

**EFEKTIVITAS PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN DALAM
PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG
DI KAWASAN PUNCAK KABUPATEN BOGOR**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

ANTONIUS MARIO JETRO SIMANULLANG

NIT. 22313956

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

The Puncak area of Bogor Regency is a strategic area with an ecological function as the upstream area of the Ciliwung River Basin (DAS). However, it faces development pressures that have triggered environmental degradation. This situation indicates that preventive instruments for controlling spatial use are not functioning optimally. This study aims to analyze the effectiveness of Land Technical Considerations (PTP) as a consideration for issuing Spatial Utilization Activity Conformity Approvals (PKKPR), while also evaluating the effectiveness of PKKPR as an instrument for controlling spatial use in the Puncak area.

This study used a descriptive quantitative research format with a spatial approach. The study population included 30 land parcels under PKKPR Berusaha (Business PKKPR) for the 2023-2025 period in the districts of Cisarua, Megamendung, and Ciatwi. From this population, a sample of 27 land parcels was selected using a saturated sampling technique, taking into account the completeness of the documentation. All data were collected through document review, image interpretation, and field observations. The data were then analyzed using spatial, statistical, and descriptive analysis techniques to measure the level of PTP integration and PKKPR compliance.

The results indicate that the PTP is categorized as effective, with an integration level of 77.8%. However, the effectiveness of the PKKPR is considered ineffective, with a compliance rate of only 48.1%. Non-compliance is dominated by land abandonment, non-conformity of activity types, and deviation from the KDH (Regional Development Plan). It can be concluded that the PTP has been effective as a consideration for PKKPR issuance, but has not been able to guarantee post-licensing compliance. Therefore, a synergy of preventive and curative instruments is needed through supervision, law enforcement, and business awareness to maintain environmental sustainability.

Keywords: *PTP, PKKPR, Spatial Utilization Control, Puncak Area.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
INTISARI	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Batasan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Penelitian Terdahulu	8
B. Kerangka Teoritis.....	14
1. Pengendalian Pemanfaatan Ruang.....	14
2. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	15
3. Pertimbangan Teknis Pertanahan	18
4. Efektivitas	21
C. Kerangka Pemikiran.....	23
D. Hipotesis	24
BAB III METODE PENELITIAN	25
A. Format Penelitian.....	25
B. Lokasi Penelitian.....	25

C. Populasi Dan Sampel	26
D. Definisi Operasional Variabel	29
1. Pertimbangan Teknis Pertanahan.....	29
2. Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang	30
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	31
F. Tahapan Pengumpulan Data.....	34
G. Teknis Analisis Data	35
1. Analisis Spasial.....	36
2. Analisis Statistik.....	38
3. Analisis Deskriptif	39
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	41
A. Kondisi Geografis dan Administratif Wilayah	41
B. Kondisi Demografi Wilayah.....	47
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	50
A. Efektivitas PTP Sebagai Bahan Pertimbangan PKKPR di Kawasan Puncak.....	50
1. Integrasi Pertimbangan Kesesuaian Penggunaan Tanah	51
2. Integrasi Ketentuan Dan Syarat.....	56
3. Tingkat Efektivitas PTP Sebagai Bahan Pertimbangan PKKPR.....	59
B. Efektivitas PKKPR Mengendalikan Pemanfaatan Ruang di Kawasan Puncak	63
1. Kesesuaian Jenis Kegiatan Pemanfaatan Ruang.....	64
2. Kesesuaian KDB Pemanfaatan Ruang	72
3. Kesesuaian KDH Pemanfaatan Ruang	75
4. Tingkat Efektivitas PKKPR Mengendalikan Pemanfaatan Ruang	80
BAB VI PENUTUP.....	86
A. Kesimpulan.....	86
B. Rekomendasi	87
DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN.....	95

