

**PENGUASAAN PEMILIKAN PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN  
TANAH DI KAWASAN KONSERVASI PANTAI TIMUR SURABAYA  
(Studi di Kecamatan Rungkut dan Gunung Anyar Kota Surabaya)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional



Disusun Oleh :

**GREENNO HIBATULLAH**

**NIT. 20293397**

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA  
2024**

## **ABSTACT**

*Surabaya, as one of the largest cities in Indonesia, is experiencing population growth, which leads to an increasing demand for land. The East Coast Conservation Area of Surabaya (Pamurbaya) has become a focal point, as it is part of the city's green open spaces and an important mangrove conservation area for the ecosystem. On the other hand, many communities have long settled in this area and used it for residential, agricultural, and other economic activities. This situation creates a conflict between the need for conservation and the land ownership of the community. This research aims to understand land ownership, possession, usage, and utilization in the Pamurbaya conservation area, while also identifying problems and seeking solutions related to the mismatch between land use and the Regional Spatial Plan (RTRW). The methodology used is qualitative research with a descriptive and spatial approach. Data collection was conducted through interviews, observations, and document studies from various relevant parties. The research results are expected to provide solutions for resolving land conflicts and support policies for sustainable conservation and land use in Surabaya.*

*Keywords: Land Ownership, Pamurbaya Conservation Area, Land Conflict*

## DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	i
MOTTO .....	i
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
ABSTACT .....	x
INTISARI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Kajian Literatur .....	7
B. Kerangka Teoritis.....	10
1. Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah.....	10
2. Penggunaan Tanah dan Pemanfaatan Tanah.....	11
3. Perencanaan Tata Ruang Wilayah .....	13
4. Penertiban Pelanggaran Rencana Tata Ruang Wilayah.....	15
5. Kawasan Konservasi Pantai Timur Surabaya .....	16
6. Kawasan Sempadan Pantai Timur Surabaya.....	18
8. Permasalahan Status Lahan.....	20
9. Solusi Permasalahan Status Lahan.....	21
C. Kerangka Pemikiran.....	22
BAB III METODE PENELITIAN .....	24
A. Format Penelitian .....	24
B. Lokasi Penelitian.....	24
C. Batasan Definisi Operasional.....	25
D. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	26

	E. Teknik Analisis Data.....	31
BAB IV	GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	35
	A. Kota Surabaya.....	35
	B. Gambaran Umum Kecamatan Gunung Anyar dan Rungkut .....	38
	1. Kecamatan Gunung Anyar .....	38
	2. Kecamatan Rungkut .....	40
BAB V	PENGUASAAN PEMILIKAN PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI KAWASAN KONSERVASI PAMURBAYA .....	43
	A. Penetapan Kawasan Konservasi Pamurbaya.....	43
	B. Pola Penguasaan Dan Kepemilikan Tanah Di Kawasan Konservasi Pamurbaya.....	47
	C. Pola Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Terdaftar di Kawasan Konservasi Pamurbaya.....	57
BAB VI	PERMASALAHAN TANAH PADA KAWASAN KONSERVASI PAMURBAYA .....	64
	A. Ketidakesesuaian Penggunaan Lahan dengan RTRW Kota Surabaya.....	64
	B. Pembangunan Rumah Di Zona Konservasi Pamurbaya Melanggar RTRW .....	68
BAB VII	SOLUSI PENYELESAIAN PERMASALAHAN TANAH PADA KAWASAN KONSERVASI PAMURBAYA .....	73
	A. Pembebasan lahan untuk Kebun Raya Mangrove dan Masyarakat terdampak.....	73
	B. Peran Para pihak dalam menangani pemasalahan tanah di kawasan konservasi.....	75
BAB VIII	PENUTUP.....	79
	A. Kesimpulan .....	79
	B. Saran.....	80
	DAFTAR PUSTAKA .....	82
	LAMPIRAN.....	85

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kota Surabaya adalah salah satu kota terbesar di Indonesia yang mengalami pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi yang signifikan (Aidatul 2024). Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dispendukcapil) Kota Surabaya mengungkapkan bahwa jumlah penduduk di Kota Pahlawan tersebut terus mengalami peningkatan puluhan ribu warga baru hingga bulan Maret tahun 2024. Seiring dengan bertambahnya penduduk di Indonesia dari tahun ketahun maka kebutuhan akan tanah semakin bertambah, sementara ketersediaan akan tanah terbatas atau tetap. Oleh karena itu, tanah sebagai komoditas ekonomi yang nilainya sangat tinggi sangat berperan bagi kehidupan manusia. Ketersediaan tanah yang bersifat terbatas mendorong sebagian besar masyarakat menempati tanah-tanah kawasan di pinggiran pantai untuk membangun rumah dan bangunan-bangunan lainnya. Hal tersebut membuat masyarakat berusaha mencari solusi untuk memenuhi kebutuhan akan tanah juga sebagai pusat pertumbuhan ekonomi, perdagangan dan keberlanjutan hidup.

