada Efektivitas Peraturan Bupati Kabupaten Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 di lapangan sesuai dengan realitas sosial dari pelaksanaan hukum dalam kehidupan masyarakat. Penelitian ini menempatkan hukum tidak hanya sebagai norma tertulis (*das sollen*), tetapi juga sebagai gejala sosial yang dapat diamati dalam praktik (*das sein*). Oleh karena itu, penelitian empiris menggunakan data lapangan sebagai sumber utama analisis.

3. Perumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi dan pembatasan masalah yang telah dikemukakan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini disusun dalam bentuk pertanyaan-pertanyaan berikut:

- a. Bagaimana efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 dalam mengatur pemanfaatan ruang kawasan industri di Kecamatan Kertajati yang mencakup kawasan Bandara Internasional Jawa Barat ?
- b. Apa saja faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 dalam pengembangan kawasan Bandara Internasional Jawa Barat?

- c. Bagaimana analisis *fiqh siyasah* terhadap efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 dalam mengatur pemanfaatan ruang di kawasan industri Kertajati yang mencakup kawasan Bandara Internasional Jawa Barat?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, penelitian ini bertujuan untuk memperoleh jawaban atas permasalahan tersebut, Secara khusus tujuan penelitian ini adalah untuk:

1. Untuk menganalisis efektivitas implementasi Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 dalam pengaturan pemanfaatan ruang kawasan industri di Kecamatan Kertajati, khususnya pada area yang beririsan dengan pengembangan Bandara Internasional Jawa Barat.
2. Untuk mengidentifikasi serta menganalisis faktor-faktor pendukung dan penghambat yang mempengaruhi efektivitas kebijakan RDTR kawasan industri di sekitar BIJB Kertajati, baik dari aspek kelembagaan, koordinasi antar instansi, maupun kapasitas sumber daya manusia.
3. Untuk mengkaji efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 dalam perspektif *fiqh siyasah* terkait pengaturan pemanfaatan ruang di kawasan industri Kertajati yang terintegrasi dengan kawasan pendukung Bandara Internasional Jawa Barat.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi manfaat, baik secara teoritis maupun praktis. Secara umum, manfaat yang diharapkan dari penelitian ini meliputi hal-hal berikut:

1. Manfaat Teoretis
 - a. Memberikan kontribusi ilmiah dalam pengembangan hukum kebijakan tata ruang, dan pembangunan wilayah, khususnya yang berkaitan dengan efektivitas kebijakan daerah terhadap perubahan fungsi ruang di kawasan strategis.
 - b. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori efektivitas kebijakan publik, dengan menyoroti hubungan antara regulasi, konteks

sosial lokal, serta partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan kebijakan tata ruang.

- c. Menjadi referensi akademik bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang ingin mengkaji fenomena serupa, baik dalam konteks perencanaan wilayah, pembangunan industri, maupun dampak sosial dari perubahan tata ruang di daerah lain.

2. **Manfaat Praktis**

- a. Untuk Pemerintah Daerah sebagai bahan evaluasi dan refleksi terhadap efektivitas pelaksanaan Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021, khususnya dalam aspek pemanfaatan tata ruang, partisipasi masyarakat, dan keberlanjutan lingkungan.
- b. Sebagai rekomendasi masukan untuk menyusun kebijakan tata ruang yang lebih inklusif, adaptif terhadap perubahan, serta memperhatikan keseimbangan antara kepentingan ekonomi dan keberlanjutan sosial budaya masyarakat setempat.
- c. Mendorong peningkatan kesadaran masyarakat sebagai sarana untuk menyuarakan pengalaman, aspirasi, dan kebutuhan mereka dalam menghadapi perubahan sosial ekonomi akibat pembangunan kawasan industri dan pengembangan Bandara BIJB Kertajati.

E. Penelitian Terdahulu

Implementasi kebijakan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) merupakan tahapan penting dalam mewujudkan tata kelola ruang yang terencana, terpadu, dan berkelanjutan di suatu wilayah. RDTR berfungsi sebagai instrumen operasional dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang memuat ketentuan peraturan zonasi, pemanfaatan ruang, serta arahan pengendalian pembangunan di tingkat kecamatan atau kawasan strategis tertentu. Pertama, penelitian yang relevan adalah karya Dody Feryanto Kurniawan, Cahyo Sasmito, Cakti Indra Gunawan (2021) dalam penelitiannya yang berjudul *“Implementasi Kebijakan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) Di Kecamatan Balongbendo Kabupaten Sidoarjo (Studi Pelanggaran Ijin*

Pemanfaatan Ruang).⁹ Maksud dari penelitian tersebut adalah untuk memahami dan menganalisis bagaimana kebijakan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) diimplementasikan oleh pemerintah daerah sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kecamatan Balongbendo Kabupaten Sidoarjo. Penelitian ini berupaya mengungkap sejauh mana kebijakan RDTR dijalankan sesuai dengan ketentuan peraturan daerah, serta bagaimana proses pelaksanaan kebijakan tersebut dapat mengakomodasi izin pemanfaatan ruang, seperti izin pembangunan perumahan, industri, perdagangan, dan jasa.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan adalah terletak pada kajian terhadap implementasi kebijakan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di daerah. Keduanya sama-sama menitikberatkan pada analisis proses pelaksanaan kebijakan, efektivitas regulasi, serta dinamika antara perencanaan normatif dan realitas empiris di lapangan. Perbedaan utama terletak pada lokasi, konteks kebijakan, dan fokus kajian. Penelitian dalam jurnal berfokus pada Kecamatan Balongbendo Kabupaten Sidoarjo, dengan isu utama berupa pelanggaran izin pemanfaatan ruang yang terjadi akibat rendahnya kesadaran masyarakat terhadap peraturan zonasi. Sementara penelitian yang akan dilaksanakan menitikberatkan pada Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka, dengan fokus khusus pada pemanfaatan ruang kawasan industri dan area penunjang Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) sebagai kawasan strategis yang mendukung pengembangan ekonomi daerah dan nasional.