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Konsep pembangunan berkelanjutan merupakan aspek fundamental bagi negara berkembang seperti Indonesia. Upaya untuk mencapai pertumbuhan ekonomi inklusif harus selaras dengan dimensi sosial dan lingkungan (Alisjahbana & Murniningtyas, 2018). Namun, percepatan pertumbuhan populasi dan akselerasi ekonomi telah menciptakan tekanan masif terhadap fungsi dan ketersediaan ruang (Putra, 2024). Sebagaimana diketahui dari Badan Pusat Statistik (BPS), konsentrasi aktivitas ekonomi terpusat di wilayah-wilayah yang memiliki andil terbesar, di mana Pulau Jawa menjadi motor utama Produk Domestik Bruto (PDB) Nasional dengan menyumbang 56,94% pada Triwulan II-2025 (BPS, 2025d). Pembangunan infrastruktur dan kegiatan ekonomi yang tidak terencana dapat memperburuk isu lingkungan, yang ditunjukkan oleh meningkatnya frekuensi degradasi dan bencana hidrometeorologi (Simamora & Sarjono, 2022).

Dalam konteks ini, penataan ruang menjadi instrumen kebijakan krusial untuk mengarahkan dan mengendalikan pemanfaatan ruang agar tercipta keseimbangan antara kepentingan ekonomi dengan daya dukung lingkungan (Baihaqi dkk., 2025). Pengendalian pemanfaatan ruang berperan penting dalam memastikan aktivitas pembangunan berjalan sesuai Rencana Tata Ruang (RTR), karena efektivitas pembangunan bergantung pada penerapan pengendalian pemanfaatan ruang yang tepat (Assyidik dkk., 2025). Lebih lanjut Alfahrizi & Alauddin (2024) menegaskan, ketiadaan pengawasan dan instrumen perizinan yang memadai dapat memicu pelanggaran pemanfaatan ruang, khususnya pembangunan di kawasan lindung atau rawan bencana. Hal tersebut dapat

berujung pada peningkatan risiko bencana alam, degradasi lingkungan, kerugian materiil serta potensi korban jiwa.

Secara operasional pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa instrumen. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) berperan strategis sebagai salah satu instrumen pengendalian preventif yang menyaring seluruh rencana kegiatan pemanfaatan ruang agar selaras dengan RTR. Hal tersebut berlaku pasca penetapan Undang-Undang Cipta Kerja (UUCK), di mana KKPR menjadi instrumen pengendalian baik untuk kepentingan perizinan berusaha, non-berusaha maupun kegiatan yang bersifat strategis nasional. Sebagai mekanisme penyaring utama, KKPR memastikan bahwa setiap usulan pembangunan telah memenuhi kriteria tata ruang yang berlaku sebelum izin fisik diberikan (Arnowo, 2023). Hal ini menjadikan KKPR sebagai dasar hukum vital dalam menjaga keteraturan spasial serta mencegah terjadinya penyimpangan pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan wilayah yang telah ditetapkan (Sutaryono dkk., 2021).

Secara operasional penilaian KKPR pada pengajuan rencana kegiatan pemanfaatan ruang di wilayah yang telah tersedia Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dilakukan secara otomatis melalui Konfirmasi KKPR (KKKPR). Sementara pada lokasi pengajuan rencana kegiatan pemanfaatan ruang yang belum tersedia RDTR dilakukan dengan pengecekan RTR secara berjenjang yang selanjutnya diberikan Persetujuan KKPR (PKKPR). Penerbitan PKKPR memperhatikan hasil kajian dokumen yang dilakukan Forum Penataan Ruang (FPR) dan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan (Kantah). Integrasi PTP sebagai bahan pertimbangan PKKPR berfungsi sebagai mekanisme validasi teknis khususnya pada wilayah yang belum memiliki RDTR, guna memastikan rencana penggunaan tanah telah melalui analisis penatagunaan tanah serta kesesuaian dengan daya dukung lingkungan (Setyawan & Mahmudah, 2025).

Meskipun KKPR dan PTP secara normatif telah diterapkan, beberapa kasus di lapangan menunjukkan ketidaksesuaian pemanfaatan ruang, yang mengindikasikan adanya kesenjangan antara ketentuan teknis pertanahan dan realitas pembangunan (Kinanti dkk., 2022). Kesenjangan ini nyata terlihat di banyak kawasan pinggiran kota penyangga, di mana ekspansi pembangunan tidak terkendali (*Urban Sprawl*) dipicu oleh laju pertumbuhan penduduk yang tidak sebanding dengan ketersediaan lahan. Hal tersebut kemudian berujung pada alih fungsi lahan yang tidak terstruktur bahkan konflik agraria (Kusumawati dkk., 2024). Kegagalan mekanisme regulasi ini terlihat nyata di Kabupaten Bogor, di mana konversi lahan kawasan lindung terbukti signifikan meningkatkan debit banjir di Daerah Aliran Sungai (DAS) Ciliwung (Farid dkk., 2021).

