

Jalan Penyelesaian Persoalan Agraria:

Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Adat,
Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah,
dan Integrasi Tata Ruang
(HASIL PENELITIAN SISTEMATIS 2016)

PENULIS:

Tim Peneliti Sistematis 2016

PENYUNTING:

M. Nazir Salim

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

Bekerja sama dengan

STPN Press, 2016

JALAN PENYELESAIAN PERSOALAN AGRARIA:
(Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Tanah Adat, Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah,
dan Integrasi Tata Ruang)
(Hasil Penelitian Sistematis 2016)
©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:
Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

Bekerja sama dengan

STPN Press, Desember 2016
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman
Yogyakarta, 55293, Tlp. (0274) 587239
Faxes: (0274) 587138
Website: www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn.press@yahoo.co.id

Penulis: Tim Peneliti Sistematis STPN 2016

Penyunting: M. Nazir Salim

Layout: kaf ka

Disain Cover: la iq

JALAN PENYELESAIAN PERSOALAN AGRARIA:
(Tanah Bekas Hak, Pengakuan Hukum Tanah Adat, Penataan Tanah Batam, Percepatan Pendaftaran Tanah, dan
Integrasi Tata Ruang)
(Hasil Penelitian Sistematis 2016)
STPN Press, 2016
xvi + 208 hlm.: 15 x 23 cm
ISBN: 978602789432-6

**Tidak diperjualbelikan
diperbanyak untuk
kepentingan pendidikan
dan kalangan sendiri**



INTEGRASI PERENCANAAN TATA RUANG DAN PERTANAHAN DI JAKARTA BARAT

Sri Kistiyah
Rochmat Martanto
A.H Farid

A. Pendahuluan

Pemerintahan era Reformasi sekarang ini, oleh Pemerintah telah dikeluarkan gagasan Nawacita sebagai cita-cita dalam mewujudkan Indonesia yang berdaulat secara politis serta mandiri dalam bidang ekonomi dan berkepribadian dalam kebudayaan.

Dalam rangka mendukung terwujudnya cita-cita tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, melalui Direktorat Jenderal Tata Ruang mempunyai tanggung jawab untuk mewujudkan perumusan kebijakan dibidang perencanaan Tata Ruang dan Pemanfaatan Ruang; pelaksanaan kebijakan dibidang perencanaan tata ruang, pembinaan tata ruang dan pemanfaatan ruang daerah; penyusunan norma, standar, prosedur dan kriteria di bidang perencanaan tata ruang dan pemanfaatan ruang; pemberian bimbingan teknis dan supervisi di bidang perencanaan tata ruang dan pemanfaatan ruang; pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang perencanaan tata ruang dan pemanfaatan ruang.

Tugas yang diberikan pemerintah pada Kementerian ini sangat penting, strategis dalam Nawacita, mengingat perkembangan penduduk yang begitu pesat meningkat, baik secara nasional maupun regional, sehingga mau tidak mau akan terus dilakukan pembangunan gedung-gedung untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal ataupun pembangunan lainnya seperti sekolah, pasar, jalan, masjid dan sarana prasarana yang lain untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.

Sesuai Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 11 (ayat 2), Pemerintah Daerah Kota mempunyai

wewenang dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kota yang meliputi perencanaan Tata Ruang wilayah kota, pemanfaatan ruang wilayah kota dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota. Perencanaan Tata Ruang wilayah kota meliputi proses dan prosedur penyusunan serta penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota. Penyusunan RTRW Kota dilakukan dengan berasaskan pada kaidah-kaidah perencanaan yang mencakup asas keselarasan, keserasian, keterpaduan, kelestarian, keberlanjutan serta keterkaitan antar wilayah, baik dalam kota itu sendiri maupun dengan kota sekitarnya.

Dalam rangka perencanaan Tata Ruang wilayah kota, perlu disusun Pedoman Penyusunan RTRW Kota sebagai acuan semua pihak terkait dalam penyusunan RTRW kota, baik untuk kalangan pemerintah, swasta maupun masyarakat pada umumnya.

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup manusia itu sendiri. Manusia harus memiliki cipta, rasa, dan karsa, karenanya manusia harus mengelola dan memanfaatkan sumber daya alam untuk meningkatkan kemakmuran baik untuk generasi sekarang maupun untuk generasi yang akan datang. Pemanfaatan sumber daya alam bagi kebutuhan generasi sekarang juga mempertimbangkan dan memperhatikan generasi mendatang dalam memenuhi kebutuhannya. Sehubungan dengan itu sesuai dengan konsep pembangunan berkelanjutan, tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, karena hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu tanah memberikan sumber daya bagi kelangsungan hidup umat manusia.

Tanah bagi bangsa Indonesia tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional, hubungan antara bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi. Oleh karena itu tanah harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Masalah tanah adalah masalah yang menyangkut hak rakyat yang paling mendasar. Tanah disamping mempunyai nilai ekonomis juga berfungsi sosial, oleh karena itulah kepentingan pribadi atas tanah tersebut jika diperlukan dikorbankan

guna kepentingan umum dengan cara pelepasan hak atas tanah dengan mendapat ganti rugi yang tidak berupa uang semata akan tetapi juga bisa berbentuk tanah atau fasilitas lain. Pada dasarnya, secara filosofis tanah sejak awalnya tidak diberikan kepada perorangan. Jadi tidak benar seorang yang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya.

Hal tersebut adalah benar apabila dikaji lebih dalam bahwa tanah di samping mempunyai nilai ekonomis, juga mempunyai nilai sosial yang berarti hak atas tanah tidak mutlak. Namun demikian negara harus menjamin dan menghormati atas hak-hak yang diberikan atas tanah kepada warga negaranya yang dijamin oleh undang-undang. Hal ini berarti nilai ekonomis hak atas tanah akan berbeda dengan hak yang melekat pada tanah tersebut, dengan demikian ganti rugi yang diberikan atas tanah itu juga menentukan berapa besar yang harus diterima dengan adanya hak berbeda itu. Namun demikian negara mempunyai wewenang untuk melaksanakan pembangunan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan baik dengan pencabutan hak maupun dengan pengadaan tanah serta disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayahnya secara terintegrasi.

Tata ruang atau *land use* adalah wujud struktur ruang dan pola ruang dimana tata ruang ini disusun secara nasional, regional dan lokal. Maka, dari penjelasan tersebut dapat kita ketahui bahwa, Penataan ruang memiliki peran strategis dalam proses pembangunan bangsa, baik dalam konteks lokal maupun nasional. Penataan ruang bisa menjadi media yang tepat dalam mengarahkan bentuk dan warna daerah yang diharapkan. Penataan ruang sangat mempengaruhi kondisi daerah yang lebih baik termasuk juga bisa lebih buruk. Sangat tepat jika Rencana Tata Ruang (RTR) dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Sama halnya dengan aspek lain, penataan ruang juga tidak lepas dari masalah bahkan sangat kompleks, meliputi: kerusakan lingkungan, keterbatasan infra struktur, pertumbuhan ekonomi yang tertinggal hingga permasalahan pertanahan.

Beberapa hal yang menjadi perhatian dalam penyusunan Rencana Tata Ruang antara lain:

1. Pendekatan penataan ruang berbasis ekosistem merupakan salah satu solusi yang dianggap tepat
2. Penataan ruang berbasis ekosistem melibatkan interaksi antara kegiatan manusia dalam pemanfaatan sumber daya alam dengan kemampuan daya dukung lingkungan secara serasi, terintegrasi dan terpadu.
3. Penempatan zonasi kegiatan berdasarkan karakteristik kawasan (fisik, biologi, geologis) perlu dilakukan agar tidak menimbulkan kerusakan manfaat baik terhadap manusia maupun terhadap alam. Kebijakan hukum pertanahan yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam perkembangannya meliputi, kegiatan pembangunan dihadapkan pada berbagai masalah, baik masalah sosial, ekonomi maupun lingkungan. Permasalahan tersebut antara lain adalah tingginya pertumbuhan penduduk, baik yang disebabkan oleh faktor migrasi maupun pertumbuhan alami. Kondisi ini berimplikasi terhadap semakin meningkatnya penggunaan lahan di Kawasan Perkotaan. Perkembangan yang terjadi menunjukkan terdapatnya penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan dan kurang memperhatikan daya dukung lingkungan. Hal ini diindikasikan oleh berkurangnya kawasan yang berfungsi lindung, konversi lahan pertanian menjadi non pertanian dan munculnya kerusakan lingkungan.