Kedua, Penelitian oleh Ilham Nuzuli (2020) dalam penelitian yang berjudul "*Analisis Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Banyuwangi (Perspektif Pembangunan Berkelanjutan)*."¹⁰ Penelitian ini untuk menganalisis sejauh mana kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

⁹ Feryanto Kurniawan, Sasmito, and Indra Gunawan, "Implementasi Kebijakan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) Di Kecamatan Balongbendo Kabupaten Sidoarjo (Studi Pelanggaran Ijin Pemanfaatan Ruang)."

¹⁰ Ilzam Nuzuli, "Analisis Rencana Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Banyuwangi (Perspektif Pembangunan Berkelanjutan)," *Tesis* (2020).

Kabupaten Banyuwangi mampu diwujudkan dalam konteks pembangunan yang berkelanjutan, dengan mempertimbangkan keseimbangan antara dimensi ekonomi, sosial, ekologi, hukum, kelembagaan, serta infrastruktur dan teknologi. Penelitian ini juga dimaksudkan untuk memberikan pemahaman menyeluruh mengenai keterkaitan antara kebijakan tata ruang dengan keberlanjutan pembangunan daerah, serta merumuskan arah kebijakan yang dapat mendukung manajemen keruangan yang efektif dan berkelanjutan.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan adalah terletak pada Kedua penelitian memiliki kesamaan dalam fokus kajian, yaitu sama-sama menelaah implementasi kebijakan tata ruang sebagai instrumen perencanaan dan pengendalian pembangunan wilayah. Keduanya juga berorientasi pada upaya mewujudkan pemanfaatan ruang yang berkelanjutan, sesuai dengan prinsip keseimbangan antara fungsi ekonomi, sosial, dan lingkungan. Perbedaan utama terletak pada ruang lingkup dan fokus kebijakan yang dikaji. Penelitian Ilham Nuzuli menitikberatkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Banyuwangi dalam perspektif pembangunan berkelanjutan, dengan analisis pada enam dimensi (ekologi, ekonomi, sosial, hukum, kelembagaan, serta infrastruktur dan teknologi). Tujuannya adalah menilai tingkat keberlanjutan tata ruang secara menyeluruh di wilayah kabupaten. Sementara penelitian yang akan dilaksanakan menitikberatkan pada Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka, dengan fokus khusus pada pemanfaatan ruang kawasan industri dan area penunjang Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) sebagai kawasan strategis yang mendukung pengembangan ekonomi daerah dan nasional.

Ketiga, penelitian oleh Wikarta, Danny Permana, Yovinus (2025) dalam penelitian yang berjudul *“Analisis Dampak Implementasi Pembangunan Bandara Kertajati Terhadap Kecamatan Jatitujuh Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat.”*¹¹ Penelitian ini untuk menganalisis dan

¹¹Wikarta, Danny Permana, and Yovinus, “Analisis Dampak Implementasi Pembangunan Bandara Kertajati Terhadap Kecamatan Jatitujuh Kabupaten Majalengka Provinsi Jawa Barat,” *Jurnal Prinsip: Jurnal ...* 1 (2025).

memahami dampak implementasi kebijakan pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati terhadap kondisi sosial, ekonomi, dan lingkungan masyarakat di Kecamatan Jatitujuh, Kabupaten Majalengka. Penelitian ini berusaha menilai sejauh mana kebijakan pembangunan bandara tersebut telah berjalan sesuai dengan rencana, serta bagaimana pelaksanaannya memengaruhi kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat sekitar, khususnya akibat alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan penunjang bandara dan *aerocity*.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan adalah terletak pada Penelitian sebelumnya berfokus pada analisis dampak implementasi kebijakan pembangunan Bandara Kertajati, terutama meninjau dampak sosial, ekonomi, dan politik yang timbul di wilayah sekitar (Kecamatan Jatitujuh) akibat proses pembangunan dan pembebasan lahan. Tujuan utamanya adalah menilai sejauh mana pelaksanaan kebijakan pembangunan bandara membawa perubahan terhadap kehidupan masyarakat. Sementara penelitian yang akan dilaksanakan berfokus pada implementasi kebijakan tata ruang, khususnya Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 tentang RDTR Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati, dengan titik kajian pada pemanfaatan ruang di sekitar Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB). Tujuannya bukan sekadar menilai dampak sosial-ekonomi, tetapi menelaah bagaimana kebijakan tata ruang diterapkan sesuai prinsip pengendalian ruang dan peraturan zonasi yang berlaku. Perbedaannya terletak pada bahwa penelitian yang dilakukan sebelumnya bersifat evaluatif dan berdampak sosial, sedangkan penelitian yang akan dilaksanakan bersifat implementatif dan normatif sosiologis, yang menitikberatkan pada efektivitas kebijakan tata ruang dalam pengelolaan kawasan strategis industri dan transportasi di Kecamatan Kertajati.