Dalam aglomerasi konstruksi lanjutan Jabodetabek, Kabupaten Bogor berperan sebagai penyangga Daerah Khusus Jakarta dengan dinamika pembangunan tinggi sekaligus sebagai wilayah hulu DAS Ciliwung. Titik kritis urgensi pengendalian ruang tersebut berada di Kawasan Puncak Kabupaten Bogor, yang mencakup Kecamatan Cisarua, Kecamatan Megamendung dan Kecamatan Ciawi. Secara geografis, Kawasan Puncak yang merupakan jantung dari Kawasan Strategis Nasional (KSN) berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur (Jabodetabekpunjur) (Perpres No. 60/2020). Wilayah ini merupakan wilayah hulu utama DAS Ciliwung namun memiliki dinamika pembangunan properti dan pariwisata sangat tinggi. Oleh karena itu ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di wilayah ini menjadi sangat rentan terhadap bencana ekologis, terutama banjir dan longsor.

Posisi Kawasan Puncak sebagai wilayah hulu utama DAS Ciliwung, memegang peranan vital dalam menjaga keseimbangan ekologis regional. Namun, kenyataan di lapangan menunjukkan adanya degradasi fungsi lingkungan yang serius. Berita dari Detiknews oleh Putri (2025) melaporkan

bahwa banjir di wilayah hilir seperti Jakarta dan sekitarnya terjadi akibat buruknya daya serap air di Kawasan Puncak yang menyebabkan air hujan langsung mengalir ke sungai tanpa terserap ke tanah secara optimal. Hal ini menyebabkan wilayah hilir menerima banjir kiriman meski tidak sedang diguyur hujan lokal. Sejalan dengan itu Bahfein (2025) dalam Kompas.com melaporkan banjir bandang yang terjadi di kawasan ini, pada 2 Maret 2025 yang mengakibatkan total 6 jembatan penghubung antar desa terputus akibat luapan Sungai Ciliwung. Bencana ini menjadi indikasi nyata bahwa pembangunan di wilayah hulu telah melampaui ambang batas daya dukung lingkungan.

Penegakan hukum terhadap pelanggaran tata ruang di wilayah ini pun mencatatkan angka yang signifikan dari tahun 2020-2025. Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Bogor melalui Unit Pelaksana Teknis (UPT) Pengawasan Bangunan Ciawi II mencatat terdapat 944 unit bangunan ilegal di Kawasan Puncak. Sebagian besar dari bangunan ilegal tersebut merupakan vila yang terbukti melanggar aturan perizinan dan RTR (Wahyudi, 2025). Sejalan dengan itu, (Mustika, 2026) mencatat tindakan tegas pemerintah melalui penutupan 33 lokasi pembangunan pada awal 2025 yang terindikasi melanggar tata ruang dan memicu degradasi lingkungan serta bencana alam. Sementara itu secara akademis, hal ini didukung oleh penelitian Wirayudha (2025) yang mengungkapkan data bahwa ketidaksesuaian penggunaan lahan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bogor (RTRW) di Kecamatan Cisarua mencapai 1.243,30 Ha atau 17% dari total luas Kecamatan. Kondisi tersebut semakin memperjelas adanya indikasi kesenjangan antara ketentuan teknis pertanahan dengan implementasi pembangunan.

Minimnya kesesuaian antara rencana pola ruang dengan dinamika perubahan penggunaan lahan aktual di lapangan terjadi karena beberapa faktor. Menurut Rahmadella dkk. (2025) ketidakselarasan pemanfaatan ruang dipicu oleh tiga faktor utama, yaitu pengawasan terhadap pelaksanaan tata ruang yang kurang ketat, keterbatasan data spasial yang terbaru dan valid, serta tingginya

kebutuhan lahan untuk kegiatan ekonomi. Sejalan dengan itu Kabupaten Bogor belum memiliki RDTR sehingga masih berpedoman pada RTRW. Pasalnya cakupan skala kecil pada peta RTRW menyebabkan rendahnya ketepatan lokasi yang berpotensi menimbulkan tumpang tindih lokasi dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang (Sutaryono dkk., 2021).

