

**SINERGI FUNGSIONAL PENATAAN RUANG DAN
PENATAGUNAAN TANAH DALAM PEMBUATAN
PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN CIREBON**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Diploma IV Pertanahan**



Disusun Oleh :

ARY PRIMA WIJAYA

NIM :13222719/ P

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2017**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	5
D. Kebaruan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Penataan Ruang Dalam Pembangunan Wilayah.....	14
B. Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Pembangunan.....	19
C. Sinergi Fungsional Penataan ruang dan Penatagunaan tanah.....	24
D. Kerangka Pemikiran.....	30
E. Pertanyaan Penelitian.....	32
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
A. Jenis Penelitian.....	33
B. Lokasi Penelitian.....	33
C. Jenis, Teknik Pengumpulan, dan Sumber Data.....	34
D. Teknik Analisis Data.....	37
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	41
A. Kondisi Geografis Kabupaten Cirebon.....	41
B. Keadaan Demografi Kabupaten Cirebon.....	44
C. Kondisi Penguasaan dan Pemilikan Tanah Kabupaten Cirebon..	46
D. Kondisi Pemanfaatan Ruang Kabupaten Cirebon.....	47

BAB V SINERGI FUNGSIONAL PENATAAN RUANG DAN PENATAGUNAAN TANAH	50
A.Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon.....	50
B.Pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan.....	70
 BAB VI PENUTUP.....	81
A. Kesimpulan.....	81
B. Saran.....	82
 DAFTAR PUSTAKA.....	84
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

ABSTRACT

The development of Cirebon Regency in terms of land tenure, ownership, use and utilization of the land has an impact on environmental, economic, social, cultural and political aspects. Therefore, spatial planning policy organized by the government of Cirebon Regency has a role in controlling the utilization of space in accordance with the direction. In this case the local government of Cirebon Regency and Land Office of Cirebon Regency coordinate each other and utilize the availability of data and information for the control of space utilization, one of them is through making land technical considerations.

This research aims to determine the process of functional synergy of spatial planning and stewardship of the land and know the spatial product that can be utilized for making the technical consideration of the land. This research was conducted by qualitative method with descriptive approach. The research was carried out by field observation, interviewing several informants selected purposively at the local government agency as well as the Land Office, and the study of spatial and land use planning document.

This research provides results : 1). The functional synergies of spatial and land management can be formed when the related agencies utilize the products produced and coordinate periodically in the framework of controlling the use of space. Spatial planning product of Cirebon Regency available is utilized in the activity of arrangement of Land Use Stabilization by Regional Office of West Java Province and Land Office of Cirebon Regency. The preparation of the Land Use Management (Indonesian is PGT) resulted in some important information such as land use, land tenure, and land suitability, 2). Spatial Planning of Cirebon Regency was written in Regional Regulation No.17 Year 2011 which produces spatial maps of 14 types of maps that can be utilized for land policy making, 3). Synergy The function of spatial planning and land use plays an important role in the manufacture of technical consideration of land. In order to produce an optimal technical consideration of land recommendation, the the technical consideration of land Team benefits the Spatial Planning map product and the Land Use Accounts Balance as the data source for policy granting and the making of the technical consideration of land substance. It is expected that the functional synergy of spatial planning and land use can contribute to space utilization control programs.

Key words : Functional synergism, Spatial planning, Land Use Management.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Program penataan ruang menempati kedudukan yang sangat penting dalam pembangunan nasional khususnya dalam hal pengembangan wilayah, baik wilayah nasional, regional (provinsi), maupun wilayah Kota/Kabupaten. Menurut Sutaryono (23:2007), "hal itu disebabkan karena dalam penataan ruang terdapat berbagai aspek yang berhubungan dengan kehidupan masyarakat dalam suatu wilayah seperti lingkungan fisik, sosial, budaya, ekonomi, dan politik yang merupakan aspek penting dalam kehidupan manusia". Persoalan ruang merupakan persoalan umat manusia di dalam mengelola suatu wilayah. Oleh karena itu penataan ruang dibutuhkan untuk menyelesaikan masalah tersebut serta mengembangkan wilayah ke arah yang lebih baik.