Keempat, penelitian oleh Harun Din Haq, Heru Purboyo Hidayat Putro (2021), dalam penelitian yang berjudul "*Dampak Bandara Internasional Jawa*

Barat terhadap Wilayah Sekitarnya."¹² Penelitian ini adalah untuk menganalisis dan mengetahui dampak keberadaan serta implementasi pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati terhadap kondisi sosial, ekonomi, dan lingkungan di wilayah sekitarnya, khususnya di Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka. Penelitian ini bertujuan memberikan pemahaman empiris mengenai persepsi masyarakat terhadap dampak positif dan negatif pembangunan bandara, sebagai dasar bagi pemerintah dalam merumuskan strategi pengembangan kawasan bandara dan sekitarnya secara berkelanjutan.

Persamaan penelitian ini terdapat dalam objek wilayah dan substansi kajian kebijakan pembangunan di sekitar Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati). Penelitian terdahulu sama-sama meneliti dampak dan implementasi kebijakan pembangunan terhadap tata ruang serta pengaruhnya bagi masyarakat dan lingkungan sekitar, Keduanya sama-sama juga berangkat dari paradigma pembangunan wilayah berkelanjutan dan pengelolaan tata ruang yang terarah, di mana kebijakan pembangunan infrastruktur harus disertai dengan pengendalian ruang agar tidak menimbulkan ketimpangan sosial, ekonomi, maupun lingkungan. Sementara perbedaan penelitian terdahulu berfokus pada analisis dampak implementasi pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) terhadap wilayah sekitar. Kajian ini menilai persepsi masyarakat atas dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan dari beroperasinya BIJB sebagai proyek infrastruktur strategis nasional. Penelitian yang akan dilaksanakan berfokus pada implementasi kebijakan tata ruang, khususnya Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati. Fokus penelitiannya adalah pada aspek pemanfaatan ruang dan kesesuaian zonasi, bukan semata pada dampak sosial- ekonomi, melainkan pada

¹² Harun Din Haq and Heru Purboyo Hidayat Putro, "Dampak Bandara Internasional Jawa Barat Terhadap Wilayah Sekitarnya," *CR Journal* 7, no. 1 (2021): 37–50.

efektivitas penerapan regulasi tata ruang di kawasan strategis industri dan transportasi udara.

Kelima, penelitian oleh Ryan Ramdhani, Heru Nurasa, Sawitri Budi Utami (2018), dalam penelitian yang berjudul “*Koordinasi Penerapan Kebijakan Aerotropolis Di Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka.*”¹³ Penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana kebijakan pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati memengaruhi arah pengembangan wilayah Kabupaten Majalengka, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun tata ruang wilayah. Penelitian ini bermaksud mengkaji sejauh mana kebijakan tersebut telah diimplementasikan sesuai dengan prinsip pemerataan pembangunan daerah dan peningkatan konektivitas antarwilayah, serta bagaimana efektivitas kebijakan tersebut dalam mendorong pertumbuhan kawasan sekitar bandara.

Persamaannya terletak pada objek wilayah kajian, yaitu kawasan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati dan wilayah sekitarnya di Kabupaten Majalengka. Keduanya sama-sama mengkaji implementasi kebijakan pemerintah daerah dalam konteks pembangunan dan pengelolaan ruang di kawasan strategis tersebut. Sementara perbedaannya bahwa penelitian terdahulu berorientasi pada evaluasi pengaruh kebijakan pembangunan bandara terhadap pengembangan wilayah secara makro, sedangkan penelitian yang akan dilaksanakan berorientasi pada analisis implementasi kebijakan tata ruang (RDTR) secara mikro di kawasan industri Kertajati.

Keenam, Skripsi yang diteliti oleh Hastuti Handayani yang berjudul *Analisis penerapan Perda Tata Ruang Wilayah Kota Berdasarkan Siyasaah Dusturiyah di Kota Parepare*,¹⁴ meneliti topik yang berkaitan dengan pengaturan tata ruang, khususnya mengenai rencana tata ruang wilayah serta prinsip penataan ruang yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun

¹³ Hastuti Handayani, “Analisis Penerapan Perda Tata Ruang Wilayah Kota Berdasarkan Siyasaah Dusturiyah Di Kota Parepare” (2021).

¹⁴ Hastuti Handayani, “Analisis Penerapan Perda Tata Ruang Wilayah Kota Berdasarkan Siyasaah Dusturiyah Di Kota Parepare” (2021).

2007. Dari bagian awal skripsi tampak bahwa penelitian ini bertujuan menjelaskan konsep dasar penataan ruang, asas yang mendasarinya seperti keterpaduan, keberlanjutan, kemanfaatan, dan keserasian, serta bagaimana prinsip-prinsip tersebut diterapkan dalam proses perencanaan ruang di tingkat daerah. Pendekatan yang digunakan bersifat normatif-deskriptif dengan menelaah ketentuan hukum, dokumen perencanaan tata ruang, dan literatur akademik mengenai kebijakan ruang. Temuan penelitian menegaskan bahwa penataan ruang harus selaras dengan karakter wilayah, daya dukung lingkungan, dan kebutuhan pembangunan jangka panjang, sehingga setiap penggunaan ruang wajib mengikuti aturan zonasi dan arahan pemanfaatan ruang yang telah ditetapkan. Penelitian ini juga menunjukkan bahwa ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dapat menimbulkan masalah seperti tumpang tindih fungsi ruang, konflik kepentingan, dan penurunan kualitas lingkungan.