Permasalahan yang terjadi di Kawasan Puncak mengindikasikan pelaksanaan PTP dan PKKPR belum berjalan optimal. Apabila kegagalan implementasi instrumen pengendalian ini terus diabaikan, maka dampaknya berpotensi memicu disintegrasi tata ruang, konflik pemanfaatan lahan, dan degradasi lingkungan (Arnowo, 2023). Oleh karena itu, perlu diketahui bagaimana efektivitas PTP sebagai bahan pertimbangan PKKPR dan bagaimana efektivitas pelaksanaan PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Puncak. Penelitian ini dirumuskan dengan judul “Efektivitas Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Persetujuan Kegiatan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Di Kawasan Puncak Kabupaten Bogor.”

B. Rumusan Masalah

Menurut Sugiyono (2019), sebuah penelitian wajib didasari oleh adanya masalah yang jelas. Tantangan besar akibat tekanan pertumbuhan populasi dan akselerasi ekonomi memicu ketidakteraturan pemanfaatan ruang di Kawasan Puncak. Mekanisme PKKPR yang diintegrasikan dengan PTP seharusnya menjadi benteng utama dalam menjaga tertib pertanahan. Namun, fenomena di lapangan, khususnya di wilayah hulu DAS Ciliwung seperti Kawasan Puncak menunjukkan degradasi fungsi lingkungan yang serius akibat ekspansi pembangunan yang tidak terkendali. Kondisi ini mengindikasikan bahwa peran instrumen pengendalian tersebut di Kawasan Puncak memerlukan evaluasi mendalam untuk memastikan efektivitasnya. Berdasarkan permasalahan tersebut, diperlukan adanya rumusan masalah berupa pertanyaan sebagai batasan yang akan

dipecahkan dalam penelitian (Sugiyono, 2019). Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Efektivitas PTP sebagai bahan pertimbangan dalam penerbitan PKKPR di Kawasan Puncak?
2. Bagaimana Efektivitas PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Puncak?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis Efektivitas PTP sebagai bahan pertimbangan dalam penerbitan PKKPR di Kawasan Puncak
- b. Menganalisis Efektivitas PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Puncak

2. Kegunaan Penelitian

- a. Memberikan manfaat akademis, yaitu berkontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya mengenai efektivitas PKKPR dengan integrasi PTP sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang.
- b. Manfaat Praktis
 - 1) Bagi Kementerian terkait, dapat menjadi rekomendasi kebijakan dalam penguatan pelaksanaan PKKPR sebagai instrumen preventif pengendalian pemanfaatan ruang.
 - 2) Bagi Kantor Pertanahan, dapat menjadi bahan evaluasi peningkatan peran PTP sebagai bahan pertimbangan PKKPR secara efektif.
 - 3) Bagi Politeknik Agraria STPN, yaitu dapat menambah referensi materi pembelajaran bagi taruna/i Politeknik Agraria STPN terkait dengan PTP dan PKKPR.

D. Batasan Penelitian

Penetapan batasan penelitian diperlukan untuk menjaga fokus kajian tetap berada pada koridor permasalahan yang telah dirumuskan. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin ketajaman analisis dalam mencapai tujuan penelitian pada batasan ruang lingkup yang spesifik. Mengingat luasnya cakupan permasalahan yang ada namun dengan keterbatasan sumber daya yang tersedia, penelitian ini dibatasi dengan batas penelitian sebagai berikut:

1. Fokus analisis dipusatkan pada efektivitas PTP sebagai bahan pertimbangan dalam penerbitan PKKPR dan efektivitas PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Puncak.
2. Populasi dibatasi pada bidang tanah PKKPR Berusaha periode 2023-2025 untuk menjaga relevansi hasil penelitian dengan implementasi pasca UUCK serta ketersediaan data terkini mengenai dinamika pelanggaran tata ruang.
3. Lokasi penelitian dibatasi secara administratif pada Kawasan Puncak Kabupaten Bogor yang mencakup Kecamatan Cisarua, Kecamatan Megamendung dan Kecamatan Ciawi. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada signifikansi wilayah tersebut sebagai hulu utama DAS Ciliwung dan bagian dari KSN Jabodetabekpunjur yang memiliki dinamika pembangunan sangat tinggi pada bidang pariwisata.
4. Penentuan indikator dibatasi secara spesifik pada aspek-aspek yang relevan dengan tujuan penelitian berdasarkan referensi terkait. Untuk mengukur PTP digunakan indikator integrasi yang didasarkan pada pertimbangan kesesuaian penggunaan tanah serta ketentuan dan syarat. Sementara untuk PKKPR digunakan indikator pencapaian tujuan yang didasarkan pada jenis kegiatan, koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien dasar hijau (KDH).

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Efektivitas PTP dalam PKKPR di Kawasan Puncak Kabupaten Bogor, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. PTP terbukti efektif sebagai bahan pertimbangan dalam penerbitan PKKPR di Kawasan Puncak. Hasil analisis menunjukkan bahan pertimbangan PTP terintegrasi mencapai 77,8%, sementara yang tidak terintegrasi 22,2%. Capaian ini menempatkan PTP terintegrasi ke dalam kategori “Efektif” berdasarkan klasifikasi standar efektivitas Litbang Depdagri. Hal ini menunjukkan bahwa dokumen PTP yang diterbitkan oleh Kantah Bogor I secara dominan telah menjadi bahan pertimbangan dalam penerbitan PKKPR oleh FPR.
2. Namun, hasil penilaian pelaksanaan PKKPR sebagai instrumen pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan puncak, menunjukkan bahwa secara dominan ketentuan tidak dipatuhi. Kepatuhan hanya mencapai 48,1%, sedangkan ketidakpatuhan mencapai 51,9% sehingga masuk kategori “Tidak Efektif” berdasarkan standar Litbang Depdagri. Ketidakpatuhan tersebut didominasi oleh penelantaran tanah, ketidaksesuaian jenis kegiatan, serta deviasi KDH.

Integrasi PTP ke dalam PKKPR telah berfungsi optimal sebagai benteng administratif dalam proses perizinan, namun belum sepenuhnya mampu menjadi pengendali fisik pasca penerbitan perizinan. Mengingat peran strategis Kawasan Puncak sebagai hulu DAS Ciliwung, ketergantungan pada instrumen preventif tanpa dukungan instrumen kuratif yang optimal akan terus menyisakan celah bagi terjadinya penyimpangan pemanfaatan ruang.

B. Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian yang menunjukkan rendahnya efektivitas pengendalian fisik pasca-izin di lapangan, beberapa rekomendasi yang dapat diberikan adalah sebagai berikut:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor I perlu mempertahankan dan meningkatkan kualitas penyusunan PTP melalui pembaruan data spasial, konsistensi analisis penatagunaan tanah, serta penguatan koordinasi dengan instansi terkait agar substansi bahan pertimbangan teknis tetap menjadi dasar yang akurat dalam penerbitan PKKPR.
2. Pemerintah Kabupaten Bogor perlu memperkuat pengawasan terhadap pelaksanaan PKKPR melalui monitoring lapangan secara berkala terhadap pemegang PKKPR untuk memastikan kesesuaian ketentuan PKKPR. Hasil monitoring dapat menjadi dasar evaluasi kepatuhan dan tindak lanjut pengendalian pemanfaatan ruang.
3. Pemerintah Kabupaten Bogor perlu menerapkan penegakan hukum secara bertahap terhadap pemegang PKKPR yang melanggar ketentuan. Tahapan tersebut meliputi pembinaan, peringatan tertulis, penghentian sementara, kewajiban pemulihan fungsi ruang, hingga pencabutan persetujuan sebagai *ultimum remedium*. Pendekatan ini diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan tanpa mengabaikan prinsip pembinaan dalam penataan ruang.
4. Pelaku usaha perlu berpartisipasi dalam mematuhi seluruh ketentuan yang telah tercantum dalam dokumen PKKPR, sehingga tidak hanya berorientasi pada optimalisasi ekonomi semata. Kepatuhan tersebut sangat krusial demi menjaga keberlanjutan fungsi ekologis Kawasan Puncak sebagai wilayah hulu DAS Ciliwung.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfahrizi, D., & Alauddin, M. H. (2024). Pelanggaran Pemanfaatan Ruang dan Risiko Longsor di Simpang Jalan Kawasan Stasiun Batutulis Bogor. *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria*, 4(1), 49–63. <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/litra/article/view/2289>
- Alisjahbana, A. S., & Murniningtyas, E. (2018). Tujuan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia: Konsep, Target Dan Strategi Implementasi. Dalam Megananda (Ed.), *Sustainable Transport, Sustainable Development* (2 ed.). Unpad Press. <https://doi.org/10.18356/9789210010788>
- Amin, N. F., Garancang, S., & Abunawas, K. (2023). Konsep Umum Populasi Dan Sampel Dalam Penelitian. *Jurnal Kajian Islam Kontemporer*, 14(1), 15–31. <https://doi.org/10.21070/2017/978-979-3401-73-7>
- Arnowo, H. (2023). Mengkaji Potensi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) untuk Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Tertib Pertanahan. *Widya Bhumi*, 3(2), 99–112. <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.59>
- Assyidik, M. D., Zulkaidi, D., Oetomo, A., Soedarsono, W. K., Tinamei, A., Wulansari, T. R., & Kamila, N. P. (2025). Kajian kelengkapan instrumen pengendalian pemanfaatan ruang Ibu Kota Nusantara. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, 20(1), 148–167. <https://jurnal.uns.ac.id/region/article/view/85226/48926>
- Bahfein, S. (2025). 6 Jembatan di Cisarua Putus akibat Banjir Bandang, Ini Pesan Wamen PU. Kompas.com. <https://www.kompas.com/properti/read/2025/03/04/033000521/6-jembatan-di-cisarua-putus-akibat-banjir-bandang-ini-pesan-wamen-pu>
- Baihaqi, M. G., Kusuma, R. S. B. G., Ozora, F. A., & Ajesbiah, T. R. (2025). Transformasi Penataan Ruang Daerah: Tantangan Dan Peluang Menuju Pembangunan

- Berkelanjutan. *Jurnal Regional Planning*, 7(2), 82–91.
<https://doi.org/10.36985/mf19e110>
- Bawani, I. D. (2024). *Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Sleman* [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- BPS. (2025a). *Kecamatan Ciawi Dalam Angka 2025*. <https://web-api.bps.go.id/download.php?f=I3gmLRPQin+nCfj1W3YD+lBBdnJGUzBzdDE5bUNFQmtkcjNONmVyYTdrNFBqR3ZubmJ5dnBXb1VkTzBTeW1RYnpSNFBSZ0IyQlplUDZyNWFYN3IrZWwHWDUxdFlrMCtBUDViV0VpSk5wZmhNaW5odjRjNFllYXpqMHFxc9rODJLVm1uWngzZ0s3RUV5S05JT01TUHhqRG9FdDBNdVJxcm>
- BPS. (2025b). *Kecamatan Cisarua Dalam Angka 2025* (Vol. 35).
<https://doi.org/10.21608/bfag.2025.420360>
- BPS. (2025c). *Kecamatan Megamendung Dalam Angka 2025*.
<https://doi.org/10.21608/bfag.2025.420360>
- BPS. (2025d). Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan II-2025. Dalam *Www.Bps.Go.Id* (Nomor 17/02/Th. XXIV).
<https://www.bps.go.id/id/pressrelease/2025/08/05/2455/ekonomi-indonesia-triwulan-ii-2025-tumbuh-4-04-persen--q-to-q---5-12-persen--y-on-y---semester-i-2025-tumbuh-4-99-persen--c-to-c--.html>
- BPS. (2026). *Kabupaten Bogor Dalam Angka 2026*.
- Budiani, N. W. (2007). Efektivitas Program Penanggulangan Pengangguran Karang Taruna “Eka Taruna Bhakti” Desa Sumerta Kelod Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar. Bali. *Jurnal Ekonomi dan Sosial*, 2(1), 49–57.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2017). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. Sage Publications.