Beberapa fenomena yang mempengaruhi kinerja pelaksanaan Rencana Tata Ruang Kawasan adalah:

1. Perubahan Undang-Undang Otonomi Daerah. Dimana sebelumnya berlaku Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pemerintahan Daerah yang sekarang ini sudah dicabut dan tidak berlaku lagi dan diganti dengan Undang-undang Tahun Nomor 22 Tahun 1999 yang kemudian dirubah lagi dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 dan untuk saat ini Undang-undang yang diberlakukan tentang Pemerintahan Daerah adalah Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014, jadi sudah 3 (tiga) kali perubahan.

2. Terjadinya perubahan berbagai kebijakan pemerintah terkait dengan penataan ruang maupun substansinya di tingkat Nasional yang sebelumnya berlaku UU No. 24 Tahun 1992 tentang Tata Ruang , ini digantikan dengan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Tata ruang, .Sehingga, perlu dilakukan berbagai penyesuaian dan kajian kembali terhadap landasan hukum penyusunan RTR.
3. Munculnya tuntutan dan tantangan di masa yang akan datang seiring dengan terjadinya paradigma baru pembangunan. Paradigma baru ini menuntut terwujudnya good governance yang pada dasarnya mengedepankan peran masyarakat melalui prinsip-prinsip demokratisasi, akuntabilitas, transparansi, dan partisipasi.

Sumber Daya Alam berupa tanah dan air yang ada , umumnya dapat digunakan untuk mendapatkan kualitas lingkungan yang baik melalui kawasan yang terintegrasi. Sudah barang tentu degradasi lingkungan tidak dapat dibiarkan terus berlangsung, salah satu jalan keluar untuk mengatasi kemelut terjadinya proses degradasi yang mengancam perkotaan adalah upaya-upaya penyusunan tata ruang secara terpadu yang berwawasan lingkungan.

Tata ruang harus disimak tidak sekedar sebagai proses pengelolaan perubahan lingkungan binaan dan alam semesta, melainkan harus lebih dilihat sebagai upaya penyelesaian berbagai benturan kepentingan yang berbeda atas pemanfaatan lahan yang semakin terbatas. Di Daerah Khusus Ibu Kota yang merupakan Kota Metropolitan dan kota-kota besar lainnya yang terus melakukan pembangunan gedung-gedung seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dalam membenahi pembangunan kota menjanjikan harapan dan kesegaran tersendiri. Walaupun pembenahan atau koreksi yang dilakukan sedikit lambat namun paling tidak dampak positifnya sudah mulai terasa. Contohnya aparat yang terlibat dalam pengelolaan perkotaan menjadi lebih hati-hati dalam perencanaan dan pemberian ijin pembangunannya. Demikian juga yang terjadi di wilayah Jakarta Barat yang menjadi lokasi penelitian yang merupakan bagian dari Kota Metropolitan, yang merupakan salah satu pusat pengembangan pariwisata, bisnis, perumahan , industri dan lain-lain,

adalah salah satu pusat pengembangan kota Jakarta disamping wilayah Jakarta Utara, hal ini tentunya akan berpengaruh pada faktor kebutuhan akan tanah yang pastinya akan berpengaruh pada meningkatnya nilai tanah yang berasal dari konversi penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan, sehingga perlu penataan ruang yang terintegrasi.

Dalam rangka mengurangi perkembangan berbagai masalah pembangunan di wilayah Jakarta Barat, perlu ditempuh berbagai upaya secara terintegrasi yang komprehensif dari berbagai pihak terkait agar penyelesaian permasalahan tersebut dapat menyeluruh dan berkesinambungan.

Salah satu persoalan yang mendasar dalam pembangunan wilayah Jakarta Barat adalah bagaimana langkah-langkah yang dilakukan dalam penyusunan tata ruang dan pertanahan dan pemanfaatan ruang agar bisa terintegrasi.

Hal ini penting, mengingat peraturan berkaitan tata ruang wilayah berada pada kewenangan instansi pemerintah yang berbeda. Adapun tujuan dari penelitaian ini adalah:

1. Menganalisis perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan serta pemanfaatan ruang agar bisa terintegrasi
2. Menganalisis kesiapan Kantor Pertanahan Wilayah Jakarta Barat dalam integrasi Tata Ruang dan Pertanahan

Proses tahapan pembangunan salah satunya melalui tahapan penyusunan rancangan awal rencana pembangunan yang bersifat teknokratik, menyeluruh dan terukur (*top down*). Tahap berikutnya kegiatan Musyawarah Perencanaan Pembangunan yang dihasilkan masing-masing jenjang pemerintahan untuk Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), Rencana Kerja Pemerintah (RKP), dan Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD) mulai dari tingkat Desa dan Kalurahan, Kecamatan, Kabupaten, Kota serta Provinsi, sampai akhirnya ke tingkat Nasional.

Hal tersebut sebagaimana dalam Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penyusunan Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Perencanaan

Daerah, yang pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 54 Tahun 2010, musyawarah perencanaan pembangunan yang selanjutnya disingkat Muresbang adalah forum antarpemangku kepentingan dalam rangka menyusun rencana pembangunan nasional dan daerah.

Musrenbang sebagai mekanisme perencanaan pembangunan yang partisipatif, terdapat hubungan kerjasama (kolaborasi) antara pemangku kepentingan (*stakeholder*) melakukan fungsi komunikasi, dan berpartisipasi sebagai karakteristik unsur-unsur penting dari pemerintahan lokal. Agen pembangunan akan lebih responsif dalam memenuhi kebutuhan dan mungkin dapat mempersempit kesenjangan sosial dan ekonomi. Dikarenakan yang tidak kalah penting adalah bagaimana menimbulkan kesadaran elit politik maupun masyarakat bahwa otonomi daerah merupakan representasi kekuasaan bersama yang menjunjung tinggi pluralisme dan menghargai perbedaan di masyarakat (Susanto, 2009).

Menurut Lubis (2010), pada saat ini pembangunan banyak mempergunakan pendekatan partisipatif yang melibatkan seluruh warga dalam proses pembangunan, yaitu sejak tahapan perencanaan, pelaksanaan, evaluasi sampai ke tahapan menikmati hasil pembangunan.

Perencanaan berasal dari kata rencana yang berarti rancangan atau rangka sesuatu yang akan dikerjakan. Dari pengertian sederhana tersebut dapat diuraikan beberapa komponen penting, yakni tujuan (apa yang hendak dicapai), kegiatan (tindakan untuk merealisasikan tujuan), dan waktu (kapan, bilamana kegiatan tersebut hendak dilakukan). Menurut Moekijat (1980:431-432) dalam kamus keranggannya Kamus Management menyebutkan pengertian perencanaan, antara lain:

1. Perencanaan adalah hal memilih dan menghubungkan fakta-fakta serta hal membuat dan menggunakan dugaan-dugaan mengenai masa yang akan datang dalam hal menggambarkan dan merumuskan kegiatan-kegiatan yang diusulkan.
2. Perencanaan adalah penentuan suatu arah tindakan untuk mencapai suatu hal yang diinginkan.

3. Perencanaan adalah suatu usaha untuk membuat suatu rencana tindakan, artinya menentukan apa yang dilakukan, siapa yang melakukan, dan dimana hal itu dilakukan.
4. Perencanaan adalah suatu penentuan sebelumnya dari tujuan-tujuan yang diinginkan dan bagaimana tujuan tersebut harus dicapai. Perencanaan dalam arti seluas-luasnya tidak lain adalah suatu proses mempersiapkan secara sistematis kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu, oleh karena itu pada hakikatnya terdapat pula tiap-tiap jenis usaha manusia (Bintoro Tjokroamidjojo, 1987).