Jika dibandingkan dengan penelitian yang berfokus pada efektivitas Peraturan Bupati Majalengka mengenai RDTR Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati, penelitian dalam skripsi *17.2600.009.pdf* memiliki relevansi substansial karena sama-sama membahas penataan ruang dan dasar normatif pengaturan ruang. Persamaannya terletak pada penggunaan konsep RDTR, RTRW, asas penataan ruang, serta pentingnya keselarasan antara pemanfaatan ruang dan ketentuan regulatif. Namun terdapat perbedaan karakter penelitian. Skripsi *17.2600.009.pdf* lebih menitikberatkan pada teori dan prinsip hukum tata ruang tanpa melakukan evaluasi empiris terhadap implementasi kebijakan di lapangan. Sementara penelitian yang sedang dikembangkan menekankan efektivitas regulasi, respon masyarakat, kondisi aktual kawasan, serta faktor penghambat dan pendukung implementasi RDTR. Dengan demikian, skripsi tersebut menjadi referensi penting sebagai dasar teoritis penataan ruang, sementara penelitian yang dilakukan melengkapi aspek praktik implementasinya.

Ketujuh, Penelitian terdahulu yang relevan dengan kajian efektivitas implementasi kebijakan tata ruang menunjukkan bahwa berbagai regulasi

penataan ruang di sejumlah daerah menghadapi tantangan serupa dalam proses pelaksanaannya. Penelitian Mizanul Haq (2024) mengenai efektivitas penerapan Peraturan Daerah Kota Metro Nomor 5 Tahun 2022 mengungkapkan bahwa implementasi kebijakan tata ruang belum berjalan optimal karena masih terjadi pelanggaran pemanfaatan ruang di Pasar Imopuro.¹⁵ Temuan penelitian ini menegaskan bahwa meskipun pemerintah telah melakukan berbagai upaya pemberdayaan dan penertiban, faktor budaya, kurangnya kepatuhan masyarakat, serta lemahnya pengawasan menyebabkan efektivitas aturan menjadi rendah.

Secara umum, penelitian tersebut memberikan gambaran bahwa tantangan utama dalam implementasi kebijakan tata ruang terletak pada rendahnya efektivitas penegakan aturan, lemahnya koordinasi kelembagaan, serta faktor sosial-budaya masyarakat yang memengaruhi kepatuhan terhadap pemanfaatan ruang. Namun demikian, penelitian-penelitian tersebut belum menyentuh konteks yang lebih spesifik sebagaimana yang diangkat dalam penelitian ini, yakni efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 tentang RDTR Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati yang secara langsung berkaitan dengan pengembangan kawasan strategis Bandara Internasional Jawa Barat. Selain itu, tidak ada penelitian terdahulu yang memadukan analisis implementasi tata ruang dengan perspektif fiqh siyasah, sehingga penelitian ini memiliki posisi kebaruan (*novelty*) yang jelas baik dari aspek objek kajian maupun pendekatan teoritis yang digunakan.

Kedelapan, dalam menelusuri sumber yang relevan mengenai efektivitas implementasi kebijakan tata ruang, salah satu penelitian yang memiliki kedekatan tema adalah skripsi yang disusun oleh M. Satria Darma (2023) berjudul *“Efektivitas dalam Pemenuhan 30% Ruang Terbuka Hijau Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 tentang Rencana*

¹⁵ Mizanul Haq, “Efektivitas Penerapan Peraturan Daerah Kota Metro Nomor 5 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Metro (Studi Kasus Di Pasar Imopuro Kota Metro)” (2024).

Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru Tahun 2020–2040”.¹⁶ Penelitian tersebut memiliki relevansi karena sama-sama menganalisis efektivitas implementasi regulasi tata ruang, meskipun konteks lokasinya berbeda dengan fokus penelitian ini. Setelah membaca abstrak dan kerangka penelitian, terlihat bahwa penelitian tersebut bertujuan untuk menilai sejauh mana Perda RTRW Kota Pekanbaru mampu mendorong pemenuhan target 30% Ruang Terbuka Hijau. Metode yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan sosiologis, di mana penulis mengumpulkan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi untuk memperoleh gambaran empiris tentang kondisi nyata pemanfaatan ruang di Kota Pekanbaru. Temuan utamanya menunjukkan bahwa efektivitas implementasi Perda tersebut masih rendah, ditandai dengan keterbatasan lahan, kurang optimalnya kinerja Dinas PUPR, lemahnya pengawasan, serta minimnya partisipasi masyarakat dalam menjaga dan memanfaatkan Ruang Terbuka Hijau.

Persamaan penelitian ini dengan penelitian yang sedang dilakukan adalah sama-sama meneliti efektivitas pelaksanaan regulasi tata ruang, menggunakan pendekatan empiris, serta menilai kesenjangan antara norma hukum (*das sollen*) dan pelaksanaan di lapangan (*das sein*). Namun, perbedaannya terletak pada ruang lingkup kebijakan dan objek kajian. Penelitian Satria Darma berfokus pada pemenuhan target RTH dalam lingkup RTRW Kota Pekanbaru, sementara penelitian ini mengkaji efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 mengenai RDTR Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati, khususnya dalam konteks pengembangan kawasan strategis BIJB Kertajati. Perbedaan lainnya terdapat pada variabel sosial yang dianalisis; penelitian Satria menekankan aspek lingkungan dan peran Dinas PUPR, sedangkan penelitian ini menempatkan dinamika sosial-ekonomi masyarakat sekitar kawasan bandara sebagai variabel penting. Dengan demikian, skripsi Satria Darma memberikan pijakan teoretis

¹⁶ M.Satria Darma, “Efektifitas Dalam Pemenuhan 30% Ruang Terbuka Hijau Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2020 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Pekanbaru Tahun 2020-2040” (2023).

dan metodologis yang relevan, tetapi penelitian ini memiliki ruang kebaruan karena menyoroti integrasi RDTR dengan pengembangan aerocity dan memasukkan analisis tambahan berbasis fiqh siyasah sebagai perspektif normatif Islam.