- Dunn, W. N. (2003). *Pengantar analisis kebijakan publik (Terjemahan)*. Gajah Mada Universitas Press.
- Farid, M., Pratama, M. I., Kuntoro, A. A., Adityawan, M. B., Rohmat, F. I. W., & Moe, I. R. (2021). Pengaruh Perubahan Tutupan Lahan terhadap Debit Banjir di Daerah Aliran Sungai Ciliwung Hulu. *Jurnal Teknik Sipil*, 28(3), 309–318. <https://doi.org/10.5614/jts.2021.28.3.8>
- Fitri, R. (2020). Karakteristik DAS Ciliwung Hulu Provinsi Jawa Barat. *Jurnal Penelitian Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan*, 9(1), 169–175. https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/121340884/6027-libre.pdf?1739488855=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DKarakteristik_Das_Ciliwung_Hulu_Provinsi.pdf&Expires=1772876324&Signature=MaWEDyMCTfw~7oE9VAzVd1uEz2uDm6imdZwur42KC9wjju-f5nwxhZvd
- Habibah, H. R. W. N., Suharno, & Muryono, S. (2019). Aspek Tata Guna Tanah Dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan Untuk Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan. *Jurnal Tunas Agraria*, 2(1), 92–93.
- Ibrahim. (2024). *Metode Penelitian Geografi*. Literasi Nusantara.
- Juknis KKPR, K. A. (2025). *Petunjuk Teknis: Penilaian Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dan Penilaian Pernyataan Mandiri Pelaku Usaha Mikro dan Kecil Nomor: 2/Juknis-MR.02.03/V/2025 Tanggal: 2 Mei 2025*.
- Juknis PTP, K. A. (2025). *Petunjuk Teknis: Pertimbangan Teknis Pertanahan Nomor: 6/Juknis-500.NP.01.01/I/2025 Tanggal: 2 Januari 2025*.
- Kinanti, A. A., Ayu, I. I. P., & Sulistyoningih, T. (2022). Dampak Dari Fenomena Urban Sprawl Terhadap Penggunaan Ruang Terbuka Hijau Di Perkotaan (Studi Kasus Di Kota Malang). *Jurnal Inovasi dan Kreativitas (JIKA)*, 2(1), 69–78. <https://doi.org/10.30656/jika.v2i1.4539>

- Kusumawati, L., Sadam, S., Hidayat, S., & Furqon, Z. (2024). Peningkatan Alih Fungsi Lahan Menjadi Pemukiman Di Kota Tangerang Selatan Yang Berdampak Pada Timbulnya Urban Sprawl Increasing Land Conversion Into Residentiality in South Tangerang City Which Impact on the Emergence of Urban Sprawl. *Jurnal Tata Kota dan Daerah*, 16(1), 25–32. <https://doi.org/10.21776/ub.takoda.2024.016.01.3>
- Mahmudi. (2019). *Manajemen Kinerja Sektor Publik* (Edisi 3). Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN. <https://inlislite.ipdn.ac.id/opac/detail-opac?id=21948>
- Mustika, P. P. (2026). *Melanggar Tata Ruang, 33 Lokasi Pembangunan di Kawasan Puncak Disegel*. kompas.id. <https://www.kompas.id/artikel/en-melanggar-tata-ruang-33-lokasi-pembangunan-di-kawasan-puncak-disegel>
- Nurhikmahwati, A., Sutaryono, S., & Dewi, A. R. (2021). URGENSI INSTRUMEN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG: Prototype Sederhana Menggunakan Zona Ruang Dalam Rencana Detail Tata Ruang. *Elipsoida : Jurnal Geodesi dan Geomatika*, 4(2), 91–99. <https://doi.org/10.14710/elipsoida.2021.13852>
- Prahasta, E. (2009). *Sistem Informasi Geografis: Konsep-Konsep Dasar (Perspektif Geodesi & Geomatika)* (Revisi). Informatika.
- Putra, M. R. P. (2024). Analisis Dampak Pertumbuhan Penduduk Dan Perkembangan Ekonomi Terhadap Alih Fungsi Lahan Perkotaan: Studi Kasus Kabupaten Gresik. *Journal of Economics Development Issues*, 7(2), 30–45. <https://doi.org/10.33005/jedi.v7i2.163>
- Putri, L. M. (2025). *BMKG: Banjir Jakarta dan Sekitarnya Kiriman dari Puncak Bogor*. detiknews. <https://news.detik.com/berita/d-7806679/bmkg-banjir-jakarta-dan-sekitarnya-kiriman-dari-puncak-bogor>
- Rahmadella, A., Febrianti, A., Muntaha, A. Y., Yamani, M., & Hafizah, D. (2025). Keselarasan Penggunaan Lahan Dengan Pola Ruang Dan Arah