Albert Waresten menyebutkan bahwa perencanaan adalah melihat kedepan dengan mengambil pilihan sebagai alternatif dan kegiatan untuk mencapai tujuan masa depan dan kegiatan yang hendak dicapai dalam jangka waktu tertentu. Conyers dan Hills (Arsyad 1999:19) berpendapat bahwa perencanaan adalah suatu proses yang berkesinambungan yang mencakup keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan sebagai alternatif penggunaan sumber daya untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu di masa yang akan datang.

Sehingga dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa suatu perencanaan tidak lain dari susunan (rumusan) sistematis mengenai langkah (tindakan-tindakan) yang akan dilakukan dimasa depan, dengan didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan yang seksama atas potensi dan faktor-faktor eksternal, dan pihak-pihak yang berkepentingan dalam rangka pencapaian suatu tujuan tertentu.

Fungsi perencanaan tidak hanya pada permulaan kegiatan tetapi bersifat menyeluruh mulai dari persiapan sampai kepada penyelesaian, bahkan juga berguna pada pasca pelaksanaan. Untuk kebenaran pencapaian tujuan dapat dibedakan 3 (tiga) fungsi perencanaan yaitu:

- a. Tolok ukur: Merupakan titik pangkal dari kegiatan mengenai peraturan waktu, pengaturan langkah-langkah, pengaturan penggunaan dana dan sumber daya, dengan fungsi ini dapat di ketahui dan di bedakan apa yang di sebut dengan salah perencanaan atau penyimpangan, perubahan kebijaksanaan, penyesuain teknis dan lainnya.

- b. Ketaatan atau Disiplin: perencanaan sebagai konsepsi yang menyeluruh mengenai tujuan dan bagian-bagiannya, mengenai cara dan langkah yang akan dilakukan, adalah juga suatu disiplin yang harus di taati. Agar mencapai suatu keberhasilan maka, fungsi perencanaan harus mencakup beberapa aspek yaitu: Ketaatan tujuan dan bagian-bagian serta keterkaitan satu sama yang lain ketaatan pengorganisasian dan pertanggung jawaban ketaatan atas asas, system, metode, dan prosedur, ketaatan informasi dan pelaksanaan
- c. Rujukan: di tujukan kepada masalah-masalah yang bersifat kebendaharaan dan perencanaan tidak merupakan dua hal yang terpisah. Bahwa pelaksanaan dan diikuti oleh monitoring dan evaluasi. Kegiatan ini disebut dengan pengendalian, di tujukan kepada fungsi dan manfaat yang berbeda dengan pengawasan yang lebih administrasi.

Perencanaan tata ruang adalah suatu proses yang melibatkan banyak pihak dengan tujuan agar penggunaan ruang itu memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya kepada masyarakat dan terjaminnya kehidupan yang berkesinambungan. Penataan ruang menyangkut seluruh aspek kehidupan sehingga masyarakat perlu mendapat akses dalam proses perencanaan tersebut. Perencanaan tata ruang dilakukan oleh pemerintah dengan peran serta masyarakat. Peran serta masyarakat merupakan faktor yang sangat penting karena pada akhirnya hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat. Dalam Undang-Undang nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang tentang penataan ruang disebutkan bahwa tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas dimaksudkan untuk:

- a. Mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas berbudi luhur, dan sejahtera;
- b. Mewujudkan keterpaduan penggunaan sumberdaya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumberdaya manusia;
- c. Meningkatkan pemanfaatan sumberdaya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;

- d. Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
- e. Mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan;

Penyelenggaraan Urusan Pertanahan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sebagai Hukum Tanah Nasional menegaskan bahwa Bumi, Air, Ruang Angkasa dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan penjelmaan seluruh rakyat. Selanjutnya kekuasaan tersebut dikenal dengan Hak Menguasai dari negara (Pasal 2 (ayat 2)) yang menyebutkan bahwa negara mempunyai kewenangan untuk: (a) mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa; (b) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; (c) menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pengelolaan pertanahan (*land management*) meliputi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Pengelolaan tersebut dimaksudkan untuk terwujudnya tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam konteks pengelolaan tanah di Indonesia, kebijakan apapun yang dilakukan oleh pemerintah semuanya ditujukan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Kebijakan yang dilakukan dan dituangkan dalam Pasal-pasal UUPA dalam pelaksanaannya dilimpahkan pada Pemerintah Daerah.

Berkaitan dengan penyelenggaraan urusan pertanahan yang selama ini dilakukan oleh Lembaga Non Kementerian yang bersifat vertikal yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk saat sekarang sudah terintegrasi dalam Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional, namun pengaturannya masih di Tingkat Pusat dan belum ditindak lanjuti ke Tingkat Daerah/Kantor Pertanahan di Daerah Kabupaten/Kota

Peraturan yang mengatur struktur organisasi dan tata kerja kementerian ini masih berada pada tingkat pusat, yaitu Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Perpres Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional dan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Struktur Organisasi dan Tata Kerja pada tingkat daerah masih mengacu pada peraturan yang lama, sehingga integrasi urusan tata ruang dan pertanahan belum tercermin dalam struktur organisasi dan tata kerja yang ada saat ini.

Penatagunaan Tanah

Selama ini orang awam beranggapan tanah sama pengertiannya dengan lahan. Padahal menurut konsep Geografi tanah dengan lahan memiliki perbedaan yang mendasar.

Tanah dalam Bahasa Inggris disebut *soil*. Menurut *Dokuchaev*: tanah adalah suatu benda fisis yang berdimensi tiga terdiri dari panjang, lebar, dan dalam yang merupakan bagian paling atas dari kulit bumi.

Sedangkan lahan Bahasa Inggrisnya disebut *land*, lahan merupakan lingkungan fisis dan lingkungan biotik yang berkaitan dengan daya dukungnya terhadap kehidupan dan kesejahteraan hidup manusia. Yang dimaksud dengan lingkungan fisis meliputi relief atau topografi, tanah, air, iklim. Sedangkan lingkungan biotik meliputi tumbuhan, hewan, dan manusia. Jadi kesimpulannya pengertian lahan lebih luas dari pada tanah.

Tanah dalam konteks kajian geografis adalah tanah sebagai tubuh alam yang meyelimuti permukaan bumi dengan berbagai sifat dan perwatakan yang khas dalam proses pembentukan, keterdapatannya, dinamika dari waktu ke waktu, serta manfaatnya bagi kehidupan manusia. (Junun Sartohadi, Jamulya, Nur Indah Sari Dewi: 1).

Lahan adalah permukaan bumi dengan kekayaan berupa tanah, batuan, mineral, benda cair dan gas yang terkandung di dalamnya. Lahan di permukaan bumi terbentang mulai dari wilayah pantai sampai daerah pegunungan. (Gatot Harmanto: 67).

Tanah adalah bagian kecil bentang alam yang mampu menumbuhkan tanaman. Sedangkan lahan adalah bagian kecil dan bagian ruang di permukaan bumi yang dapat di eksploitasi oleh manusia.

Definisi dan pengertian dari Tanah adalah kumpulan tubuh alam bebas yang menduduki sebagian besar daratan planet bumi, yang mampu menumbuhkan tanaman dan sebagai tempat mahluk hidup lainnya dalam melangsungkan kehidupannya. Tanah mempunyai sifat yang mudah dipengaruhi oleh iklim, serta jasad hidup yang bertindak terhadap bahan induk dalam jangka waktu tertentu.

Istilah tubuh alam bebas adalah hasil pelapukan batuan yang menduduki sebagian besar daratan permukaan bumi, dan memiliki kemampuan untuk menumbuhkan tanaman, serta menjadi tempat mahluk hidup lainnya dalam melangsungkan kehidupannya.

Menurut pandangan dan pengertian yang diberikan oleh para ahli tanah adalah sebagai berikut:

1. Tanah adalah bentukan alam, seperti tumbuh-tumbuhan, hewan dan manusia, yang mempunyai sifat tersendiri dan mencerminkan hasil pengaruh berbagai faktor yang membentuknya di alam.
2. Tanah adalah sarana produksi tanaman yang mampu menghasilkan berbagai tanaman.

Seorang Pedolog, melihat tanah sebagai lapisan kulit bumi yang lunak dan gembur yang berasal dari batuan induk. Tanah mempunyai lapisan-lapisan yang berbeda warna sampai ke dalam terdapat bagian keras yang sulit ditembus disebut batuan induk.