Kewenangan negara dalam menguasai sumber daya seperti tercantum pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang berbunyi, "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat". Hak negara ini kemudian dijabarkan melalui berbagai Undang-undang dan Peraturan Pemerintah.

Melalui Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria, perencanaan tata ruang dijelaskan pada pasal 14 ayat (1), (2), dan (3) bahwa, “dalam rangka sosialisme di Indonesia, perlu dibuat suatu rencana umum dalam persediaan, peruntukkan, dan penggunaan bumi, air dan dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya”. Kemudian lebih lanjut lagi dijabarkan melalui Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang telah memberi prinsip-prinsip dasar (filosofi) tentang penataan ruang secara nasional.

Secara khusus, kebijakan penataan ruang telah dilakukan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui Peraturan Daerah (PERDA) Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat. Berdasarkan PERDA tersebut, pemerintah daerah Kabupaten/Kota menerbitkan PERDA tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, salah satunya adalah Kabupaten Cirebon yang menerbitkan PERDA Kabupaten Cirebon Nomor 17 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon tahun 2011-2031.

Kabupaten Cirebon merupakan jalur penghubung antara provinsi Jawa Barat dan Jawa Tengah. Hal itu menjadikannya area yang strategis bagi pembangunan di Pulau Jawa. Peningkatan kepadatan penduduk serta serbuan arus urbanisasi memiliki andil besar dalam kegiatan alih fungsi lahan. Tentu kegiatan alih fungsi lahan memiliki kecenderungan yang semakin meningkat terjadi pada lokasi-lokasi pertanian yang produktif.

Sebagian besar alih fungsi lahan ditujukan untuk kegiatan ekonomi seperti kawasan pertokoan, kawasan industri, dan kawasan perumahan komersial. Hal tersebut mendorong pemerintah agar mampu mengendalikan penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap rencana tata ruang wilayah di Kabupaten Cirebon. Hal ini penting dilakukan, mengingat penataan ruang bersifat dinamis sehingga penyesuaian tersebut berfungsi untuk mengantisipasi perkembangan penataan ruang ke arah yang tidak diharapkan.

Perkembangan penggunaan dan pemanfaatan tanah oleh masyarakat di Kabupaten Cirebon yang dinamis memerlukan program pengendalian pemanfaatan ruang sebagai bagian dari penyelenggaraan penataan ruang. Tujuannya agar perkembangan penggunaan dan pemanfaatan tersebut sesuai dengan arahan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan.

Salah satu program pengendalian pemanfaatan ruang adalah pembuatan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) oleh Kantor Pertanahan yang memiliki fungsi penting dalam melakukan pengendalian pemanfaatan ruang terhadap bidang-bidang tanah terkait perizinan. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (PERKABAN) Nomor 2 Tahun 2011, telah mengatur tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Izin Lokasi, Penetapan Lokasi dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah.

Pembuatan dokumen PTP oleh Kantor Pertanahan dalam prosesnya membutuhkan data dan informasi yang bersumber tak hanya dari bidang pertanahan saja namun juga dari instansi penyelenggara penataan ruang. Dengan demikian diperlukan adanya sinergi yang saling melengkapi antara fungsi penataan ruang yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah di tingkat Kabupaten/Kota dan fungsi pertanahan yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN melalui Kantor Pertanahan pada tingkat Kabupaten/Kota.

Sinergi yang dibentuk berdasarkan fungsinya (fungsional) ini diperlukan agar dapat menghasilkan kebijakan pemerintah yang sesuai dengan tujuan program pembangunan. Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Sinergi Fungsional Penataan ruang dan penatagunaan tanah Melalui Pembuatan Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, Provinsi Jawa Barat”.

B. Rumusan Masalah

Pengendalian Pemanfaatan Ruang merupakan bagian dari penataan ruang yang fungsinya sangat penting untuk menciptakan kesesuaian pemanfaatan ruang terhadap arahan fungsi kawasan yang telah ditetapkan pemerintah melalui perencanaan tata ruang. Kantor Pertanahan memiliki peran dalam pengendalian pemanfaatan ruang melalui salah satu pelayanan pertanahan yakni pembuatan PTP dalam rangka pemberian izin lokasi, penetapan lokasi, dan izin perubahan penggunaan tanah.