Wilayah pinggiran pantai yang dimaksud adalah Kawasan Konservasi Pantai Timur Surabaya (Pamurbaya). Kawasan Konservasi Pamurbaya merupakan bagian dari wilayah pesisir yang didalamnya terdapat Kawasan Lindung Mangrove (KLM). KLM ini sangat penting karena merupakan satu-satunya daerah ekosistem mangrove yang luas dan tersisa di Kota Surabaya. Terlebih lagi, kawasan ini adalah habitat bagi banyak spesies seperti bakau, ikan, dan beragam hewan, sehingga memiliki peran penting dalam keberlanjutan ekonomi lokal dan pengembangan Kota Surabaya.

Adapun kondisi Kawasan Konservasi Pamurbaya, terdapat lahan-lahan yang dimiliki dan dikuasai oleh perorangan atau masyarakat secara turun-temurun sebelum kawasan ini ditetapkan sebagai kawasan konservasi. Lahan-lahan tersebut umumnya dimanfaatkan oleh pemiliknya untuk berbagai kepentingan seperti digunakan untuk membangun rumah tinggal atau permukiman, lalu

dimanfaatkan untuk kegiatan pertanian skala kecil, seperti menjadikan tambak, menanam tanaman pangan, sayuran, atau buah-buahan untuk memenuhi kebutuhan pangan sehari-hari dan juga dimanfaatkan untuk kegiatan usaha komersial seperti warung makan, toko kelontong, atau bahkan tempat wisata skala kecil. Keberadaan permukiman dan aktivitas lainnya ini sudah ada sejak sebelum kawasan ini ditetapkan sebagai kawasan konservasi.

Kawasan Lindung Mangrove merupakan bagian penting dari Rencana Tata Ruang Kota Surabaya 2009-2029 karena merupakan ruang terbuka hijau kota Surabaya. Peraturan formal di Indonesia membawa proporsi ruang terbuka hijau perkotaan dalam Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang menetapkan minimal 30% Ruang Terbuka Hijau (RTH) kota dari total area kota dan proporsi ruang terbuka hijau publik di wilayah perkotaan sekurang-kurangnya 20 % dari total luas kota. Penentuan Kawasan Konservasi Pamurbaya didasarkan pada Peraturan Pemerintah Kota Nomer 12 tahun 2014 (Sebelumnya Peraturan Nomor 3 Tahun 2007). Kawasan ini berfungsi sebagai daerah resapan air, pencegahan banjir, erosi, dan untuk melindungi ekosistem di kawasan tersebut.

Upaya program pemerintah Kota Surabaya mengembalikan kembali hutan mangrove yang tengah dilaksanakan diantaranya menggalakkan penanaman hutan mangrove, mengevaluasi kembali posisi patok yang ada di pesisir sebagai batas laut. Beberapa jenis bibit tanaman telah didistribusikan di sepanjang lokasi yang menjadi penanaman mangrove. Jumlah pendistribusian mangrove juga mengalami peningkatan dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2014. Fenomena ini semakin menguatkan bahwa Pemerintah Kota Surabaya berupaya memenuhi kawasan mangrove untuk mencukupi kebutuhan RTH yang dicanangkan Pemerintah Kota Surabaya. Kegiatan untuk melakukan pengembangan mangrove di Pantai Timur Surabaya merupakan bentuk program yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya untuk melindungi wilayah Surabaya serta menjalankan Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 serta Perda RTRW yang menetapkan 30% RTH, khususnya Pantai Timur Surabaya.

Kecamatan Gunung Anyar dan Rungkut termasuk beberapa kelurahannya, masuk dalam Kawasan Konservasi Pantai Timur Surabaya, hal tersebut terdapat kepemilikan lahan yang dimiliki pihak perorangan tidak semua lahan di Pamurbaya merupakan aset milik pemerintah kota. Status lahan yang sebagian dimiliki oleh perseorangan sebagian besar masyarakatnya memanfaatkan lahannya sebagai tempat tinggal dan beraktivitas. Sebagian masyarakatnya juga telah memiliki hak atas tanah di area tersebut .