Kesembilan, Skripsi karya Mohamad Nurcahyadi (2021) yang berjudul *“Pola Perubahan Penggunaan Tanah Pasca Pembangunan Yogyakarta International Airport pada Kawasan Perkotaan Temon”*¹⁷ merupakan penelitian yang relevan untuk dikategorikan sebagai penelitian terdahulu. Berdasarkan analisis abstrak dan keseluruhan isi, penelitian ini bertujuan menelaah pola perubahan penggunaan tanah tahun 2012–2020 serta dampak pembangunan Yogyakarta International Airport (YIA) terhadap perkembangan kawasan perkotaan Temon. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan keruangan, memanfaatkan teknik overlay peta penggunaan tanah 2012–2020 serta perbandingan dengan RTRW Kabupaten Kulon Progo. Temuan utamanya menunjukkan bahwa sebaran perubahan penggunaan tanah setelah pembangunan YIA berpola acak (random), disertai pengurangan signifikan lahan pertanian, masuknya investor baru, peningkatan kegiatan ekonomi dan PDRB, serta munculnya perubahan sosial berupa pergeseran gaya hidup masyarakat akibat alih fungsi lahan.

Dibandingkan penelitian yang mengkaji efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 tentang RDTR Kawasan Industri Kecamatan Kertajati, Penelitian ini memiliki persamaan pada fokus tema yaitu: perubahan tata ruang, dampak pembangunan bandara, serta hubungan antara kebijakan ruang dengan dinamika sosial-ekonomi di tingkat lokal. Keduanya sama-sama menelaah perubahan penggunaan lahan yang dipicu oleh pembangunan bandara besar dan masuknya investasi. Namun terdapat perbedaan penting pada ruang lingkup dan orientasi analisis. Penelitian Nurcahyadi menitikberatkan pada pemetaan keruangan dan perubahan fisik

¹⁷ Mohamad Nurcahyadi, *“Pola Perubahan Penggunaan Tanah Pasca Pembangunan Yogyakarta International Airport Pada Kawasan Perkotaan Temon”* (2021).

spasial penggunaan tanah, sedangkan penelitian ini berorientasi pada analisis efektivitas regulasi, implementasi RDTR, serta mengkaji dampaknya dari sudut kebijakan publik dan fiqh siyasah. Dengan demikian, skripsi ini menjadi rujukan yang kuat untuk menggambarkan bagaimana kehadiran bandara baru dapat memicu transformasi keruangan, menjadi dasar pembandingan untuk melihat apakah perubahan ruang yang terjadi di Kertajati telah sesuai arahan RDTR sebagaimana diatur dalam Perbup 27/2021.

Kesepuluh, Skripsi Dimas Wahyu Nugroho dengan judul *Evaluasi Kesesuaian Lahan Industri Besar Di Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan*,¹⁸ yang membahas perkembangan kawasan industri melalui penjelasan konsep industri, klasifikasi industri, serta landasan hukum kawasan perindustrian berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 142 Tahun 2015. Tujuan penelitian tersebut adalah menggambarkan bagaimana kawasan industri direncanakan, dikembangkan, dan dimanfaatkan sesuai ketentuan tata ruang. Metode yang digunakan bersifat deskriptif dengan mendasarkan analisis pada dokumen perencanaan seperti RTRW, RDTR, data observasi wilayah, serta peraturan teknis mengenai kriteria dan kesesuaian lahan bagi kawasan industri. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan kawasan industri sangat dipengaruhi oleh faktor teknis seperti jarak terhadap permukiman, jaringan prasarana (jalan, listrik, air), daya dukung lingkungan, serta kesesuaian lahan berdasarkan pendekatan ekologis dan keruangan. Hal tersebut tampak dari penekanan pada pentingnya pemilihan lokasi yang mempertimbangkan distribusi karakteristik lahan dan aspek keberlanjutan ekologis, sehingga kawasan industri dapat berkembang tanpa memicu kerusakan lingkungan atau konflik pemanfaatan ruang.

Jika dikaitkan dengan penelitian yang sedang dilakukan mengenai efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 tentang RDTR Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati, penelitian dalam skripsi 2 ini

¹⁸ Dimas Wahyu Nugroho, "Evaluasi Kesesuaian Lahan Industri Besar Di Kecamatan Godong, Kabupaten Grobogan" (2022).

memiliki relevansi dari sisi landasan teoretis. Keduanya sama-sama berangkat dari isu tata ruang, kawasan industri, dan kebutuhan kesesuaian pemanfaatan ruang dengan ketentuan zonasi. Persamaannya terletak pada penggunaan kerangka RDTR dan RTRW sebagai instrumen perencanaan dan pengendalian ruang. Namun, terdapat perbedaan penting dalam orientasi analisis. Penelitian pada skripsi 2 lebih menitikberatkan pada konsep dasar industri dan faktor teknis perencanaan lahan, tanpa melakukan evaluasi terhadap efektivitas implementasi kebijakan di lapangan. Sementara penelitian yang sedang dikembangkan mengkaji efektivitas regulasi, dinamika sosial-ekonomi kawasan Kertajati, serta faktor pendukung dan penghambat implementasi kebijakan tata ruang. Dengan demikian, skripsi 2 menjadi rujukan teoretis mengenai karakteristik dan persyaratan kawasan industri, tetapi memiliki perbedaan ruang kajian karena penelitian saat ini menambahkan aspek implementasi kebijakan dan konteks strategis pengembangan kawasan BIJB Kertajati.