PTP dibuat melalui beberapa tahapan, mulai dari tahap penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan, peninjauan lapang, hingga penyerahan dokumen PTP. Mekanisme pembuatan PTP membutuhkan data dari berbagai sumber. Data tersebut diantaranya adalah data pertanahan yang bersumber dari Kantor Pertanahan dan data rencana tata ruang wilayah pada lingkup Kabupaten/Kota yang bersumber dari Pemerintah Daerah yang berkaitan dengan tugas dan fungsi penataan ruang.

Namun yang menjadi masalah adalah bagaimana sinergi yang perlu dilakukan oleh instansi Pemerintah Daerah bersama dengan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam mendukung pengendalian pemanfaatan ruang melalui pembuatan PTP. Selain itu, masalah lainnya adalah hasil atau produk tata ruang apa saja yang dapat digunakan dalam pembuatan pertimbangan teknis pertanahan, lalu bagaimana peran produk tata ruang tersebut dalam mengakomodasi kepentingan penyusunan substansi pertimbangan teknis pertanahan agar dapat menghasilkan suatu rekomendasi yang optimal.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui proses sinergi fungsional penataan ruang dan penatagunaan tanah dalam pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. Mengetahui produk-produk rencana tata ruang wilayah yang dapat dimanfaatkan dalam pembuatan pertimbangan teknis pertanahan;

- c. Mengetahui manfaat sinergi fungsional penataan ruang dan penatagunaan tanah dalam menghasilkan rekomendasi yang optimal pada pembuatan pertimbangan teknis pertanahan.

2. Manfaat Hasil Penelitian

- a) Hasil penelitian diharapkan bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan mengenai fungsi penataan ruang dan penatagunaan tanah dalam pemberian kebijakan pertanahan.
- b) Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan bahan masukan bagi kantor pertanahan dalam melaksanakan pembuatan pertimbangan teknis pertanahan.

D. Kebaruan penelitian

Untuk mengetahui perbedaan penelitian ini dengan penelitian lain yang telah dilakukan sebelumnya maka dibuat kebaruan penelitian. Kebaruan penelitian dibuat dengan cara membandingkan penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya yang serupa atau memiliki kemiripan. Hal-hal yang dapat dipertimbangkan dalam proses keaslian ini antara lain judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, metode pengumpulan dan analisis data, serta hasil yang dicapai dalam penelitian.

Berdasarkan tabel 1 dapat dilihat perbedaan penelitian-penelitian terdahulu dari segi judul dan tempat penelitian, tujuan dan manfaat penelitian, serta metode dan hasil penelitian. Penelitian yang sudah dilakukan terdahulu dijadikan referensi oleh penulis untuk dapat mendukung penelitian.

Pertama, penelitian ini memiliki kemiripan dengan penelitian oleh Ahmad Nurasa yang bertujuan untuk mengetahui proses pemberian izin peruntukkan penggunaan tanah, namun letak perbedaannya ada pada lokasi, metode dan hasil penelitian. **Kedua**, penelitian yang dilakukan oleh Arzinal yang memfokuskan pada kajian pelaksanaan pemberian izin peruntukkan penggunaan tanah berdasarkan Peraturan Daerah yang ada. Penelitian tersebut membahas mengenai pelaksanaan kegiatan dari awal hingga akhir dan mengkaji berdasarkan peraturan yang terkait.

Ketiga, penelitian ini terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh Edy Lisdiyono yang mengkaji pergeseran kebijakan hukum tata ruang dalam regulasi daerah dengan tujuan menemukan dan menjelaskan faktor - faktor yang menentukan terjadinya pergeseran Undang-undang Penataan Ruang Nasional ketika dijabarkan dalam kebijakan hukum daerah, menganalisis dampak pergeseran tersebut dan mengajukan 20 model rekonstruksi kebijakan hukum tata ruang yang ideal bagi Kota Semarang.

Keempat, perbedaan penelitian ini dengan penelitian Dian Safitri terletak pada fokus penelitian yang mengevaluasi kesesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW. **Kelima**, perbedaan penelitian ini dengan penelitian Rosianita yang terletak pada tujuan penelitian yakni untuk mengetahui pelaksanaan izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian serta mengetahui kebijakan pemerintah kabupaten dalam pengendalian alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian.