Konflik pertanahan yang berkaitan dengan masalah penguasaan dan pemilikan tanah meliputi konflik karena perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu (Limbong, 2014: 88). Dalam konteks kepastian hukum tentang pemilikan dan penguasaan tanah di kawasan konservasi pamurbaya saat ini masih rancu. Di satu sisi kawasan konservasi pamurbaya merupakan kawasan lindung setempat yang harus dijaga kelestariannya, akan tetapi di sisi lain banyak masyarakat yang telah menempati kawasan tersebut sebagai tempat tinggal serta melakukan aktivitas lainnya. Hal tersebut diperkuat dengan adanya beberapa objek tanah di kawasan konservasi pamurbaya yang telah memiliki hak atas tanah.

Penggunaan tanah di kawasan sempadan pantai harus mengacu pada Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) yaitu sebuah rencana peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa agar pemanfaatannya optimal, lestari, seimbang dan serasi bagi kemakmuran rakyat. RTRW merupakan suatu acuan pembangunan yang diharapkan mampu memaksimalkan pemanfaatan ruang dan pembangunan berkelanjutan. kawasan konservasi pamurbaya yang merupakan kawasan lindung mengimbau bahwa segala bentuk penggunaan tanahnya harus bertujuan menjaga kelestarian lingkungan Konservasi. Hal ini sangat berbeda dengan kenyataannya di lapangan. Masyarakat yang berada di kawasan Konservasi menggunakan dan memanfaatkan tanah untuk kepentingan pribadi mereka masing-masing.

Masyarakat pemegang lahan mengklaim kepemilikan atau hak penggunaan tanah yang bertentangan dengan batasan konservasi. Kemungkinan adanya

aktivitas penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan tujuan konservasi, seperti pembangunan perumahan, peternakan, atau pertanian yang dapat merusak ekosistem pamurbaya. Persaingan antara kebutuhan konservasi dan kebutuhan ekonomi lokal, terutama dalam kasus ini di mana masyarakat lokal mengandalkan sumber daya pamurbaya untuk mata pencaharian mereka. Tidak adanya keterlibatan aktif masyarakat lokal dalam proses pengambilan keputusan terkait konservasi dapat menyebabkan ketidaksetujuan dan ketidakpatuhan terhadap aturan konservasi. Ketidakjelasan atau kekosongan hukum terkait kepemilikan dan penggunaan tanah di kawasan konservasi dapat menyulitkan penegakan hukum dan menciptakan kebingungan.

Kepastian batas konservasi yang belum jelas antara pamurbaya dan kawasan yang boleh untuk permukiman dan pemegang lahan tidak pernah mendapatkan penjelasan batas-batas berupa patok-patok penanda. Dengan demikian pihak yang hendak membangun rumah tidak ragu dalam melaksanakan pembangunan. Pemilik lahan di Kecamatan Gunung Anyar dan Rungkut merasa banyak dirugikan ketika mengetahui batas wilayah pamurbaya saat mengurus izin mendirikan bangunan (IMB) yang tidak terbit karena lahannya masuk dalam Kawasan Konservasi Pamurbaya.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka peneliti tertarik untuk melaksanakan penelitian yang tertuang dalam bentuk skripsi dengan judul **“PENGUASAAN PEMILIKAN PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH DI KAWASAN KONSERVASI PANTAI TIMUR SURABAYA STUDI DI KECAMATAN RUNGKUT DAN GUNUNG ANYAR KOTA SURABAYA”**.

## **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah di Kawasan Konservasi Pamurbaya Kecamatan Gunung Anyar dan Rungkut Kota Surabaya?
2. Mengapa terjadi permasalahan Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah di Kawasan Konservasi Pamurbaya Kecamatan Gunung Anyar dan Rungkut Kota Surabaya, dan bagaimana kaitannya dengan implementasi kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat?
3. Bagaimana solusi penyelesaian para pihak dalam permasalahan Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah yang terjadi di Kawasan Konservasi Pamurbaya Kecamatan Gunung Anyar dan Rungkut Kota Surabaya?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka terdapat beberapa tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini. Adapun tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Mengetahui jenis penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan konservasi Pamurbaya.
2. Mengetahui penyebab terjadinya permasalahan pemilikan dan ketidaksesuaian penggunaan tanah sesuai rencana RTRW di Kawasan Konservasi Pamurbaya.
3. Untuk mengetahui solusi dari para pihak yang tepat untuk mengatasi permasalahan tanah yang terjadi di Kawasan Konservasi Pamurbaya Kota Surabaya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini memiliki manfaat, yaitu:

1. Manfaat Ilmiah

Menjadi referensi bagi mahasiswa maupun masyarakat dalam dapat menambah wawasan peneliti tentang Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan pemanfaatan lahan di Kawasan Konservasi Pamurbaya.