F. Kerangka Pemikiran

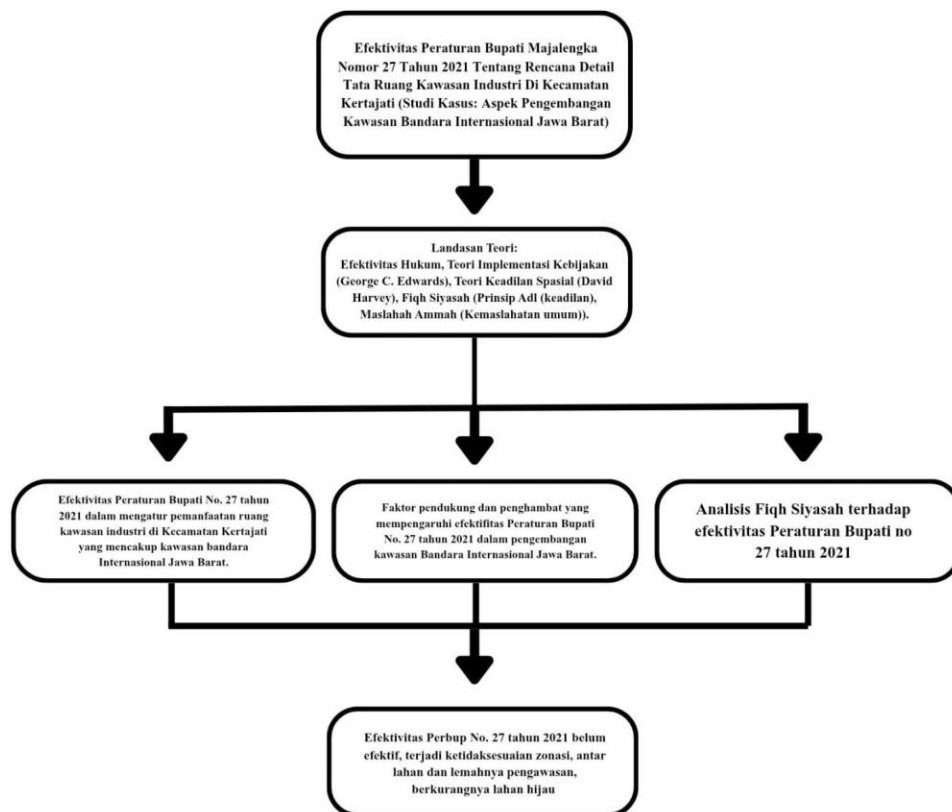
Penelitian ini berangkat dari permasalahan adanya ketidaksesuaian antara idealitas norma kebijakan tata ruang dengan realitas implementasi di lapangan pada kawasan Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB) Kertajati. Secara yuridis, Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati dimaksudkan sebagai instrumen hukum dan pedoman teknis dalam pengaturan serta pemanfaatan ruang industri yang berorientasi pada prinsip keberlanjutan lingkungan, pemerataan ekonomi, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. Namun, secara faktual pelaksanaan kebijakan tersebut belum sepenuhnya efektif. Masih dijumpai praktik alih fungsi lahan pertanian secara tidak terkendali, lemahnya koordinasi antarinstansi pemerintah, serta rendahnya partisipasi masyarakat dalam proses perencanaan dan pelaksanaan kebijakan tata ruang. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang ideal (*das sollen*) dan realitas implementatif di lapangan (*das sein*).

Untuk menganalisis persoalan tersebut, penelitian ini menggunakan teori implementasi kebijakan publik dari George C. Edwards III (1980), yang menegaskan bahwa efektivitas pelaksanaan suatu kebijakan publik ditentukan oleh empat unsur

pokok: komunikasi, sumber daya, disposisi pelaksana, dan struktur birokrasi. Selain itu, penelitian ini juga memanfaatkan teori keadilan spasial (*spatial justice*) sebagai dasar normatif untuk menilai sejauh mana kebijakan tata ruang menjamin pemerataan manfaat, perlindungan hak atas ruang hidup, serta keadilan antarwarga dalam distribusi ruang dan sumber daya.

Penelitian ini memperluas perspektif analisis melalui pendekatan *fiqh siyasah*, sebagai landasan etis dan filosofis yang menempatkan kebijakan publik dalam kerangka tanggung jawab moral pemerintahan (*waliy al-amr*) terhadap rakyat. Dalam konteks *fiqh siyasah*, pengaturan dan pemanfaatan ruang publik harus berpedoman pada prinsip *adl* (keadilan), masalah *ammah* (kemaslahatan umum), dan *amanah* (pertanggungjawaban). Implementasi Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 dengan demikian tidak hanya diukur dari aspek administratif dan teknokratis, tetapi juga dari sejauh mana kebijakan tersebut selaras dengan nilai-nilai keadilan substantif dan kemaslahatan publik sebagaimana dikehendaki dalam prinsip *siyasah syar'iyah*.

Dengan demikian, penelitian ini memadukan analisis antara hukum positif dan hukum Islam dalam menilai efektivitas kebijakan tata ruang di kawasan industri Kertajati. Pendekatan ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai hubungan antara kebijakan hukum tata ruang dengan nilai keadilan sosial dan kemaslahatan masyarakat, sehingga dapat mewujudkan tata kelola ruang yang berkeadilan, berkelanjutan, dan berlandaskan pada prinsip-prinsip *fiqh siyasah* sebagai instrumen etika pemerintahan yang responsif terhadap kepentingan publik.