Tanah mempunyai beberapa sifat yang menentukan kualitas tanah seperti sifat biologi, sifat fisik dan sifat kimia. Tanah bagian paling atas sering disebut *top soil*, selanjutnya ada lapisan-lapisan dibawahnya sehingga terbentuk profil tanah.

Secara lebih rinci, istilah lahan atau *land* dapat didefinisikan sebagai suatu wilayah di permukaan bumi, mencakup semua komponen biosfer yang dapat dianggap tetap atau bersifat siklis yang berada di atas dan di bawah wilayah tersebut, termasuk atmosfer, tanah, batuan induk, relief, hidrologi, tumbuhan dan hewan, serta segala akibat yang ditimbulkan oleh aktivitas manusia di masa lalu dan sekarang; yang kesemuanya itu berpengaruh terhadap penggunaan

lahan oleh manusia pada saat sekarang dan di masa mendatang (Brinkman dan Smyth, 1973; dan FAO, 1976).

Saat ini tanah merupakan *resource* yang memiliki posisi strategis dalam konteks pembangunan nasional. Segala bentuk pembangunan hampir seluruhnya memerlukan tanah untuk aktifitasnya. Dalam kaitan tersebut, diperlukan upaya untuk lebih meningkatkan peran penatagunaan tanah untuk dapat mewujudkan pembangunan yang *sustainable*.

Seperti yang telah dimaklumkan dalam Pasal 1, PP No. 16/2004 Tentang Penatagunaan Tanah, yang dimaksudkan penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Penatagunaan tanah ini merujuk pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang telah ditetapkan seperti tercantum pada pasal 3 mengenai tujuan dari penatagunaan tanah. Dari sini dapat kita telaah bahwasanya, penatagunaan tanah merupakan ujung tombak dalam mengimplementasikan RTRW di lapangan. Hal ini didasarkan bahwa, dalam setiap jengkal tanah, pada hakekatnya telah melekat hak kepemilikan tanah. Sehingga untuk mewujudkan RTRW dalam setiap jengkal tanah mau tidak mau harus berinteraksi dengan pemegang hak atas tanah tersebut.

Posisi penatagunaan tanah juga semakin jelas seperti yang termaktub dalam Pasal 33 UU No.26/2007, Tentang Penataan Ruang, dimana pemanfaatan ruang mengacu pada rencana tata ruang yang dilaksanakan dengan penatagunaan tanah, penatagunaan air, dan penatagunaan udara. Pada hakekatnya, tanah sebagai unsur yang paling dominan dalam penataan ruang, telah dilandasi dengan PP, memiliki peran yang paling strategis dalam mewujudkan penataan ruang. Namun demikian, penatagunaan tanah belum begitu dilibatkan dalam proses penyusunan, implementasi maupun pengawasan penataan ruang. Menurut saya, proses penataan ruang di Indonesia saat ini memang pada level yang bervariasi. Namun demikian, secara umum dapat dilihat bahwa, penataan ruang masih bergerak dilevel

dasar, yaitu proses *euphoria* penyusunan tata ruang. Hal ini terbukti dari banyaknya tata ruang yang tidak dilaksanakan di lapangan. Seharusnya, mulai sekarang, kita bersama-sama harus lebih memikirkan juga bagaimana implementasinya di lapangan.

Penatagunaan tanah memiliki dua peran utama dalam mewujudkan rencana tata ruang guna kepentingan masyarakat secara adil. Pertama, peran secara makro, penatagunaan tanah bersama-sama dengan instansi lain baik pusat maupun daerah, bekerja sama untuk merumuskan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang. Hal ini terwujud dalam pembentukan Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional (BKPRN) maupun didaerah (BKPRD). Perlu diketahui bahwa sampai dengan hari ini, penatagunaan tanah yang diemban oleh Badan Pertanahan Nasional (Direktorat Penatagunaan Tanah), masih merupakan instansi vertikal. Kondisi ini lebih memudahkan kontrol maupun koordinasi antara penatagunaan tanah nasional maupun daerah. Selain itu penatagunaan tanah juga bertugas untuk menyusun neraca penatagunaan tanah. Di dalam neraca ini terdapat evaluasi kesesuaian RTRW dengan penggunaan tanah saat ini, serta ketersediaan tanah untuk pembangunan didasarkan pada RTRW, penggunaan, dan penguasaan tanah. Neraca ini tentunya sangat berguna dalam revisi dan evaluasi RTRW.

Peran penatagunaan tanah di level mikro adalah *implementing* penatagunaan tanah pada administrasi pertanahan. Di sini peran penatagunaan tanah semakin jelas karena secara langsung terlibat dalam proses administrasi pertanahan. Proses administrasi pertanahan yang dimulai dari penerbitan hak, pemindahan hak, pelepasan hak, dan lain-lain, kesemuanya harus mengacu pada rencana tata ruang wilayah. Dalam penyelenggaraan penatagunaan tanah, dapat ditempuh melalui penataan kembali, upaya kemitraan, dan penyerahan dan pelepasan hak atas tanah kepada negara. Dalam hal pembinaan dan pengendalian penatagunaan tanah dapat ditempuh melalui pemberian *insentif* dan *disinsentif*.

Perencanaan Pertanahan

Dalam melakukan pembangunan dalam suatu wilayah, antara wilayah satu dengan lainnya, mempunyai karakteristik yang berbeda, hal ini tergantung dari potensi wilayah masing-masing yang akhirnya menimbulkan berbagai bentuk hubungan keruangan antar wilayah (*individual places*) yang kemudian mendorong saling ketergantungan antara wilayah (*interdependency of places*) satu dengan wilayah lainnya. Ketergantungan inilah yang akhirnya menjadi penyebab pengembangan wilayah (Sutaryono, 2007).

Perkembangan wilayah merupakan kebutuhan yang terus berlangsung, mengingat peningkatan pertumbuhan penduduk yang terus melaju diikuti aktifitas penduduk dan proses urbanisasi, ditandai dengan terbentuknya pasar-pasar dan pusat-pusat baru yang menimbulkan perubahan dalam wilayah-wilayah pelayanan dan perlu dilakukan penyempurnaan dalam pembagian kawasan pembangunan secara menyeluruh.

Selanjutnya menurut Sutaryono (2007) perkembangan wilayah yang tidak terkendali (*unmanaged growth*), dapat memberikan dampak negatif yang kontraproduktif dengan upaya mewujudkan *sustainable development*. Untuk itu, agar perkembangan wilayah dapat terkendali maka Rencana Tata Ruang Wilayah hadir sebagai *guidence* dalam pembangunan wilayah.

Dalam konstelasi perencanaan pembangunan wilayah, penataan ruang memiliki spesifikasi khusus yang harus diperhatikan oleh segenap *stake holder* yang mempunyai kepentingan terhadap pemanfaatan dan keberlanjutan pemanfaatan ruang, mengingat:

1. Penataan ruang berkaitan dengan berbagai masalah kehidupan yang sangat kompleks, baik ekonomi, politik maupun sosial kemasyarakatan bagi segenap anggota masyarakat yang memiliki kepentingan berbeda-beda.
2. Penataan ruang merupakan sebuah aktivitas yang harus direncanakan secara matang oleh semua *stake holder* yang berkepentingan terhadap ruang sertam empunyai kompetensi di bidang perencanaan.
3. Penataan ruang merupakan basis bagi kegiatan pembangunan yang berpijak padaruang.

4. Penataan ruang yang meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan oleh pihak yang berbeda-beda, sehingga implementasinya memberikan peluang munculnya hasil yang berbeda pula.
5. Hasil dari perencanaan ruang hanya dapat dilihat dalam jangka waktu yang relatif lama (10, 15 atau 25 tahun kedepan), sehingga tidak memungkinkan dilakukan inovasi ataupun revisi/peninjauan kembali secara cepat.
6. Pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang harus dilakukan secara intensif agar tidak menyimpang dari tujuan dan dapat segera dilakukan evaluasi apabila ditemukan sesuatu yang mengindikasikan sebuah penyimpangan.

