

**PROBLEMATIKA STATUS
KEPEMILIKAN TANAH PADA PENGADAAN TANAH
PERLUASAN JALAN T. ISKANDAR KOTA BANDA ACEH**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Diploma IV Pertanahan**



DISUSUN OLEH:

Rizki Aryadi

NIT.17263041

Jurusan Perpetaan

**PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN JURUSAN PERPETAAN
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2021**

DAFTAR ISI

| | |
|--|--|
| HALAMAN PENGESAHAN..... | Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan. |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | iii |
| MOTTO | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| DAFTAR GAMBAR | xii |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xiii |
| INTISARI..... | xiv |
| ABSTRACT..... | xv |
| BAB I | |
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. LATAR BELAKANG | 1 |
| B. RUMUSAN MASALAH..... | 4 |
| C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN | 5 |
| BAB II | |
| TINJAUAN PUSTAKA | 6 |
| A. KAJIAN LITERATUR..... | 6 |
| B. KERANGKA TEORITIS | 7 |
| 1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum..... | 7 |
| 2. Izin Mendirikan Bangunan..... | 13 |

| | |
|--|----|
| 3. Pelepasan Hak Atas Tanah | 14 |
| C. KERANGKA PEMIKIRAN | 16 |
| D. PERTANYAAN PENELITIAN | 18 |
| BAB III | |
| METODE PENELITIAN..... | 19 |
| A. FORMAT PENELITIAN..... | 19 |
| B. LOKASI PENELITIAN..... | 19 |
| C. TEKNIK PENENTUAN INFORMAN..... | 20 |
| D. JENIS, TEKNIK PENGUMPULAN DATA DAN SUMBER DATA..... | 20 |
| E. TEKNIK ANALISIS DATA..... | 22 |
| BAB IV | |
| GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN | 25 |
| A. GAMBARAN UMUM DESA BEURAWE KECAMATAN KUTA ALAM | |
| 25 | |
| 1. Kondisi Geografis dan Administrasi Wilayah..... | 25 |
| 2. Kondisi Demografi | 25 |
| 3. Tata Ruang Wilayah | 26 |
| BAB V | |
| MEKANISME PENGADAAN TANAH PERLUASAN RUAS | 30 |
| JALAN T. ISKANDAR KOTA BANDA ACEH..... | 30 |
| A. TAHAP PERENCANAAN..... | 30 |
| B. TAHAP PERSIAPAN..... | 35 |
| C. TAHAP PELAKSANAAN DAN PENYERAHAN HASIL | 36 |

BAB VI

STATUS TANAH DAN DAMPAK DARI PERATURAN WALIKOTA BANDA
ACEH NOMOR 15 TAHUN 2011 SERTA SOLUSI YANG DILAKUKAN
PANITIA PENGADAAN TANAH..... 43

- A. STATUS TANAH YANG TELAH DILEPASKAN AKIBAT
PERATURAN WALIKOTA BANDA ACEH NOMOR 15 TAHUN 2011 43
- B. DAMPAK PELEPASAN HAK YANG TELAH DILAKUKAN PADA
SAAT PENGURUSAN IMB TERHADAP PELAKSANAAN GANTI RUGI
KEGIATAN PENGADAAN TANAH..... 47
- C. SOLUSI YANG DITEMPUH PANITIA PENGADAAN TANAH..... 51

BAB VII

PENUTUP..... 55

- A. KESIMPULAN..... 55
- B. SARAN..... 56

DAFTAR PUSTAKA 58

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Infrastruktur merupakan salah satu roda penggerak perekonomian. ketersediaan jasa pelayanan infrastruktur berpengaruh terhadap pengurangan biaya produksi Gie dalam (Haris 2005, hlm 1). Infrastruktur juga berpengaruh penting bagi peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan manusia, antara lain dalam peningkatan nilai konsumsi, peningkatan produktivitas tenaga kerja dan akses kepada lapangan kerja, serta peningkatan kemakmuran nyata dan terwujudnya stabilitas makro ekonomi, yaitu keberlanjutan fiskal, berkembangnya pasar kredit, dan pengaruhnya terhadap pasar tenaga kerja.