Keenam, penelitian Yulia Asyiwati dan Neng Ikeu memiliki kemiripan dari segi lokasi namun berbeda konsep penelitiannya, yakni mengidentifikasi pemanfaatan lahan yang akan dijadikan variabel keputusan berdasarkan pertimbangan keterkaitan dari sektor perekonomian di kawasan pesisir Kota Cirebon. **Ketujuh**, penelitian ini berbeda dengan penelitian Masfufah yang berfokus pada perhitungan nilai efektifitas dari pertimbangan teknis pertanahan sebagai instrumen pengendalian alih fungsi lahan. Pada penelitian tersebut juga berisi faktor-faktor yang mempengaruhi efektifitas serta perhitungan-perhitungan yang menghasilkan nilai efektifitas.

Kedelapan, penelitian Sigit Prayitno dkk. mirip dengan penelitian ini yang secara konsep mengkaji tentang penggunaan tanah terhadap RTRW dalam konteks pembangunan, namun perbedaan terletak dari segi lokasi, metode, serta hasil penelitian. **Kesembilan**, penelitian ini juga memiliki kemiripan dengan penelitian Ruyatna yang mengevaluasi kesesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW, namun secara umum penelitian ini memiliki perbedaan dari segi lokasi, metode, dan hasil penelitian.

Penelitian ini memfokuskan pada kajian sinergi fungsional baik dari segi kelembagaan maupun peraturan terkait penataan ruang dan penatagunaan tanah yang mengkaji aspek-aspek teknis dan yuridis dalam rangka penerbitan rekomendasi pertimbangan teknis pertanahan. Selain itu mekanisme pembuatan pertimbangan teknis pertanahan juga akan dikaji melalui penelitian ini berdasarkan pedoman dan petunjuk pelaksanaan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, dan Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode	Hasil
1	Ahmad Nurasa, 2008, Kajian Pelaksanaan Pemberian Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman, Provinsi DI.Yogyakarta	Mengetahui pemberian izin peruntukkan penggunaan tanah di Kantor Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman dimulai dari prosedur, jangka waktu, biaya dan persyaratan	Survei, Deskriptif	<p>a. Pelaksanaan Peraturan Daerah No.19 Tahun 2001 mengenai Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai ketentuan.</p> <p>b. Jumlah izin Peruntukkan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman pada tahun 2006 sebanyak 400 bidang.</p>
2	Arzinal, 2008, Kajian Pelaksanaan Pemberian Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman, Provinsi DI.Yogyakarta (Skripsi STPN Yogyakarta)	Mengetahui pemberian izin peruntukkan penggunaan tanah di Kantor Badan Pengendalian Pertanahan Daerah Kabupaten Sleman dimulai dari prosedur, jangka waktu, biaya dan persyaratan	Survey, deskriptif	<p>a. Pelaksanaan Peraturan Daerah No.19 Tahun 2001 mengenai Izin Peruntukkan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman belum sepenuhnya dilaksanakan sesuai ketentuan</p> <p>b. Jumlah izin Peruntukkan Penggunaan Tanah di Kabupaten Sleman pada tahun 2006 sebanyak 400 bidang</p>
3	Edi Lisdiyono, 2008, Legislasi Penataan Ruang Studi tentang Pergeseran Kebijakan Hukum Tata Ruang dalam Regulasi Daerah di Kota Semarang (Disertasi Universitas Diponegoro Semarang)	<p>a. Menemukan dan menjelaskan faktor - faktor yang menentukan terjadinya pergeseran Undang-undang Penataan Ruang Nasional ketika dijabarkan dalam kebijakan hukum daerah</p> <p>b. Menganalisis dampak pergeseran tersebut terhadap kerusakan lingkungan</p>	Kualitatif, Sosio-Legal	<p>Pergeseran kebijakan hukum tata ruang dalam regulasi daerah :</p> <p>a. lebih merespon untuk kepentingan kekuatan pasar atau pemilik modal;</p> <p>b. memenuhi tuntutan perkembangan kawasan terbangun. Implikasi dari kebijakan tersebut adalah timbulnya kesemrawutan ruang kota, kerusakan lingkungan yang berakibat bencana alam, konflik-konflik pertanahan yang memperhadapkan masyarakat dengan pemerintah dan pengusaha.</p>