Secara regulatif, hal di atas juga sudah diamanahkan dalam UU 26/2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah No 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, yang menyebutkan bahwa kegiatan Penataan Ruang meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang. Esensi ketiga ranah kegiatan penataan ruang ini adalah keberlanjutan pemanfaatan ruang dalam menopang perikehidupan penduduk suatu wilayah.

Penyelenggaraan penataan ruang yang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan ini menjadi tugas negara. Dalam hal ini, negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangan masing-masing.

Secara kelembagaan penyelenggaraan penataan ruang dilaksanakan oleh seorang Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang penataan ruang. Adapun tugas dan tanggung jawab menteri dalam penyelenggaraan penataan ruang mencakup: (a) pengaturan, pembinaan, dan pengawasan penataan ruang; (b) pelaksanaan penataan ruang nasional; dan (c) koordinasi penyelenggaraan penataan ruang lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan.

Dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15

Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, maka penyelenggaraan penataan ruang tidak lagi menjadi urusan Kementerian Pekerjaan Umum, tetapi sudah beralih pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 165 Tahun 2014 tentang Penataan Tugas dan Fungsi Kabinet Kerja, dinyatakan bahwa lingkup kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional meliputi penyelenggaraan tugas dan fungsi di bidang tata ruang dan bidang pertanahan. Dalam hal ini penyelenggaraan urusan tata ruang dan pertanahan sudah terintegrasi dalam satu lembaga.

B. Perencanaan Tata Ruang dan Pertanahan serta Pemanfaatan Ruang

Rencana Tata Ruang (RTR) merupakan representasi penataan ruang suatu wilayah yang memvisualisasikan pola dan struktur ruang untuk periode kedepan. Rencana tata ruang merupakan suatu proses kesepakatan oleh pemangku kepentingan dan seluruh stake holders yang berkepentingan dan atau menempati wilayah tersebut. Garis besar tematik rencana tata ruang senantiasa berkembang pada setiap periode pemerintahan yang diterjemahkan dalam RPJMN. Kita masih ingat pada Periode RPJMN 2005-2009 dimana Bidang Tata Ruang fokus menekankan perencanaan ruang untuk mengurangi bencana, hal ini dipicu oleh tragedi tsunami Aceh pada Desember 2004 dengan jumlah korban yang sebagian besar menempati wilayah pesisir dimana diasumsikan bahwa zona pesisir tersebut kemungkinan memang tidak dialokasikan untuk permukiman dalam rencana pemanfaatan ruangnya, tetapi juga disadari kurangnya kontrol terhadap implementasi RTR yang telah ada.

Pada periode ini kita ingat banyak sekali respon daerah (provinsi, kabupaten/kota) yang cukup masif melakukan review sekaligus momentum untuk memperbaiki RTR yang telah ada dengan menambah informasi spasial bencana, sehingga dapat dikatakan bahwa RTR yang baru telah mempertimbangkan aspek kebencanaan seperti jenis, sebaran, dampak, serta rencana kontijensi bencana. Hal ini ditindaklanjuti pada RPJMN periode 2010-2014 yang mengangkat isu strategis Bidang Tata Ruang fokus pada peningkatan kualitas tata

ruang yang terintegrasi dengan perencanaan pembangunan yang disinkronkan dengan penegakan peraturan dalam rangka pengendalian tata ruang. Sampai dengan level RTR kabupaten/kota, upaya pemerintah dalam meningkatkan kualitas RTR yang direpresentasikan melalui peta (informasi geospasial/IG) RTR sudah sangat cepat dan baik misalnya dengan mengeluarkan standar prosedur atau pedoman penyusunan Peta RTR yang lebih operasional dengan memasukkan aspek fisik, ekonomi, dan sosial budaya termasuk didalamnya aspek bencana sebagai salah satu indikator dalam kategori aspek fisik yang tertuang dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2007.

Pedoman ini mensyaratkan bahwa dalam penyusunan pola dan struktur ruang menggunakan IG (dasar dan tematik), IG digunakan sebagai dasar referensi geometris untuk seluruh IG tematik baik itu tematik dasar (misal: geologi, jenis tanah, klimatologi, penggunaan lahan), tematik analisis (misal: rawan bencana), dan tematik sintesis (misal: satuan kemampuan lahan/ SKL). Pemerintah secara kontinyu mengantisipasi sekaligus mempersiapkan instrumen penyusunan tata ruang, penyelenggaraan tata ruang sampai level RTR kabupaten/kota dipandang masih merupakan perencanaan makro yang belum mampu digunakan sebagai landasan operasional implementasi pembangunan.

Menurut keterangan dari salah satu pejabat di Bappenas (Ichwan), perencanaan yang dilakukan selama ini di lokasi penelitian bahwa urusan tata ruang kewenangan ada di Kantor Pekerjaan Umum dan Pemerintah Daerah masing-masing dan dalam menyiapkan pembangunan kota sudah menggunakan perencanaan yang baik sesuai dengan aturan, yaitu memenuhi prinsip-prinsip kota, yaitu:

1. Mendukung pembangunan kota yang berkelanjutan
2. Terintegrasi dengan semua aspek kota, seperti transportasi, saran publik, mitigasi bencana, dan sebagainya.
3. Terintegrasi dengan perencanaan biaya.
4. Melibatkan mitra dan *stakeholder*.
5. Sesuai dengan prinsip-prinsip tentang tata kawasan dan hunian.
6. Mendukung respons pasar terhadap kawasan tersebut.
7. Mendukung akses menuju ke kawasan tersebut.

8. Mengembangkan fasilitas pendukung yang sesuai.
9. Berpihak pada golongan ekonomi rendah dan kepentingan umum.
10. Memperhatikan keragaman budaya.

Namun kenyataan di lapangan menurut pengamatan Peneliti, upaya penataan ruang di Jakarta Barat sudah disusun Rencana Struktur Umum Tata Ruang Provinsi. Namun dalam kenyataannya, kebanyakan rencana-rencana yang dibuat dengan susah payah tetap tinggal sebagai rencana saja, karena tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam implementasi rencana tersebut, terutama yang paling menonjol adalah akibat tumpang tindihnya berbagai jenis perencanaan pada daerah yang sama oleh instansi yang berbeda sehingga membingungkan aparat pelaksanaannya, termasuk juga tumpang tindihnya regulasi tentang Tata Ruang.

Begitu pula dalam penyusunan perencanaan Tata Ruang wilayah dalam pelaksanaannya telah mengesampingkan unsur-unsur pertanahan, baik ditinjau dari sisi penggunaan, pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah. Hal ini dapat dilihat dalam penyusunan perencanaan Tata Ruang Wilayah yang tidak pernah memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tentang bagaimana penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah yang ada disekitar wilayah Jakarta Barat. Demikian juga pemilikan dan penguasaan tanah baik oleh masyarakat, Badan Hukum, Instansi Pemerintah tidak menjadi pertimbangan dalam penyusunan perencanaan tersebut. Padahal dengan mengabaikan masalah penggunaan tanah, Pemanfaatan Tanah, Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah akan menimbulkan berbagai kontra produktif bagi pembangunan itu sendiri.

Dari hasil penelitian di Jakarta Barat terlihat, dampak yang timbul akibat penyelewengan perijinan tata ruang antara lain kerusakan lingkungan dan ekologi, alih fungsi lahan yang tidak sesuai dengan existing penggunaan tanah, konflik dan sengketa pertanahan, konflik sosial akibat konflik penguasaan tanah hingga penguasaan pemilikan tanah secara ilegal. Hal ini terlihat dari kawasan wilayah di lokasi penelitian dengan berdirinya bangunan-bangunan seperti hotel, mall, komplek perumahan dan pabrik-pabrik yang berdiri

tidak tertata di tengah-tengah pemukiman warga/penduduk. Oleh karena itu menjadi sangat penting untuk mengintegrasikan kebijakan penataan pertanahan dalam penyusunan perencanaan wilayah guna menunjang lancarnya pembangunan yang berkelanjutan tanpa harus banyak mengorbankan kepentingan masyarakat sesuai yang diamanatkan dalam Peraturan presiden (Perpre) Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang.