Gambar 1. 1 Kerangka Berfikir

G. Metode Penelitian

Untuk Penelitian ini disusun dengan pendekatan dan metode yang sesuai untuk menggali secara mendalam terkait efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tentang RDTR Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati. Adapun komponen metodologis dalam penelitian ini dijelaskan sebagai berikut :

1. Pendekatan Penelitian

Metode penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Metode ini dipilih karena memungkinkan peneliti mengkaji secara mendalam tentang bagaimana efektivitas Kebijakan Peraturan Bupati Nomor 27 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati, Termasuk aspek pemanfaatan ruang kawasan Bandara Internasional Jawa Barat.

2. Jenis Penelitian

Pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan Sosiologis (*Sociolegical approach*). Pendekatan ini berfokus pada hubungan antara norma hukum (Peraturan Bupati Nomor 27 Tentang RDTR) dan Implementasinya dalam realitas sosial Pemerintahan. Peneliti akan mengamati bagaimana efektivitas Peraturan Bupati Nomor 27 Tentang RDTR di Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati mengenai aspek pemanfaatan ruang kawasan Bandara Internasional Jawa Barat.

3. Sumber Data Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang bertujuan untuk meneliti hukum sebagaimana diterapkan dalam kehidupan masyarakat. Fokusnya adalah penerapan hukum tidak hanya sekedar norma tertulis, melainkan bagaimana praktik penerapan Peraturan Bupati dalam Implementasi di lapangan sesuai dengan realitasnya di Kabupaten Majalengka.

a. sumber data primer

Data Primer diperoleh secara langsung dari lapangan melalui wawancara dengan informan yang memiliki pengetahuan atau keterlibatan dalam proses pengambilan kebijakan publik di Pemerintah Daerah Kabupaten Majalengka. Informan tersebut Meliputi:

- 1) Pejabat Pemerintah Daerah (Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka, bagian hukum di Sekretariat Daerah).
- 2) Anggota DPRD Kabupaten Majalengka.
- 3) Pejabat Pemerintah Kecamatan Kertajati.
- 4) Pengelola dan Pengembang Kawasan Industri BIJB.
- 5) Tokoh Masyarakat Kecamatan Kertajati.

b. sumber data sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari dokumen-dokumen resmi dan literatur pendukung yang memiliki relevansi langsung dengan fokus kajian. Data ini digunakan untuk melengkapi dan memperkuat analisis terhadap data primer, memberikan latar belakang kebijakan, serta menjadi dasar pembandingan dalam isu-isu

yang dikaji secara ilmiah. Adapun dokumen yang dimaksud mencakup antara lain:

- 1) Dokumen Perencanaan Wilayah dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka (RTRW).
- 2) Dokumen resmi Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 tahun 2021 tentang (RDTR).
- 3) Jurnal Ilmiah, Skripsi, atau laporan hasil penelitian tentang tinjauan *fiqh siyasah* terkait implementasi peraturan bupati.
- 4) Berita atau arsip publik yang mendukung konteks kajian.
- 5) Jurnal ilmiah atau laporan hasil penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan dua metode utama, yaitu wawancara mendalam dan studi kepustakaan. Wawancara mendalam dilakukan secara langsung kepada narasumber yang memiliki pengetahuan serta keterlibatan dalam proses penyusunan dan pelaksanaan kebijakan tata ruang di Kabupaten Majalengka. Narasumber tersebut meliputi pejabat dari Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kabupaten Majalengka, Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Majalengka, anggota DPRD Kabupaten Majalengka, pejabat Pemerintah Kecamatan Kertajati, pengelola atau pengembang kawasan industri BIJB, serta tokoh masyarakat setempat yang terdampak langsung oleh kebijakan tata ruang. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur dengan pedoman pertanyaan yang telah disiapkan, agar arah pembicaraan tetap fokus namun tetap memberi ruang bagi informan untuk mengemukakan pandangan dan pengalaman mereka secara bebas. Teknik ini bertujuan memperoleh data primer yang bersifat faktual dan kontekstual terkait implementasi Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021.

Selain itu, penelitian ini juga menggunakan metode studi kepustakaan (*library research*) untuk memperoleh data sekunder yang bersumber dari berbagai dokumen resmi dan literatur ilmiah yang relevan. Studi kepustakaan dilakukan dengan menelaah peraturan perundang-undangan seperti Undang-

Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, serta Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 sebagai objek utama penelitian. Peneliti juga menggunakan dokumen perencanaan wilayah seperti RTRW dan RDTR Kabupaten Majalengka, laporan kegiatan pemerintah daerah, arsip publik, jurnal akademik, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan tata ruang dan pembangunan wilayah. Melalui kombinasi kedua teknik tersebut, penelitian ini diharapkan mampu menggambarkan secara komprehensif implementasi kebijakan tata ruang di Kecamatan Kertajati, baik dari aspek normatif hukum maupun kondisi empiris di lapangan.

Dalam rangka mendukung tinjauan dari perspektif hukum Islam, studi kepustakaan ini turut menelaah literatur modern seperti tulisan Asni (2018) dan Munawir Sjadzali (1990) yang membahas relevansi *fiqh siyasah* dalam tata kelola pemerintahan modern. Melalui kombinasi antara data primer dan sekunder tersebut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai efektivitas Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021, baik dari segi implementasi yuridis-empiris maupun dari perspektif keadilan dan kemaslahatan publik menurut prinsip-prinsip *fiqh siyasah*.