- Pengembangan Ruang Terbuka Hijau Di Kota Bengkulu Berdasarkan Peraturan Daerah No. 4 Tahun 2021. *CAUSA : Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan*, 12(11).
- Ramdhan, M. (2021). *Metode Penelitian*. Cipta Media Nusantara.
- Ranuadji, M. F. (2025). *Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan pada Bidang Tanah Terindikasi Sengketa di Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang [Skripsi]*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Setyawan, M. N., & Mahmudah, S. (2025). Analisis Izin PKKPR Berusaha di Darat dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah. *Notarius*, 18, 573–592.
- Simamora, J., & Sarjono, A. G. (2022). Urgensi Regulasi Penataan Ruang dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan di Indonesia. *Jurnal Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas HKBP Nommensen*, 3(01), 1–26.
- Steers, R. M. (1985). *Efektivitas organisasi (terjemahan)*. Erlangga.
- Subagyo, A. W. (2000). *Efektivitas program penanggulangan kemiskinan dalam pemberdayaan masyarakat perdesaan [Tesis]*. Universitas Gadjah Mada Yogyakarta.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Sutopo, Ed.; Edisi Kedu). Alfabeta.
- Sutanto. (2016). *Metode Penelitian Penginderaan Jauh (Cetakan Ke)*. Ombak.
- Sutaryono, Riyadi, R., & Widiyantoro, S. (2020). *Tata Ruang Dan Perencanaan Wilayah Implementasi Dalam Kebijakan Pertanahan*. STPN Press.
- Sutaryono, S., Nurrokhman, A., & Lestari, N. D. (2021). Penguatan Pelaksanaan Penertiban Pemanfaatan Ruang Pasca Terbitnya Undang-Undang Cipta Kerja. *Jurnal Pengembangan Kota*, 9(2), 154–165. <https://doi.org/10.14710/jpk.9.2.154-165>
- Tarigan, R. (2019). *Perencanaan Pembangunan Wilayah, Edisi Revisi (Cet. 9)*. Bumi Aksara.

- Wahidin, A. A., Sutaryono, S., & Riyadi, R. (2019). Pertimbangan Teknis Pertanahan sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kantor Pertanahan Kabupaten Mamuju. *Tunas Agraria*, 2(2), 100–116. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i2.31>
- Wahyudi, D. (2025). *Pemkab Bogor Catat 944 Bangunan Ilegal di Kawasan Puncak, Mayoritas Berupa Vila*. Koran Pikiran Rakyat. <https://koran.pikiran-rakyat.com/news/pr-3039548676/pemkab-bogor-catat-944-bangunan-ilegal-di-kawasan-puncak-mayoritas-berupa-vila>
- Wibawa, L., Amalia, A., Ramadoni, A. A., Huda, M. K., Alimi, F., & Larassaty, A. L. (2022). Implementasi Pengembangan Sumber Daya Manusia Dalam Upaya Meningkatkan Kompetensi Kinerja Karyawan Di Pt. Jalur Nugraha Ekakurir Counter Agen Park Royal Sidoarjo. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, 9(2), 19–24.
- Wicaksana, B. Y. (2023). *Implementasi Pertimbangan Teknis Pertanahan Berdasarkan Permen AtrKbpn Nomor 12 Tahun 2021 Di Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi* [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Wijaya, A. P. (2017). Sinergi Fungsional Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Pembuatan Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon [Skripsi]. Dalam *Ekp*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Wirayudha, F. (2025). *Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Di Kecamatan Cisarua Kabupaten Bogor Provinsi Jawa Barat* [Skripsi]. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan:

- Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang *Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja*

menjadi Undang-Undang. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang *Penyelenggaraan Penataan Ruang*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633.

Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 60 Tahun 2020 tentang *Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Kawasan Perkotaan Jabodetabekpunjur*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 163.

Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang *Pertimbangan Teknis Pertanahan*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 362.

Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang *Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 549.

Indonesia, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang *Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang*. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1220.