Selanjutnya kebijakan pertanahan dituangkan dalam peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 26 Tahun 2007 mengenai Penataan Ruang. Penertiban peraturan ini dilandasi pada latar belakang yang memberikan kewenangan semakin besar kepada Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Tata Ruang. Disamping keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang, sehingga diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif agar terwujud ruang yang aman, nyaman produktif dan berkelanjutan.

Seharusnya dengan dikeluarkannya Perpres nomor 17 tahun 2015 tentang Kementrian Agraria dan Tata Ruang, sangat penting penataan ruang diintegrasikan di Kementrian agraria supaya *property right* (Hak Kepemilikan suatu tanah) tidak bertentangan dengan *development right* (hak pemanfaatan suatu tanah) atau tidak terjadi konflik. Jadi perlu ada komitmen dan koordinasi lintas sektoral, baik di provinsi maupun di Kabupaten/Kota.

Dengan adanya rencana detail tata ruang, pemerintah memberikan ijin pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang demi kesejahteraan bersama. Hal ini sesuai amanat konstitusional Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) dimana Bumi, air dan Ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Makna “dikuasai“ disini Negara diberi kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa sesuai yg termaktub dalam Pasal 2 UUPA dimana ini menjadi kewenangan dari Kementrian Agraria dan Tata Ruang.

Selanjutnya dari hasil wawancara dengan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat (Sumanto), selama ini instansi-instansi terkait seperti Badan Perencana Daerah (Bappeda), Pekerjaan Umum dan Pemerintah Daerah Jakarta Barat tidak pernah melakukan koordinasi dengan Kantor Pertanahan Jakarta Barat, dalam menyusun perencanaan Tata Ruang. Kantor Pertanahan Jakarta Barat tidak mempunyai peran sama sekali dalam penyusunan Tata Ruang meskipun Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementrian Agraria dan tata Ruang sudah memberikan sinyal di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan Pemerintahan Negara di bidang pertanahan.

Seharusnya pemangku kebijakan harus berkomitmen menata ruang dengan baik dan harmonis demi kenyamanan dan ketenteraman. Diperlukan juga adanya peta untuk mengatur Tata Ruang guna menyelesaikan tumpang tindihnya pemanfaatan atas lahan, karenanya pemetaan bidang-bidang tanah harus transparan dan dipetakan dengan baik supaya administrasi pertanahan dapat terpelihara dengan baik.

Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR) mengamanatkan bahwa semua tingkatan administrasi pemerintahan, mulai dari nasional, provinsi, kabupaten/kota diwajibkan menyusun Rencana Tata Ruang (RTR). Oleh sebab itu, implementasi rencana tata ruang melalui pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang perlu diperhatikan. Dalam rangka pemanfaatan ruang terdapat dokumen rencana pembangunan yang juga menjadi acuan bagi pengguna ruang, baik di Pusat maupun Daerah.

Menurut Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN), Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib menyusun Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) dan Rencana Kerja Pemerintah (RKP). Baik Undang-undang (UU) SPPN maupun Undang-Undang Penataan Ruang (UUPR) menghendaki sebuah keintegrasian, yaitu agar dokumen rencana tata ruang yang dibuat dapat selaras dengan dokumen rencana pembangunan. Lebih

khusus lagi, UU No. 17 Tahun 2007 tentang RPJP Nasional 2005-2025 mengamanatkan bahwa konsistensi pemanfaatan ruang dapat dicapai dengan mengintegrasikannya ke dalam dokumen perencanaan pembangunan. Namun demikian, upaya sinkronisasi di daerah kerap menemui kendala.

Hal ini disebabkan karena meskipun sudah tersedia peraturan perundangan yang mengindikasikan perlunya keintegrasian dokumen perencanaan, namun hal ini belum dituangkan secara eksplisit untuk mewajibkan daerah melakukan sinkronisasi dokumen perencanaan. Seandainya para pemangku kebijakan dalam lintas sektoral saling koordinasi dengan baik, tentunya tujuan dari penataan ruang untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan dapat tercapai.

Kegiatan penataan ruang harus dikaitkan juga dengan perencanaan pembangunan sehingga dokumen yang dihasilkan dari kegiatan penataan ruang dan perencanaan pembangunan sama-sama ditujukan untuk memprediksi kegiatan yang akan dilakukan di masa mendatang. Selain itu, rencana tata ruang sebagai hasil dari kegiatan perencanaan tata ruang merupakan bagian dari proses perencanaan pembangunan yang saling mempengaruhi satu sama lain. Seperti telah disebutkan sebelumnya bahwa pemanfaatan ruang merupakan serangkaian program pelaksanaan beserta pembiayaannya selama jangka waktu perencanaan. Kegiatan pemanfaatan ruang antara lain berupa penyuluhan dan pemasyarakatan rencana, penyusunan program, penyusunan peraturan pelaksanaan dan perangkat insentif dan disinsentif, penyusunan dan pengusulan proyek dan pelaksanaan program dan proyek (Oetomo, 1998). Rencana tata ruang harus dapat dioperasionalisasikan sehingga dapat menjadi strategi dan kebijaksanaan daerah untuk mencapai tujuan dan sasaran pembangunan yang telah ditetapkan. Disamping itu, rencana tata ruang daerah harus berfungsi sebagai instrumen koordinasi bagi program/proyek yang akan dilaksanakan di daerah yang berasal dari berbagai sumber dana, sebagai wujud dari pemanfaatan rencana tata ruang di daerah. Selanjutnya dari hasil wawancara dengan Kabul Paminto dari Kantor Pertanahan(Kantah), belum ada peta pengembangan wilayah. Lebih lanjut dikatakan bahwa Kantor Pertanahan Jakarta Barat, masih

mengacu pada kewenangan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 2006 tentang *Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional* dimana ketugasan tentang Tata Ruang belum disesuaikan dengan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional*.

Dengan demikian ketugasan dan kewenangan Kantor Pertanahan Jakarta Barat dalam mengintegrasikan di bidang Tata Ruang belum berfungsi secara optimal.

C. Kesiapan Kantor Pertanahan dalam Integrasi Tata Ruang dan Pertanahan

Integrasi Tata Ruang dan Pertanahan Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR) mengamanatkan bahwa semua tingkatan administrasi pemerintahan, mulai dari nasional, provinsi, kabupaten/kota diwajibkan menyusun Rencana Tata Ruang (RTR). Oleh sebab itu, implementasi rencana tata ruang melalui pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang perlu diperhatikan. Dalam rangka pemanfaatan ruang terdapat dokumen rencana pembangunan yang juga menjadi acuan bagi pengguna ruang, baik di Pusat maupun Daerah. Menurut Undang-Undang No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (SPPN), Pemerintah dan Pemerintah Daerah wajib menyusun Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) dan Rencana Kerja Pemerintah (RKP). Baik Undang-undang (UU) SPPN maupun Undang-Undang Penataan Ruang (UUPR) menghendaki sebuah keintegrasian, yaitu agar dokumen rencana tata ruang yang dibuat dapat selaras dengan dokumen rencana pembangunan. Lebih khusus lagi, UU No. 17 Tahun 2007 tentang RPJP Nasional 2005-2025 mengamanatkan bahwa konsistensi pemanfaatan ruang dapat dicapai dengan mengintegrasikannya ke dalam dokumen perencanaan pembangunan. Namun demikian, upaya sinkronisasi di

daerah kerap menemui kendala. Hal ini disebabkan karena meskipun sudah tersedia peraturan perundangan yang mengindikasikan perlunya keintegrasian dokumen perencanaan, namun hal ini belum dituangkan secara eksplisit untuk mewajibkan daerah melakukan sinkronisasi dokumen perencanaan.

Seperti diamanatkan dalam UU No 26 Th 2007 pasal 11 “Pemerintah daerah kota mempunyai wewenang dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kota yang meliputi perencanaan tata ruang wilayah kota, pemanfaatan ruang wilayah kota dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota artinya wewenang dalam pelaksanaan perencanaan tata ruang di wilayah Jakarta Barat pada pemerintah kota Jakarta Barat.