Untuk itu pemerintah Indonesia terus berbenah dan berupaya dalam upaya meningkatkan kualitas infrastruktur. Hal ini terlihat dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024 dimana salah satu poinnya yaitu memperkuat infrastruktur untuk mendukung pengembangan ekonomi dan pelayanan dasar.

Salah satu kegiatan yang dilakukan dalam upaya peningkatan dan memperkuat infrastruktur ini yaitu perluasan Jalan T. Iskandar, di Kota Banda Aceh. Pengadaan tanah untuk perluasan Jalan T. Iskandar merupakan kegiatan yang telah direncanakan sejak tahun 2017. Hal ini seperti yang tertuang dalam rencana strategis Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Kota Banda Aceh 2017-2022. Pembangunan menjadi semakin mendesak dikarenakan semakin tingginya arus lalu lintas di sepanjang Jalan T. Iskandar. Selain itu, berdasarkan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banda Aceh Tahun 2009-2029 kawasan Kecamatan Kuta Alam dan Ulee Kareng, yang merupakan lokasi dimana Jalan T. Iskandar akan diperluas, ditetapkan sebagai kawasan perindustrian, perdagangan dan jasa. Urgensi untuk melakukan perluasan jalan ini menjadi lebih mendesak dan

diprioritaskan, dikarenakan kondisi lebar jalan saat ini masih dianggap kurang memadai dan menyebabkan terjadinya kemacetan.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk perluasan Jalan T. Iskandar pada awalnya direncanakan akan dilakukan sepanjang 3.360 meter yang melalui enam desa, yaitu Desa Beurawe, Lambhuk, Lamteh, Lamglumpang, Ie Masen Ulee Kareng, dan Desa Ceurih. Namun dikarenakan adanya *refocusing* (memfokuskan kembali atau pengalokasian ulang) anggaran akibat dari pandemi Covid-19, anggaran yang telah dialokasikan dikurangi jumlahnya dan akibatnya pada tahun 2020 hanya dilakukan pengadaan tanah di Desa Beurawe. Terhadap lima desa lainnya rencananya akan dianggarkan pada tahun anggaran 2021.

Pada pelaksanaan pengadaan tanah ditemukan kendala-kendala yang menghambat kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah. Salah satunya adalah adanya hak atas tanah yang telah dilepaskan menjadi tanah negara pada saat pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan tidak didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Berdasarkan Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 15 Tahun 2011 tentang Tata Cara Dan Syarat-Syarat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) disebutkan bahwa salah satu syarat administrasi pengurusan IMB adalah adanya surat pelepasan hak atas tanah yang diketahui oleh kepala desa (keuchik). Pada pasal 8 Peraturan Walikota tersebut dinyatakan bahwa:

“Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf g diperlukan:

1. apabila untuk bangunan usaha yang tanahnya masuk bagian Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan rencana pelebaran jalan; dan
2. untuk pembangunan perumahan, fasilitas sosial dan fasilitas umum, yang tanahnya merupakan bagian rencana jalan dan fasilitas umum lainnya; serta pembangunan kompleks perumahan yang tanahnya merupakan bagian rencana jalan dan fasilitas umum lainnya.”

Untuk kasus jalan T. Iskandar yang merupakan jalan arteri sekunder berdasarkan Qanun Kota Banda Aceh nomor 4 Tahun 2009 Tentang Rencana

Tata Ruang Wilayah Kota Banda Aceh Tahun 2009-2009, GSB dari pinggir jalan adalah 10 meter, sehingga masyarakat yang ingin mengurus IMB harus melepaskan hak miliknya 10 meter dari pinggir jalan tersebut.