		c. Mengajukan 20 model rekonstruksi kebijakan hukum tata ruang yang ideal bagi Kota Semarang ke depan.		
4	Dian Safitri, 2008, Evaluasi Kesesuaian Penggunaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang (Studi di Kawasan Perkotaan Selogiri Kabupaten Wonogiri Provinsi Jawa Tengah)	a. Mengetahui kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang yang masih berlaku. b. Mengetahui penyebab ketidak sesuaian penggunaan tanah yang terjadi dengan rencanatata ruang kota Selogiri	Kualitatif Deskriptif	a. Penyusunan rencana tata ruang yang ada belum mencerminkan potensi dan kendala penataan ruang. Kawasan ini juga terlalu dipaksakan untuk menjadi kawasan perkotaan b. Kawasan perkotaan Selogiri mempunyai luas 253,61 Ha, dimana terdapat ketiada kesesuaian antara penggunaan tanah saat ini dengan RDTRK Selogiri seluas 106,75 Ha. c. Penggunaan tanah yang sesuai dengan RDTRK Selogiri seluas 146,87 Ha
5	Rosianita D.A.S., 2011, Kajian Yuridis Pelaksanaan Izin Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Kabupaten Madiun	a. Mengetahui pelaksanaan izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kabupaten Madiun b. Mengetahui kebijakan pemerintah Kabupaten Madiun dalam pengendalian alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian	Hukum normatif	a. Pelaksanaan Izin alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian di Kabupaten Madiun kurang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. b. Pemerintah Kabupaten Madiun menerapkan mekanisme insentif dan disinsentif dalam mengupayakan pengendalian alih fungsi lahan pertanian ke non pertanian
6	Yulia Asyiwati dan Neng Iku, 2013, Penerapan program Linier untuk Pemanfaatan Lahan di Kawasan Pesisir Kota Cirebon (Jurnal Universitas Islam Bandung)	Mengidentifikasi pemanfaatan lahan yang akan dijadikan variabel keputusan berdasarkan pertimbangan keterkaitan dari sektor perekonomian di kawasan pesisir Kota Cirebon,	Kualitatif Kuantitatif	a. Untuk pemanfaatan lahan perdagangan dan jasa dilakukan upaya pengembangan terhadap perdagangan besar dan eceran, rumah makan (restoran) dan perhotelan sesuai dengan arahan kebijakan RTRW Kota Cirebon tahun 2011.

				b. Pengaruh sektor perdagangan jasa dan pelabuhan mempunyai pengaruh yang signifikan dan berpengaruh besar terhadap PDRB kawasan pesisir yaitu Kecamatan lemah wungkuk dan Kejaksan.
7	Masfufah, 2015, Efektivitas Pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan IPPT Sebagai Instrumen Pengendalian Alih Fungsi Tanah Pertanian Ke Non Pertanian Di Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang. (Skripsi STPN Yogyakarta)	Mengetahui efektivitas pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan izin perubahan penggunaan tanah sebagai instrumen pengendalian alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian	Survei, deskriptif	Nilai Perhitungan Efektivitas pertimbangan teknis pertanahan terhadap pengendalian alih fungsi tanah pertanian ke non pertanian
8	Sigit Prayitno,dkk. 2016, Sinkronisasi Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Dalam Mendukung Program Pembangunan (Jurnal Planologi Universitas Diponegoro)	<ul style="list-style-type: none"> a. Menganalisis kesesuaian penggunaan lahan dengan RTRW b. Menganalisis kesesuaian program pembangunan dengan RTRW c. Menganalisis penggunaan RTRW dalam penyusunan program pembangunan d. Merumuskan strategi peningkatan sinkronisasi tata ruang dengan program pembangunan. 	Kuantitatif	<ul style="list-style-type: none"> a. Hasil analisis kesesuaian penggunaan lahan dengan rencana pola ruang, b. Program fisik yang sesuai dengan RTRW menunjukkan angka yang berfluktuasi dari tahun ke tahun, dengan persentase kesesuaian terbesar pada tahun 2012.

Bersambung...