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN yang ada saat ini berkewajiban untuk menyelenggarakan urusan tata ruang dan pertanahan secara terintegrasi. Sebagai contoh adalah, dalam aspek penguasaan dan kepemilikan tanah melalui pendaftaran tanah. Selama ini pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, dilakukan oleh BPN sesuai janji Pemerintah yang dituangkan dalam pasal 10 PP nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, itupun belum seluruh bidang-bidang tanah di Indonesia seluruhnya terdaftar. Tanah-tanah yang termasuk dalam kawasan hutan dan tanah-tanah ulayat masyarakat hukum adat tidak tercover pendaftarannya di BPN. Dengan keluarnya Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang dan ditindak lanjuti dengan Peraturan Menteri Agraria dan tata ruang/BPN tentang Organisasi dan tata kerja Kementrian ATR/BPN, maka pendaftaran tanah sekaligus penataan ruang memungkinkan dilakukan tidak hanya bidang-bidang tanah di luar kawasan hutan, tetapi termasuk kawasan hutan dan tanah ulayat masyarakat hukum adat. Hal ini juga merupakan tindak lanjut dari Putusan Mahkamah Konstitusi atas perkara nomor 35/PUU-X/2012 yang memutuskan bahwa hutan adat bukan lagi hutan negara sehingga tanah hutan tersebut perlu didaftarkan (minimal diregistrasi) oleh kementerian yang berwenang. Selain itu prinsip pendaftaran tanah yang didorong pelaksanaannya adalah pendaftaran tanah secara aktif oleh Pemerintah dengan cara ajudikasi/pendaftaran tanah sistimatis, prona, proda dan lain-lain harus digalakkan supaya

semua bidang tanah di seluruh Indonesia bisa terdaftar sehingga memudahkan pemerintah dalam melakukan pembangunan disamping juga melayani pendaftaran tanah pasif/sporadis yang inisiatifnya datang dari pemohon. Hal ini dilakukan mengingat bahwa hak atas tanah merupakan bagian dari Hak Asasi Manusia yang kepentingannya harus dilindungi dengan melakukan Pendaftaran Tanah.

Terkait dengan perijinan penggunaan dan pemanfaatan ruang yang menjadi kewenangan pemerintah daerah, maka perlu disinkronisasi dengan pemberian hak atas tanahnya, termasuk pemberian pertimbangan teknis pertanahannya. Maksudnya, apabila ada perijinan berkenaan dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang, maka aspek penguasaan dan pemilikan tanah pada ruang yang dimintakan ijin harus *clear&clean* terlebih dahulu. Pertimbangan disetujui atau tidak disetujuinya sebuah perijinan penggunaan dan pemanfaatan ruang harus satu paket dengan pelayanan pemberian hak atas tanahnya atau adanya kepastian perihal penguasaan dan pemilikan tanahnya. Hal ini dilakukan agar, setelah ijin diberikan tidak memunculkan konflik penguasaan maupun konflik penggunaan ruangnya.

Bahkan kelembagaan tata ruang dan pertanahan dapat melakukan pengawasan, monitoring dan pembinaan terhadap pihak-pihak yang mengajukan ijin, termasuk proses-proses pembangunannya. Dengan demikian integrasi penataan ruang dan pertanahan harus segera diserahkan ke Kementerian ATR/BPN supaya tumpang tindihnya peraturan dan timbulkan konflik pertanahan dapat diminimalisir.

Berkenaan dengan hal-hal di atas maka perlu disiapkan ketegasan peraturan yang menjadi payung hukum Kementerian ATR/BPN agar kewenangan/ketugasandalam kebijakan penataan dan pemanfaatan ruangsampai tingkat kabupaten/kota dapat dilaksanakan, karena seperti yang sudah diterangkan di atas hingga tulisan ini dibuat Kementerian ATR/BPN di Jakarta Barat belum pernah diajak koordinasi dalam perencanaan penyusunan tata ruang meski kelembagaan ATR/BPN sudah berusia 2 tahun. Hal ini menjadi keprihatinan kita selaku aparat ATR/BPN mengingat tugas pokok dan fungsi dalam penataan ruang di daerah belum dilibatkan sesuai yang

tertuang dalam regulasi. Hal-hal yang perlu disiapkan secara kelembagaan di Kantah Jakarta barat dan daerah-daerah lain dalam kebijakan penataan ruang adalah menyiapkan:

- a. Harmonisasi regulasi dan *content*; agar persamaan persepsi antara 'agraria' dalam UUPA dan 'ruang' dalam UUPR merupakan *entry point* dalam harmonisasi pengaturan penguasaan tanah (*land tenure*) dan sumber-sumber agraria lainnya dengan penggunaan dan pemanfaatan ruangnya. Kelembagaan penataan ruang dalam Kementerian ATR/BPN harus mampu melakukan harmonisasi ini, mengingat kelembagaan tersebut sudah berada dalam satu kementerian.
- b. Menempatkan penyelenggaraan penataan ruang (perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan) dalam bingkai *land management*. Dalam hal ini, penguasaan dan pemilikan tanah merupakan satu kesatuan dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang. Secara administratif, proses pemberian hak atas tanah harus terintegrasi dengan pemanfaatan ruangnya.
- c. Integrasi Kelembagaan Tata Ruang Daerah. Selama ini kelembagaan tata ruang di daerah berada di pemerintah daerah, baik di Bappeda maupun di SKPD lainnya. Bahkan ada pemda yang memiliki beberapa struktur institusi yang mengurus tata ruang, misal: di Bappeda ada Bidang Tata ruang, di Dinas PU juga ada Bidang Tata Ruang dan di Sekretariat Daerah juga ada Bagian Tata Ruang. Sinkronisasi dilakukan oleh BKPRD yang diketuai oleh Sekretaris Daerah. Dalam hal adanya beberapa struktur institusi tata ruang yang berbeda-beda, maka perlu dilakukan integrasi menjadi satu SKPD teknis yang berupa dinas, agar kelembagaan tata ruang daerah dapat berjalan dengan efektif dan efisien. Disisi lain, pengelolaan agraria dan pertanahan dilakukan oleh Kanwil BPN dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai institusi vertikal di bawah BPN.
- d. Pengaturan hubungan antara kelembagaan tata ruang daerah dengan Kanwil BPN dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ini sangat penting dalam rangka integrasi pemberian hak atas tanah (oleh BPN) dengan penggunaan dan pemanfaatan ruang (oleh

Pemda) yang keduanya berada di bawah koordinasi Kementerian ATR/BPN.

Beberapa hal di atas harus segera mendapatkan respon, baik oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN maupun oleh Pemerintah Daerah. Perbedaan kewenangan antara BPN sebagai lembaga vertikal dengan Pemerintah Sebagai lembaga pemerintahan di daerah yang otonom perlu koordinasi aktif untuk menguatkan sinkronisasi dan integrasi penyelenggaraan penataan ruang. Pengintegrasian pemberian hak atas tanah dengan kebijakan penggunaan dan pemanfaatan ruang akan memberikan kemudahan dalam proses-proses perijinan, sekaligus berperan dalam pengendalian pemanfaatan ruang dan mengantisipasi terjadinya konflik penguasaan atas tanah dan konflik penggunaan dan pemanfaatan ruang. Pertanyaan yang timbul: Siapkah Kementrian ATR/BPN berperan aktif untuk mewujudkan integrasi beberapa lembaga lintas sektoral yang selama ini mempunyai kewenangan untuk melaksanakan penataan ruang untuk tertibnya pembangunan yang berkelanjutan.

D. Penutup

Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil penelitian di lapangan diperoleh keterangan bahwa dalam perencanaan pembangunan sudah menggunakan prinsip-prinsip perencanaan kota yang baik sesuai aturan-aturan yang ditentukan, seperti misalnya:
 - a. Sudah mendukung pembangunan kota yang berkelanjutan.
 - b. Terintegrasi dengan semua aspek kota, seperti transportasi, sarana publik, mitigasi bencana, dan sebagainya.
 - c. Terintegrasi dengan perencanaan biaya.
 - d. Melibatkan mitra dan *stakeholder*.
 - e. Sesuai dengan prinsip-prinsip tentang tata kawasan dan hunian.
 - f. Mendukung respons pasar terhadap kawasan tersebut.
 - g. Mendukung akses menuju ke kawasan tersebut.
 - h. Mengembangkan fasilitas pendukung yang sesuai.
 - i. Berpihak pada golongan ekonomi rendah dan kepentingan umum.

j. Memperhatikan keragaman budaya.

