

**UJI PEMANFAATAN PETA BIDANG TANAH VALID UNTUK BAHAN
PENYUSUNAN RENCANA DETAIL TATA RUANG
DI KOTA SURABAYA**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

MUHAMMAD ARIF HENDRAWAN WISNU WARDANA

NIT. 20293558

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

2024

ABSTRACT

The Surabaya City RDTR is used as one of the references in the issuance of land technical considerations at the Surabaya City Land Office I. In its implementation, it was found that the boundaries of the spatial pattern zoning area cut across the land plot. This problem is due to the fact that the base map used to prepare the RDTR in each district/city is based on the delineation of a photo map or satellite image. The purpose of this research is to determine the accuracy of the base map used for RDTR spatial pattern mapping and the base map used for land parcel mapping, to determine the consequences of RDTR preparation that is not based on land parcels, and to determine the potential integration of valid land parcel maps as material for RDTR preparation.

The method used in this research is mixed sequential explanatory with quantitative analysis in the first stage and corroborated with qualitative analysis in the second stage. The results of this study indicate that the base map used for mapping the spatial pattern of the Surabaya City RDTR and the base map used for mapping land parcels is a 2016 photo map. As such, RDTR spatial pattern boundaries that intersect land parcels are not caused by the base map used. The 2016 photo map has a CE 90 value of 0,28 m and meets the horizontal accuracy of the 1:1.000 scale land base map class 1. There is also no difference between the coordinates of the identification results on the 2016 photo map and the static GNSS measurement method.

The boundaries of the spatial pattern that cut the land parcels are caused by the land parcel boundary pattern that has not been used as an ingredient in the RDTR spatial pattern area boundaries and the difference in scale between the licenses issued (PTP scale) and the RDTR Surabaya City map scale. Valid land parcel maps owned by the Surabaya City Land Office I can be used as basic data for compiling the boundaries of the Surabaya City RDTR spatial pattern because they are complete in one Development Unit and the validity of the data is guaranteed.

Keywords: *RDTR, Base Map, Spatial Pattern Boundary, Land Parcel Map*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN 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
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Batasan Masalah.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Kajian Literatur.....	9
B. Kerangka Teoritis.....	14
C. Kerangka Pemikiran.....	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Format Penelitian.....	30
B. Lokasi Penelitian.....	30
C. Populasi, Sampel dan Variabel.....	31
D. Subjek, Informan, dan Teknik Pengambilan Informan.....	32
E. Jenis dan Sumber Data.....	33
F. Teknik Pengumpulan Data.....	35
G. Teknik Analisis Data.....	36

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	41
A. Kota Surabaya	41
B. Rencana Detail Tata Ruang UP X Wiyung Kota Surabaya	42
C. Kelurahan Lidah Kulon.....	45
BAB V AKURASI PETA DASAR PERTANAHAN DAN PETA DASAR PENYUSUNAN RDTR KOTA SURABAYA	47
A. Peta Dasar Pertanahan dan Peta Dasar Penyusunan RDTR Kota Surabaya.....	47
B. Perhitungan Beda Posisi Pada Peta Foto yang Digunakan Untuk Penyusunan RDTR Kota Surabaya	50
C. Uji Akurasi Peta Foto Kelurahan Lidah Kulon Tahun 2016.....	56
D. Uji Beda Hasil Pengukuran Titik Kontrol.....	59
BAB VI PERMASALAHAN YANG TIMBUL PADA PELAKSANAAN RDTR KOTA SURABAYA	64
A. Permasalahan yang Timbul Akibat Penyusunan RDTR Tidak Berbasis Bidang Tanah	64
B. Penyebab Permasalahan Akibat Penyusunan RDTR Tidak Berbasis Bidang Tanah	68
BAB VII INTEGRASI PETA BIDANG TANAH VALID SEBAGAI BAHAN PENYUSUN RDTR BERBASIS BIDANG	71
A. Kelayakan dan Kesiapan Peta Bidang Tanah Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.....	71
B. Pemanfaatan Peta Bidang Tanah Valid Sebagai Bahan Revisi atau Peninjauan Kembali RDTR Kota Surabaya	80
BAB VIII PENUTUP.....	87
A. Kesimpulan.....	87
B. Rekomendasi	88
DAFTAR PUSTAKA	89
LAMPIRAN	95