9	Ruyatna, 2015, Evaluasi kesesuaian penggunaan tanah Terhadap rencana tata ruang wilayah(studi di kabupaten majalengka provinsi jawa barat)	<ul style="list-style-type: none"> a. Mengetahui tingkat ketelitian SIG dalam menganalisis kesesuaian penggunaan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Majalengka. b. Mengetahui bagaimana kesesuaian penggunaan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Majalengka c. Mengetahui faktor penyebab ketidak sesuaian penggunaan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Majalengka 	Kualitatif, deskriptif	<ul style="list-style-type: none"> a. kesesuaian penggunaan tanah dengan memanfaatkan SIG memiliki ketelitian yang tinggi baik dalam menginterpretasi citra maupun dalam menghitung luas hasil analisis. b. Pada lokasi penelitian ini penggunaan tanah yang tidak sesuai dengan RTRW adalah seluas 1.389,55 Ha atau 12,75% dan yang sesuai seluas 9.507,06 Ha atau 87,25%. c. Faktor utama yang menyebabkan ketidaksesuaian penggunaan tanah terhadap RTRW adalah faktor ekonomi dan kebutuhan masyarakat akan tanah.
10	Ary Prima Wijaya, 2017, Sinergi Fungsional Penataan ruang dan penatagunaan tanah Melalui Pelaksanaan pembuatan pertimbangan teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.	<ul style="list-style-type: none"> a. Mengetahui bagaimana penataan ruang dan penatagunaan tanah bersinergi dalam rangka pembuatan pertimbangan teknis pertanahan oleh kantor pertanahan b. Mengetahui aspek-aspek yang diperlukan untuk menghasilkan rekomendasi yang optimal dalam pembuatan pertimbangan teknis pertanahan 	Kualitatif, deskriptif	<ul style="list-style-type: none"> a. Sinergi fungsional penataan ruang dan penatagunaan tanah terbentuk dalam kegiatan koordinasi serta pemanfaatan data dan informasi berdasarkan fungsinya masing-masing. Pemanfaatan RTRW bersama data Pertanahan menghasilkan informasi neraca penatagunaan tanah. b. Penyusunan RTRW Kabupaten Cirebon dituangkan dalam PERDA No.17 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Cirebon 2011-2031 yang menghasilkan 14 Jenis peta produk perencanaan tata ruang.

Bersambung...

				c. Dokumen PTP harus memenuhi beberapa aspek yakni tidak mengorbankan kepentingan umum, mengganggu penggunaan dan pemanfaatan tanah sekitarnya, memenuhi asas keberlanjutan dan keadilan, serta sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
--	--	--	--	---

Sumber : Berbagai Jurnal Penelitian, Skripsi, Tesis, dan Disertasi

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Sinergi fungsional penataan ruang dan penatagunaan tanah didasari oleh peraturan yang saling terkait mulai dari peraturan induk hingga teknis pelaksanaan di tingkat kabupaten dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang melalui pembuatan PTP. Sinergi dapat terbentuk saat instansi-instansi yang terkait saling memanfaatkan produk-produk RTRW yang dihasilkan serta melakukan koordinasi secara berkala dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang. Produk RTRW Kabupaten Cirebon yang tersedia dimanfaatkan dalam kegiatan penyusunan Neraca Penatagunaan Tanah (NPGT) oleh Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat dan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon. Kegiatan penyusunan NPGT tersebut menghasilkan beberapa informasi penting diantaranya penggunaan tanah, penguasaan tanah, dan kesesuaian tanah.
2. Penyusunan PERDA Kabupaten Cirebon No.17 Tahun 2011 tentang RTRW Kabupaten Cirebon Tahun 2011-2031 oleh Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan membentuk BKPRD melalui Keputusan Bupati Cirebon No.050/Kep.162-Bappelitbangda/2010 yang kemudian diperbaharui melalui Keputusan Bupati Cirebon No.050/Kep.33-Bappelitbangda/2017. PERDA tersebut menghasilkan produk-produk tata ruang diantaranya: 1) Peta Rencana Struktur Ruang; 2) Peta Pola Ruang; 3) Peta Kawasan Strategis; 4) Peta Rencana Jaringan

Transportasi; 5) Peta Wilayah Administrasi; 6) Peta Sebaran Penduduk; 7) Peta Kelas Kemampuan Lahan; 8) Peta Kondisi Air Tanah; 9) Peta Daerah Aliran Sungai; 10) Peta Curah Hujan; 11) Peta Jenis Tanah; 12) Peta Kawasan Perkotaan; 13) Peta Kemiringan Lereng; dan 14) Peta Rawan Bencana. Peta-peta RTRW tersebut digunakan sebagai dasar dalam penentuan kebijakan melalui pembuatan PTP dalam rangka perizinan oleh Kantor Pertanahan.