Akan tetapi pula dalam penyusunan perencanaan Tata Ruang wilayah telah mengesampingkan unsur-unsur pertanahan, baik ditinjau dari sisi penggunaan, pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah. Hal ini dapat dilihat dalam penyusunan perencanaan Tata Ruang Wilayah yang tidak pernah memperhatikan pertimbangan-pertimbangan tentang bagaimana penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah yang ada serta, pemilikan dan penguasaan tanah tanah baik oleh masyarakat, Badan Hukum, Instansi Pemerintah tidak menjadi pertimbangan dalam penyusunan perencanaan tersebut. Padahal dengan mengabaikan masalah penggunaan tanah, Pemanfaatan Tanah, Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah sehingga menimbulkan berbagai kontra produktif bagi pembangunan itu sendiri.

2. Dampak yang timbul akibat penyelewengan perijinan tata ruang antara lain kerusakan lingkungan dan ekologi, alih fungsi lahan yang tidak sesuai dengan existing penggunaan tanah, konflik dan sengketa pertanahan, konflik sosial akibat konflik penguasaan tanah hingga penguasaan pemilikan tanah secara ilegal. Hal ini dapat dilihat dari kawasan wilayah lokasi penelitian dengan berdirinya bangunan-bangunan seperti hotel, mall, komplek perumahan dan pabrik-pabrik yang berdiri tidak tertatadi tengah-tengah pemukiman warga/penduduk.
3. Setelah dilakukan konfirmasi dengan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, ternyata dalam penyusunan perencanaan tata ruang , Kantor Pertanahan tidak terlibat sama sekali sesuai dengan tugas pokok dan fungsi yang dituangkan dalam regulasi Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
4. Badan Pertanahan Nasional di tingkat daerah hingga saat ini dalam melaksanakan ketugasannya masih mengacu pada kewenangan Peraturan Kepala *Badan Pertanahan Nasional/Peraturan Menteri Agraria* Nomor 3 Tahun 2006 tentang *Organisasi* dan

Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional dimana ketugasan tentang Tata Ruang belum disesuaikan dengan Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sesuai dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Saran

1. Perencanaan yang komprehensif harus mempunyai pandangan yang jauh ke depan. Keterpaduan dalam perencanaan, pelaksanaan dan pembangunan harus diwujudkan dalam kenyataan, dengan mengesampingkan arogansi sektoral dan egosentrisme wilayah yang cenderung menggunakan kaca mata kuda.
2. Alternatif perencanaan dan evaluasinya yang tajam selayaknya digarap dengan tuntas lebih dahulu, sebelum pemerintah daerah menempuh sikap untuk rancangan dan pelaksanaan pembangunan.
3. Peran serta dalam proses perencanaan Tata Ruang wilayah harus benar-benar diperhatikan.
4. Integrasi dalam bentuk yang harmonis dalam perencanaan tata ruang, harus dilakukan secara terkoordinasi.
5. Harus ada keberanian dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mengintegrasikan penataan ruang dan pertanahan dalam satu kewenangan, yaitu di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

- Astuti, D. I., 2011. Keterkaitan Harga Lahan terhadap Laju Konversi Lahan Pertanian di Hulu Sungai Ciliwung, *Skripsi*, Departemen Ekonomi Sumberdaya dan Lingkungan, Fakultas Ekonomi Dan Manajemen. Institut Pertanian Bogor.
- Bintarto, R dan Hadisumarno, 1982, *Metode Analisa Geografi*, Jakarta, LP3ES.
- Callaghan, J.R. 1992. *Land Use: The Interaction of Economics, Ecology and Hydrology*. Chapman & Hall. London.
- Dinas Pertanian Jabodetabek, 2008. *Pedoman dan Tata Cara Alih Fungsi Lahan*. Dinas Pertanian Jabodetabek, Indonesia.
- Hanafiah, K.A, 2005. *Dasar-Dasar Ilmu Tanah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hariadi, S. S., 2007. Kelompok Tani sebagai Basis Ketahanan Pangan. *Jurnal Ilmu-ilmu Pertanian*, Volume 3 Nomor 2, Desember 2007, Fakultas Pertanian Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Harsono, B., 2007 *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1, Hukum Tanah Nasional, Djambatan Jakarta.
- Irawan, B., 2005. Konversi Lahan Sawah: Potensi Dampak, Pola Pemanfaatannya, dan Faktor Determinan. *Jurnal Forum Penelitian Agro Ekonomi* Volume 23, Nomor 1, Juni 2005. Pusat Analisis Sosial Ekonomi dan Kebijakan Pertanian. Bogor.
- Jalzarika, A., 2008. *Peranan Citra Satelit Alos untuk berbagai Aplikasi Geodesi dan Geomatika di Indonesia*, Lembaga Penerbangan dan Antariksa Nasional (LAPAN), Jakarta.
- Mantra, I. B., 2000. *Teori Migrasi Everett S. Lee*. PSKK UGM Yogyakarta.
- Mitchell, B. B., Setiawan, D. H., dan Rahmi. 2000. *Pengelolaan Sumberdaya dan Lingkungan*. Gadjah Mada University Press.
- Munasinghe, M. 1992. *Environmental Economics and Valuation in*

- Development Decision Making*. Environment Working Paper No. 51. World Bank.
- Nelson, 1986. *Guideline for Rural Landuse Planning in Developing Countries*. Rome.
- Pangaribuan, 1995. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan Sawah Non-Sawah*, Fakultas Pertanian Institut Pertanian Bogor, Bogor Indonesia.
- Rohmadiani, L., D., 2011. Dampak Konversi Lahan Peratnian terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Petani, *Jurnal Teknik Waktu*, Volume 09 Nomor 02 - Juli 211- ISSN: 1412-1867, Universitas PGRI Adi Buana Surabaya.
- Rumbia, W.A., 2008, Proyeksi Penduduk Berlipat Ganda di Kota Bau-Bau, *Jurnal Ekonomi Pembangunan FE-Unhalu* Volume II Tahun I Desember 2008.
- Saaty, T.L., 1994. *Fundamentals of Decision Making and Priority Theory with the Analytic Hierarchy Process*. RWS Publications, Pittsburgh, USA.
- Sari, D.K., Nugroho, H., Hendriawaty, S., dan Ginting, M., 2010. Pemodelan Harga Tanah Perkotaan Menggunakan Metode Geostatistika, *Jurnal Rekayasa LPPM Itenas*, No.2 Vol. XIV Institut Teknologi Nasional Bandung.
- Sihaloho, M., Dharmawan, A.H., Rusli, S., 2007. Konversi Lahan dan Perubahan Struktur Agraria, *Jurnal transdisiplin Sosiologi, Komunikasi, dan Ekologi Manusia*, ISSN: 1978-4333, Volume 01-Nomor 02, Prodi Sosiologi Pedesaan, IPB Bogor.
- Soemarwoto, O., 1995. *Ekologi, Lingkungan Hidup dan Pembangunan*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- Soerjani, M., Ahmad, R., Munir, R., 2001. *Lingkungan: Sumberdaya dan Kependudukan dalam Pembangunan*, Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta.
- Suripin, (2004). *Sistem Drainase Perkotaan Yang Berkelanjutan*. Andi Yogyakarta.
- Susanto, S., 2008. Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Beririgasi: studi Kasus Kabupaten Banyumas, *Prosiding Seminar Nasional Teknik Pertanian 2008*, 18-19 Noverber 2008, UGM, Yogyakarta.

<http://manajemenpertanahan.blogspot.co.id/2013/01/karya-tulis-terbit-di-skh-kedaulatan.html>

Peraturan

Badan Pertanahan Nasional RI. 2009. *Pedoman peraturan perundang-undangan*, Pusat Hukum dan Hubungan Masyarakat, Badan Pertanahan Nasional, Republik Indonesia, Jakarta.

Badan Pertanahan Nasional, 1992. *Pedoman perumusan perundang-undangan 1992*. Jakarta: Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

UU No 26 Th 2007.

UU No 27 Th 2007.

Perda Prov DKI No 1 Th 2012.