2. Manfaat Praktis

Bermanfaat sebagai bahan evaluasi bagi pemerintah dalam melakukan upaya kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang serta sesuai dengan peraturan yang berlaku sehingga dapat terhindar dari konflik pertanahan terkait status lahan dan sengketa ruang

3. Manfaat Sosial

Dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi masyarakat untuk memanfaatkan ruang sesuai peruntukan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya.

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan rumusan masalah pada penelitian ini, maka hasil penelitian dan pembahasan dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Penguasaan, Kepemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah di Kawasan Konservasi Pamurbaya Surabaya. Penguasaan tanah dikawasan tersebut dikuasai oleh pemerintah dan juga masyarakat dan adanya beragam status kepemilikan tanah, termasuk Hak Milik, Hak Pakai, dan Hak Guna Bangunan, dengan total 414 bidang tanah terdaftar di tiga kelurahan yang diteliti sebagian masyarakat masih mengklaim kepemilikan tanah berdasarkan dokumen adat seperti Letter C dan Letter D, Penggunaan lahan di kawasan ini Jenis penggunaan tanah terdiri dari penggunaan untuk perumahan, perkampungan, tambak, dan lahan kosong ditemukan juga ketidaksesuaian antara pemanfaatan tanah seperti pembangunan rumah dan toko dengan peruntukan konservasi pantai timur surabaya.
2. Permasalahan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di kawasan konservasi Pamurbaya, khususnya di Kecamatan Gunung Anyar dan Rungkut, Surabaya, menunjukkan kompleksitas yang tinggi karena banyak tanah di kawasan tersebut belum terdaftar secara Konflik muncul akibat kurangnya kesadaran masyarakat tentang peruntukan lahan dan aturan tata ruang, dimana lahan yang seharusnya difungsikan untuk konservasi malah dibangun menjadi pemukiman tanpa izin mendirikan bangunan (IMB). Implementasi kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang melarang pembangunan di kawasan lindung, bertolak belakang dengan kenyataan di lapangan. Hal tersebut ditandai dengan adanya warga yang melakukan pembangunan rumah tinggal diperumahan Wisma Tirta Agung, namun kurangnya sosialisai mendirikan bangunan di kawasan lindung atau konservasi.

3. Solusi terkait permasalahan penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di kawasan konservasi Pamurbaya, khususnya di Kecamatan Gunung Anyar dan Rungkut, Surabaya, diperlukan upaya penegakan aturan yang lebih konsisten serta edukasi kepada masyarakat mengenai perbedaan antara hak kepemilikan tanah dan izin pemanfaatan lahan. Pemerintah Kota Surabaya, melalui Dinas Tata Ruang dan Pertanahan, melakukan langkah preventif dengan tidak mengeluarkan IMB atau PBG di kawasan tersebut serta mengupayakan pembebasan lahan secara bertahap. Selain itu, perlu pengkajian ulang RTRW yang mempertimbangkan kondisi fisik lahan dan realitas nn

## **B. Saran**

1. Hendaknya Pemerintah memvalidasi dokumen-dokumen kepemilikan tanah, untuk memastikan bahwa hak kepemilikan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan meminimalkan klaim yang tidak sah serta melakukan pengawasan yang masif guna menjaga kawasan Konservasi Pamurbaya dari penggunaan tanah yang melanggar fungsi Konservasi dan tidak sesuai arahan RTRW Kota Surabaya.
2. Hendaknya Warga mengikuti arahan RTRW Kota Surabaya terkait Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan konservasi pamurbaya yaitu dengan tidak mendirikan bangunan serta pemerintah mengadakan program sosialisasi yang intensif kepada masyarakat tentang peraturan dan peruntukan lahan di kawasan konservasi. Hal ini termasuk menjelaskan potensi kesesuaian lahan dengan fungsi konservasi serta penggunaan dan pemanfaatan yang tidak sesuai dengan peraturan.
3. Hendekanya pemerintah dan pihak terkait mempercepat dan mempertimbangkan pembebasan lahan alternatif bagi warga yang terlanjur membangun di kawasan tersebut, seperti kompensasi lahan atau relokasi ke wilayah yang sesuai dengan peruntukan tata ruang yang pada kenyataan di lapangan bahwa banyak lahan di kawasan konservasi Pamurbaya sudah ditempati oleh warga. Pemerintah Kota Surabaya harus Memperbarui patok