Pada pelaksanaannya dikarenakan persyaratan dalam peraturan tersebut hanya mensyaratkan pelepasan diketahui oleh kepala desa, sebagian besar tanah yang telah memiliki hak tersebut tidak dicatatkan pelepasan haknya baik pada sertipikat hak atas tanah maupun pada buku tanahnya, sehingga secara administratif di Buku Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh masih tercatat statusnya sebagai bagian dari hak milik atas nama Pemegang Hak Atas Tanah.

Sejumlah kasus terjadi bangunan pertokoan yang telah memiliki IMB ternyata berasal dari satu sertipikat induk. Ketika dilakukan pemisahan atau pemecahan, sertipikat yang diterbitkan untuk pertokoan tersebut hak yang diberikan hanya sebatas bangunan tokonya. Sementara tanah yang berada di depan toko yang seharusnya dilepaskan berdasarkan Peraturan Walikota Banda Aceh tersebut karena tidak didaftarkannya pelepasan hak di kantor pertanahan masih melekat pada sertipikat induk.

Hal ini menimbulkan keraguan bagi panitia pengadaan tanah dalam pemberian ganti kerugian untuk perluasan jalan T. Iskandar. Pada satu sisi tanah tersebut sudah dijual kepada pemilik yang memiliki toko. Namun pemilik toko dalam pengurusan sertipikat hanya diberikan haknya sebatas bangunan toko dan telah melepaskan tanah di depan tokonya yang berpedoman pada Qanun Kota Banda Aceh tentang RTRW. Namun pada sisi lain, status hak tanahnya masih melekat menyatu dengan sertipikat Hak Milik/Hak Guna Bangunan induk, karena tidak pernah didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hal lain yang menjadi polemik yaitu bahwa ada beberapa toko yang dibangun ternyata tidak memiliki IMB, sehingga seolah-olah haknya masih utuh dan belum dilepaskan serta masih diberikan atau secara faktual batas bidang tanahnya sampai dengan pinggir jalan. Hal ini menimbulkan kesan tebang pilih/diskriminasi dalam pelaksanaan kewajiban pembayaran ganti

rugi dimana terdapat tanah/bangunan maupun tanaman serta benda-benda lain yang dapat dinilai yang rencananya akan dibayar di bagian depan tokonya dan ada tanah yang tidak dibayar di depan tokonya. Kondisi yang demikian menimbulkan persepsi/pemaknaan pada masyarakat, bahwa mereka yang taat pada peraturan malah dirugikan dalam kegiatan pengadaan tanah tersebut. Hal ini dapat menimbulkan persepsi bagi masyarakat bahwa lebih baik tidak mengurus IMB dalam membangun pertokoan, karena akan berdampak pada ketiadaan pemberian ganti rugi tanah. Dikarenakan status tanahnya sudah berubah dari status tanah hak menjadi tanah negara pada saat pembuatan hukum pelepasan hak terjadi/dilakukan sebagai salah satu persyaratan permohonan IMB.

Anggapan-anggapan seperti ini tentunya dapat mempengaruhi kinerja Pemerintah Kota Banda Aceh kedepannya. Apalagi kegiatan pengadaan tanah untuk perluasan Jalan T. Iskandar ini rencananya akan dilanjutkan tahun 2021 untuk lima desa lainnya. Oleh karena itu peneliti menganggap perlu untuk meminimalisir potensi-potensi penghambat terjadinya permasalahan dalam pengadaan tanah pada masa yang akan datang. Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang “Problematika Kepemilikan Tanah Pada Pengadaan Tanah Perluasan Jalan T. Iskandar Kota Banda Aceh”.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang di atas, permasalahan yang akan diteliti adalah mengenai permasalahan: Pertama, status kepemilikan tanah yang telah dilepaskan oleh pemiliknya akibat dari Peraturan Walikota Nomor 15 Tahun 2011 tentang Tata Cara Dan Syarat-Syarat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB); Kedua, dampak pelaksanaan ganti rugi kegiatan pengadaan tanah perluasan Jalan T. Iskandar, apakah Panitia Pengadaan Tanah dapat memberikan ganti rugi atau tidak kepada pemegang hak adat tanah yang bersangkutan; Ketiga, solusi yang dapat dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.