3. Sinergi fungsional penataan ruang dan penatagunaan tanah berperan penting dalam pembuatan PTP. Agar dapat menghasilkan rekomendasi PTP yang optimal, Tim PTP memanfaatkan produk peta RTRW dan Neraca Penatagunaan Tanah sebagai sumber data bagi pemberian kebijakan dan pembuatan substansi PTP. Produk peta RTRW Kabupaten Cirebon sebanyak 14 jenis dan peta NPGT bermanfaat untuk menjadi referensi analisis spasial pada proses pembuatan PTP yang dilalui dengan beberapa tahapan penting yakni Peninjauan Lapangan, Pengolahan dan Analisis Data, Rapat Tim PTP, Penyusunan Risalah dan Peta PTP, dan Penerbitan Dokumen PTP.

B. Saran

1. Dalam rangka melaksanakan fungsi pengendalian pemanfaatan ruang, Pemerintah Daerah perlu mensosialisasikan RTRW kepada masyarakat serta meningkatkan koordinasi dengan instansi terkait termasuk Kantor Pertanahan agar pengendalian pemanfaatan ruang dapat berjalan dengan lebih optimal.

2. Dalam mengakomodasi pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen Pertimbangan Teknis Pertanahan maka pemerintah daerah hendaknya mulai menyusun Rencana Detil Tata Ruang. Hal itu perlu dilakukan mengingat skala peta RTRW yang tersedia saat ini menggunakan skala 1:75.000 (skala kecil) sehingga diperlukan peta RTRW dengan skala besar. Pemberian kebijakan pada pembuatan PTP membutuhkan informasi yang detil untuk kepentingan analisis keruangan yang berbasiskan bidang-bidang tanah.
3. Penentuan kebijakan dalam pemberian PTP oleh Kantor Pertanahan dalam rangka perizinan hendaknya mempertimbangkan data hasil peninjauan lapang dan analisis penatagunaan tanah berdasarkan produk peta-peta baik RTRW maupun NPGT dengan memperhatikan syarat dan ketentuan pembuatan PTP secara komprehensif sehingga dapat menghasilkan kebijakan yang tepat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Arsyad, Lincolin.1999. *Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah*. Edisi Pertama, BPFE, Yogyakarta.
- Asyiwati, Yulia dan Neng Ikeu.2013. “Penerapan Program Linier Untuk Pemanfaatan Lahan Di Kawasan Pesisir Kota Cirebon”. Jurnal Universitas Islam Bandung Volume 1 Nomor 13.
- Budihardjo, Eko dan Sudanti Hardjohubojo.1992.*Kota Berwawasan Lingkungan*, Alumni, Bandung.
- Covey, Stephen R. 1997.*The 7 Habits of Highly Effective Families*. Franklin Covey Company, New York.
- Chauduri, Jayasri Ray. 2001. *An Introduction to Development and Regional Planning*. Orient Longman, Kalkutta.
- Erizal. 2003. Evaluasi Kinerja Ruas Jalan Arteri Primer, studi kasus Ruas Jalan Sudirman Kota Bekasi (Program Magister Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota,*Tesis*, Universitas Diponegoro.
- Furi, D.R. 2007 .Implikasi Konversi Lahan Terhadap Aksesibilitas Lahan dan Kesejahteraan Masyarakat Desa. *Skripsi* Fakultas Pertanian. Bogor: Institut Pertanian Bogor
- Giyarsih, Sri R. 2012. “Sinergisme Spasial dan Sinergisme Fungsional Sebagai Bagian Penting Untuk Kerjasama Antar Daerah Di Koridor Antarkota”. Jurnal Universitas Gadjah Mada, 221-231: Pelangi Press.