batas di Kawasan Konservasi Pamurbaya dengan kondisi baik dan terawat. Hal ini akan membantu menghindari kebingungan terkait peruntukan lahan serta mendukung proses pemetaan yang akurat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. "Analisis Yuridis Pemberian Hak Atas Tanah di Sempadan Pantai." *Jurnal Pertanahan* 13.2 (2023)
- Andriyani, Lusi. "Relasi Kuasa Pemerintah Surabaya Dalam Pemenuhan Ruang terbuka Hijau." *JIP: Jurnal Ilmiah Ilmu Pemerintahan* 8.1 (2023): 77-98.
- Author. 2018. Wonorejo dan Gunung Anyar Zona Wisata. Diambil dari <https://www.pressreader.com/indonesia/jawapos/20180225/282565903627982> ( 26 September 2018 ).
- Ayat, S. (2014). *Peraturan Pemerintah tentang Penatagunaan Tanah dan Penggunaan Ruang*. Bandung: Mandar Maju.
- Creswell, J. W. (2014). *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*.
- Dewi, A. (2018). *Sertipikat Tanah sebagai Bukti Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Penerbit Gaya Media.
- de Rooy, O. R., Salmon, H., & Nendissa, R. H. (2021). Hak Atas Tanah Pada Kawasan Konservasi. *PAMALI: Pattimura Magister Law Review*, 1(1), 40-54.
- Edi, D., Betshani, S., Prof, J., Suria, D., & No, S. (2009). Analisis data dengan menggunakan ERD dan model konseptual data warehouse. *Jurnal informatika*, 5(1), 71-85.
- Emmanuel, M. (2015). *Pemanfaatan Tanah dan Pengelolaan Lingkungan*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Gurel, E., & Tat, M. (2017). SWOT Analysis : A Theoretical Review. *The Journal of International Social Research*, 10(51).
- Harsono, B. (1997). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hastri, E. D., Rachman, A. M. I., & Shafarinda, R. (2022). Sanksi Hukum dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Daerah Permukiman Melalui Perizinan Sesuai Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Perkotaan. *Jurnal Jendela Hukum*.

- Muliawan, Jarot Widya. "Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition/How To Easily Understand Land Procurement for Development Using 3 in 1 in the Land Acquisition Concept." *Jurnal hukum peratun 1.2* (2018): 163-182.
- Nilamsari, N. (2014). Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif. *Wacana*, 8(2), 177–1828. <http://fisip.untirta.ac.id/teguh/?p=16/>
- Parlindungan, A. P. (1991). *Kompendium Hukum Agraria di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Rahmat, B. (2020). Implementasi Kebijakan Tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam Meningkatkan Pelayanan Pemberian Fatwa Rencana Pengarahannya Lokasi di Dinas Tata Ruang Permukiman Kabupaten Tasikmalaya. *JURNAL SYNTAX IMPERATIF : Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan*, 1(2), 100. <https://doi.org/10.36418/syntax-imperatif.v1i2.25>
- Rosytha, Anna. 2016. “Studi Dampak Pengembangan Pemukiman di Wilayah Pesisir Surabaya Timur” dalam *Agregat Vol. 1, No. 1*. (hal 38-43). Universitas Muhammadiyah Surabaya
- Santoso, U. (2010). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sukmana, O. (2018). Strategi Percepatan Pertumbuhan Lapangan Kerja Dan Pengentasan Kemiskinan Melalui Kebijakan Pengembangan Pariwisata. *Sosio Informa*, 4(3), 488–500. <https://doi.org/10.33007/inf.v4i3.1570>
- Tenrisau, A. (2019). Kebijakan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Penegakan Hukum Pidana Pada Pelanggaran Rencana Tata Ruang Dihilangkan Dengan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang. *Aktualita (Jurnal Hukum)*, 2(2), 402–421. <https://doi.org/10.29313/aktualita.v2i2.4817>
- Wiradi, G. (1989). *Penguasaan Tanah dan Reformasi Agraria di Indonesia*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Yusuf, L., & Susetyo, C. (2019). Identifikasi Potensi Pelanggaran Kawasan Konservasi Pantai Timur Surabaya Berdasarkan Pemodelan Spasial Prediksi Tren Perkembangan Penggunaan Lahan Berbasis Cellular Automata. *Jurnal Penataan Ruang*, 14(2), 48-55.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2022 Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Daerah Kota Nomor 3 Tahun 2007 Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya

Peraturan Daerah Kota Nomor 12 Tahun 2012 Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Nomor 12 Tahun 2014 Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034.