C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

1. Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini adalah

- a. mengetahui status dan konsekuensi hukum hak atas tanah yang telah dilakukan perbuatan hukum pelepasan hak atas tanahnya meskipun belum diberikan ganti kerugian oleh Instansi yang memerlukan tanah;
- b. mengetahui apakah terhadap tanah tersebut dapat diberikan ganti rugi atau tidak oleh Panitia Pengadaan Tanah;
- c. mengetahui solusi dan langkah-langkah yang ditempuh oleh Panitia Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan pembayaran ganti rugi terhadap objek tanah yang secara administratif masih melekat pada sertifikat induk padahal secara faktual telah terjadi pelepasan hak atas tanah pada saat diajukan permohonan IMB.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan terkait pemberian ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- b. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), penelitian ini diharapkan dapat memperkaya keilmuan dan penelitian mengenai problematika dalam pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- c. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional dan instansi terkait diharapkan penelitian ini dapat memberikan kepastian hukum serta gambaran sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan yang berkaitan dengan status tanah dalam pembayaran ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan di masa yang akan datang.

BAB VII

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pengadaan tanah untuk perluasan ruas Jalan T. Iskandar merupakan kegiatan yang termasuk dalam rencana strategis Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Provinsi Aceh. Pengadaan tanah ini dilakukan dengan melaksanakan tahapan-tahapan pengadaan tanah seperti yang diatur dalam perundang-undangan. Tahapan tersebut yaitu tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Yang membedakan dari kegiatan pengadaan tanah perluasan Jalan T. Iskandar dengan pengadaan tanah pada umumnya yaitu adanya kegiatan verifikasi hasil identifikasi dan inventarisasi yang dilaksanakan pada masa pengumuman. Verifikasi hasil identifikasi dan inventarisasi dilakukan dengan memanggil semua pihak yang berhak untuk memverifikasi mengenai luasan bidang tanah dan benda-benda yang melekat pada obyek bidang tanah.
2. Status tanah yang dimanfaatkan untuk bangunan fungsi usaha pada kegiatan pengadaan tanah perluasan Jalan T. Iskandar yaitu terdiri dari tanah negara dan tanah hak. Tanah yang dilepaskan sebagai akibat dari pelepasan hak yang dilakukan pada saat pengurusan izin mendirikan bangunan ditetapkan sebagai tanah negara. Sedangkan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan ditetapkan sebagai tanah hak. Namun demikian belum semua bidang yang telah melepaskan hak tersebut didaftarkan pencatatan pelepasan haknya di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh. Dampak dari hal tersebut menimbulkan permasalahan pada kegiatan pengadaan tanah yaitu adanya bidang tanah yang telah memiliki izin mendirikan bangunan namun belum dicatatkan pelepasan haknya di Kantor Pertanahan dan adanya bidang tanah yang belum memiliki imb sehingga belum dilepaskan haknya. Solusi yang dilaksanakan panitia pengadaan tanah terhadap tanah yang memiliki izin mendirikan

bangunan namun belum dicatatkan pelepasan haknya pada buku tanah yaitu dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Kota Banda Aceh untuk menugaskan pejabat yang berkompeten pada pengurusan izin mendirikan bangunan untuk mendampingi satgas A dan satgas B pada saat verifikasi hasil identifikasi dan inventarisasi obyek pengadaan tanah untuk menjelaskan kepada masyarakat sebab penetapan status tanahnya menjadi tanah negara. sementara untuk tanah yang belum memiliki izin mendirikan bangunan, panitia pengadaan tanah meminta pemerintah kota memanggil pemilik tanah satu per satu untuk dilakukan pendekatan persuasif dengan menyampaikan mengenai kewajiban memiliki izin mendirikan bangunan dan sanksi bagi bangunan yang tidak berizin. Sehingga pemilik bersedia untuk melepaskan tanahnya dalam rangka mengurus izin mendirikan bangunan dan bersedia diperlakukan sama dengan bidang tanah lain yang telah memiliki imb.