5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Proses analisis dilakukan sejak data mulai dikumpulkan hingga tahap penarikan kesimpulan, dengan tujuan untuk memperoleh gambaran yang sistematis, faktual, dan akurat mengenai implementasi Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Industri di Kecamatan Kertajati. Analisis data dilakukan melalui tiga tahapan utama, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

- a) Reduksi data dilakukan dengan menyeleksi, mengklasifikasi, dan menyederhanakan data yang diperoleh dari hasil wawancara dan studi kepustakaan. Data yang tidak relevan dengan fokus penelitian disisihkan, sementara data yang berhubungan langsung dengan

implementasi kebijakan tata ruang, peran aktor pelaksana, dan dampaknya terhadap masyarakat dipilah dan disusun secara sistematis. Tahap ini bertujuan untuk mempertajam fokus analisis agar hasil penelitian dapat menggambarkan kondisi empiris yang sesuai dengan permasalahan hukum yang diteliti.

- b) Penyajian data dilakukan dengan mengorganisasi hasil temuan ke dalam bentuk uraian naratif yang terstruktur, sehingga hubungan antara norma hukum dan praktik implementatif dapat dipahami secara jelas. Data disajikan dalam bentuk deskripsi yang menunjukkan bagaimana pelaksanaan kebijakan tata ruang tersebut berjalan, faktor-faktor penghambat dan pendukungnya, serta implikasinya terhadap masyarakat dan lingkungan di kawasan Bandara Internasional Jawa Barat.
- c) Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan, yang dilakukan dengan menafsirkan hasil analisis untuk menjawab rumusan masalah penelitian. Pada tahap ini, peneliti melakukan proses verifikasi terhadap data yang telah disajikan guna memastikan keabsahan dan konsistensinya dengan teori yang digunakan, seperti teori implementasi kebijakan publik dan teori keadilan spasial. Hasil kesimpulan kemudian diinterpretasikan secara hukum untuk menilai sejauh mana pelaksanaan Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 telah sesuai dengan prinsip kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan sebagaimana diamanatkan dalam sistem hukum tata ruang di Indonesia.

H. Sistematika Penulisan Skripsi

Skripsi ini disusun secara sistematis dalam beberapa bab yang saling berkaitan, dimulai dari pendahuluan hingga lampiran, dengan uraian sebagai berikut:

Bab I: Pendahuluan

Bab ini memuat uraian mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat

penelitian, penelitian terdahulu, kerangka pemikiran, serta metodologi penelitian yang mencakup pendekatan empiris dan teknik pengumpulan serta analisis data. Bab ini juga dilengkapi dengan sistematika penulisan skripsi sebagai penutup. Seluruh bagian dalam bab ini berfungsi untuk menjelaskan urgensi, arah, serta dasar pemikiran penelitian yang akan dilaksanakan, sehingga memberikan pemahaman menyeluruh tentang konteks hukum dan sosial yang menjadi latar kajian.

BAB II: Tinjauan Teoritis

Bab ini berisi landasan konseptual dan teoritis yang digunakan sebagai dasar analisis dalam penelitian. Di dalamnya dibahas konsep-konsep kunci, teori-teori hukum yang relevan, serta hasil penelitian terdahulu yang memiliki keterkaitan dengan topik penelitian. Bab ini membangun kerangka teoritis yang menjadi acuan dalam menganalisis data empiris, dengan menitikberatkan pada teori implementasi kebijakan publik, hukum tata ruang, dan keadilan spasial sebagai pisau analisis utama terhadap pelaksanaan Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 serta meninjau persektif *fiqh siyasah* dalam prinsip *Adl* (keadilan) dan *Maslahah Ammah* (Kemaslahatan Umum).

Bab III: Deskripsi Umum Objek Penelitian

Bab ini menyajikan gambaran umum mengenai objek dan lokasi penelitian, yaitu Kecamatan Kertajati, Kabupaten Majalengka, sebagai kawasan strategis pengembangan industri di sekitar Bandara Internasional Jawa Barat (BIJB). Uraian dalam bab ini mencakup latar belakang historis, struktur pemerintahan daerah, kewenangan lembaga terkait, serta kondisi sosial, ekonomi, dan tata ruang wilayah yang relevan dengan pelaksanaan kebijakan RDTR. Melalui deskripsi ini, pembaca memperoleh pemahaman faktual mengenai konteks empiris dari pelaksanaan peraturan yang menjadi objek penelitian.

Bab IV: Analisis dan Pembahasan

Bab ini merupakan inti dari skripsi yang berisi hasil analisis terhadap data-data empiris yang diperoleh melalui wawancara dan studi kepustakaan, kemudian dikaitkan dengan teori-teori hukum dan kebijakan publik yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya. Pada bagian ini, peneliti melakukan

interpretasi terhadap hasil temuan di lapangan untuk menjawab rumusan masalah penelitian, menilai sejauh mana implementasi Peraturan Bupati Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 telah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum tata ruang, efektivitas kebijakan publik, dan asas keadilan spasial dan menilai tinjauan *fiqh siyasah* terhadap implementasi Peraturan Bupati Kabupaten Majalengka Nomor 27 Tahun 2021 dalam mengatur pemanfaatan ruang di kawasan industri Kertajati yang mencakup kawasan Bandara Internasional Jawa Barat.

Bab V: Penutup

Bab ini memuat kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil analisis dan pembahasan. Kesimpulan disusun secara ringkas, sistematis, dan sesuai dengan rumusan masalah yang telah ditetapkan. Sementara itu, saran disusun sebagai rekomendasi yang bersifat aplikatif bagi pemerintah daerah, teoretis bagi pengembangan ilmu hukum tata ruang, serta praktis bagi masyarakat dan pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan pembangunan wilayah.