- Harsono, Boedi. 1997. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan, Jakarta.
- Herutomo Soemadi dan Sukayadi. 2005. *Implikasi Aspek Tata Guna Tanah*. Jurnal Bhumi, STPN Press, Yogyakarta.
- Indah, Aprilia. 2016. “Peranan Dinas Cipta Karya Dan Tata Kota Dalam Perencanaan Tata Ruang Kota Di Kecamatan Loa Kulu Kabupaten Kutai Kartanegara”. Jurnal Ilmu Pemerintahan vol.4 No.4 1697-1710.
- Jayadinata, Johara T. 1992. *Tata Guna Lahan dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan, dan Wilayah*, ITB Press, Bandung .
- Kartasasmita, G. 1996, *Pembangunan Untuk Rakyat. Memadukan Pertumbuhan dan Pemerataan*, CIDES, Jakarta.
- Lisdiyono, Edi. 2007. “Pergeseran Substansi Kebijakan Tata Ruang Nasional Dalam Regulasi Daerah (Studi Empirik di Kota Semarang)”. Jurnal Edisi Hukum dan Dinamika Masyarakat Vol.4 No.2.
- Muchsin dan Imam Koeswahyono, 2008. *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*. Sinagrafika, Jakarta.
- Mulyadi, 2007. *Sistem Perencanaan dan Pengendalian Manajemen*. Salemba Empat, Jakarta.
- Prayitno, Sigit dan Setia Hadi. 2016. “Sinkronisasi Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Dalam Mendukung Program Pembangunan”. Jurnal Sinkronisasi Tata Ruang Wilayah Kota Bogor Volume 18 Nomor 2 : Tata Loka.
- Tarigan, Robinson. 2005. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Bumi Aksara, Jakarta.

- Utama, I Made A, 2007. *Sistem Hukum Perizinan Berwawasan Lingkungan*. Pustaka Sutra, Bandung.
- Silalahi, Daud. 1992. *Hukum Lingkungan dalam Sistem Penegakkan Hukum Lingkungan*. Alumni, Bandung.
- Sirojuzilam. 2007. "Perencanaan Tata Ruang Dan Perencanaan Wilayah (Spatial Planning And Regional Planning)". *Jurnal Perencanaan & Pengembangan Wilayah*". Vol.2, No.3 : Wahana Hijau.
- Sutaryo No.2007. *Dinamika Penataan Ruang dan Peluang Otonomi Daerah*. Tugu jogja grafika, Yogyakarta.
- Tjokroamidjojo, B. 1995. *Pengantar Administrasi Pembangunan*. LP3ES, Jakarta
- Tjahjati, B. 1997. *Bunga Rampai Perencanaan Pembangunan di Indonesia*. Grasindo, Jakarta.
- Yunus, Hadi S. 2010. *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. UU Nomor 5 Tahun 1960 LN No.104 Tahun 1960, TLN No.2043.
- Undang-Undang tentang Pemerintah Daerah. UU Nomor 22 Tahun 1999.
- Undang-Undang tentang Penataan Ruang. UU Nomor 26 Tahun 2007, LN 68 Tahun 2007.

Peraturan Pemerintah tentang Penatagunaan Tanah. PP Nomor 16 Tahun 2004,
LN No.45 Tahun 2004.

Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional. Perpres Nomor 20 Tahun
2015, LN 21 Tahun 2015.

Peraturan Presiden tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Perpres Nomor
17 Tahun 2015.LN No.18 tahun 2015.

Keputusan Presiden tentang Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional, Keppres
Nomor 4 Tahun 2009.

Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan
Pertanahan. Perkaban Nomor 1 Tahun 2010.

Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional
Republik Indonesia tentang pedoman pertimbangan teknis pertanahan
dalam penerbitan izin lokasi, penetapan lokasi dan izin perubahan
penggunaan tanah. Perkaban Nomor 2 Tahun 2011.

Kementerian Dalam Negeri,Peraturan Menteri Dalam Negeri tentang Pedoman
Koordinasi Penataan Ruang Daerah. Permendagri Nomor 50 Tahun 2009.

Kementerian Pekerjaan Umum, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang
Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten. Permen
PU Nomor 16 Tahun 2010.

Pemerintah Daerah Kabupaten Cirebon, Peraturan Daerah Kabupaten Cirebon
Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cirebon.PERDA
Kab.Cirebon No.17 Tahun 2011.