B. SARAN

1. Pada dokumen perencanaan pengadaan tanah perluasan ruas Jalan T. Iskandar ditemukan bahwa gambaran umum status tanah tidak menjelaskan dengan baik mengenai status tanah yang terkena pelebaran jalan T. Iskandar. Instansi yang memerlukan tanah seharusnya menyusun dokumen perencanaan dengan baik sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga potensi-potensi permasalahan yang mungkin muncul dalam kegiatan pengadaan tanah dapat diidentifikasi dan dicarikan solusinya lebih awal.
2. Untuk mencegah terjadinya perbedaan pemahaman terhadap pelepasan hak yang merupakan syarat dalam pengurusan surat izin mendirikan bangunan perlu adanya kerjasama antar instansi. Kerjasama ini dapat dilakukan dengan mewajibkan pemilik yang ingin mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan selain untuk mendaftarkan pengukuran bidang tanahnya sekaligus mendaftarkan pelepasan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh. Sehingga data

mengenai kepemilikan tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh sesuai dengan kenyataan yang ada dilapangan dan pendaftaran tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kota Banda Aceh sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Kota Banda Aceh.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Jurnal, Tesis, Skripsi:

- Amalia, Rizky 2012, 'Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam penetapan ganti rugi terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum', *Jurnal Yuridika*, Vol.27, Nomor 3, dilihat pada 19 Februari 2021. <https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/view/301>
- Haris, A 2005, *Pengaruh penatagunaan tanah terhadap keberhasilan pembangunan infrastruktur dan ekonomi*, Bappenas.
- Harsono, Boedi 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta.
- Ilmadiani 2020, 'Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol pada kawasan hutan konservasi', Skripsi pada Jurusan Manajemen Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Koeswahyono, I 2008, 'Melacak dasar konstitusional pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan bagi kepentingan umum', *Jurnal Konstitusi*, Nomor 1.
- Kumalasari, dkk 2020, 'Pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah atas penggunaan tanah perseorangan tanpa pembebasan oleh pemerintah', *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 8, Nomor 3, hlm.301-318.
- Pitasari 2019, 'Problematika dan strategi penyelesaian pelepasan tanah wakaf, tanah desan, dan tanah instansi pemerintah untuk pembangunan bandara baru di Daerah Istimewa Yogyakarta', Skripsi pada Jurusan Manajemen Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Sudjito, dkk 2012, *Restorasi kebijakan pengadaan, perolehan, pelepasan dan pendayagunaan tanah, serta kepastian hukum di bidang investasi*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sugiyono, 2019, *Metode penelitian dan pengembangan (research and development/R&D)*, Alfabeta, Bandung.
- Sugiyono, 2013, *Metode penelitian manajemen*, Alfabeta, Bandung.
- Sitorus, Oloan 2004, *Pelepasan atau Penyerahan Hak atas Tanah Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Dasamedia Utama, Jakarta.

Suntoro, Agus 2019, 'Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: perspektif ham', *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol 5, Nomor 1.

Yudhanto, Febri 2020, 'Evaluasi kesesuaian antara dokumen perencanaan dengan peraturan perundang-undangan dalam kegiatan pengadaan tanah di Bendungan Karian Kabupaten Lebak', Skripsi pada Jurusan Manajemen Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Zarkasih, Hery 2015, 'Pelaksanaan prinsip keadilan dalam pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum (studi kasus pelebaran jalan raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah)', *Jurnal IUS kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 3, Nomor 2.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasioanal Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banda Aceh Tahun 2009-2029.

Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 15 Tahun 2011 Tentang Tata Cara dan Syarat-Syarat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Dalam Rangka Penertiban Dan Penataan Bangunan Gedung Sesuai Tata Ruang Kota.