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peningkatan pertumbuhan penduduk dari tahun ke tahun tidak seimbang dengan ketersediaan tanah dan ruang. Hal tersebut menyebabkan ketersediaan tanah dan ruang menjadi terbatas. Ruang yang sifatnya terbatas tidak dapat dipisahkan dari kegiatan keseharian manusia. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR) menjelaskan bahwa ruang merupakan keseluruhan dari muka bumi termasuk ruang darat, ruang laut, dan ruang udara yang saling melengkapi untuk tempat manusia dan makhluk lain melanjutkan keberlangsungan hidup. Ruang sangat dibutuhkan karena berkaitan dengan dinamika pembangunan yang terjadi saat ini sangat cepat di setiap daerah. Oleh karena itu, perencanaan tata ruang menjadi hal yang penting sebagai acuan dalam pelaksanaan pembangunan dan sebagai pedoman dalam penataan ruang agar ruang dapat dimanfaatkan secara optimal (Taringan dkk., 2021)

Rencana tata ruang merupakan implementasi strategi pengaturan dan pengelolaan ruang yang mencakup perencanaan, penggunaan dan pengendalian ruang oleh pemerintah untuk merumuskan kebijakan pembangunan di berbagai sektor dan wilayah dengan tujuan mengintegrasikan tujuan pemanfaatan ruang secara harmonis dan berkelanjutan (Wahyudi, 2022). Rencana tata ruang terbagi menjadi dua, yaitu rencana umum dan rencana rinci tata ruang (Pratama dkk., 2015). Rencana umum merupakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) baik dari tingkat kabupaten/kota hingga nasional. Sedangkan rencana rinci tata ruang merupakan Rencana Detail Tata Ruang kabupaten/kota. RDTR kabupaten/kota merupakan bentuk penjabaran dari RTRW kabupaten/kota hingga tingkat nasional (Pratama dkk., 2015). Hal ini juga diperkuat dalam Permen ATR//BPN Nomor 11 Tahun 2021 yang menjelaskan bahwa penyusunan RDTR kabupaten/kota wajib disinkronkan dengan muatan RTRW kabupaten/kota. Berdasarkan UUPR, dalam rangka mengimplementasikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), diperlukan dokumen perencanaan yang lebih operasional yaitu Rencana Detail

Tata Ruang (RDTR) yang merupakan penjabaran secara menyeluruh dan terperinci dari rencana tata ruang wilayah (RTRW). RDTR kabupaten/kota dituangkan ke dalam peta dengan tingkat ketelitian skala 1:5.000 yang menggunakan peta dasar yaitu peta rupa bumi Indonesia atau peta dasar lainnya (RI, 2021).

Rencana Detail Tata Ruang menurut Permen ATR/BPN Nomor 11 Tahun 2021 adalah rencana secara terperinci dan menyeluruh tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota. Peraturan Zonasi (PZ) merupakan salah satu muatan RDTR kabupaten/kota yang memuat aturan dasar dan/atau teknik pengaturan zonasi (RI, 2021). RDTR dan PZ dalam konsep penyelenggaraan penataan ruang merupakan dua hal yang sama tetapi fungsinya berbeda, RDTR berfungsi sebagai instrumen perencanaan tata ruang, sedangkan PZ berfungsi sebagai instrumen pengendalian tata ruang (Sutaryono, 2016).

Hingga saat ini jumlah RDTR dalam situs PROTARU masih kurang dari target yang diharapkan, yaitu sebanyak 447 RDTR per Maret 2024 dari target sebanyak 2.000 RDTR di akhir tahun 2024 (Fadli A & Alexander HB, 2021). Sebanyak 210 dari 447 RDTR yang tersedia sudah terintegrasi OSS (*One Single Submission*). RDTR Kota Surabaya merupakan salah satu dari 210 RDTR yang sudah terintegrasi OSS. Keberadaan RDTR Kota Surabaya yang terintegrasi OSS tentu saja mempermudah pengajuan KKPR pada sistem OSS-RBA (*One Single Submission Risk Based Approach*). Terhadap lokasi rencana kegiatan pemanfaatan ruang tersedia RDTR terintegrasi dengan sistem OSS maka diberikan Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR) berdasarkan kesesuaian antara rencana lokasi kegiatan pemanfaatan ruang dengan RDTR (ATR, 2021).

Keberadaan RDTR Kota Surabaya yang terintegrasi OSS secara tidak langsung juga dapat mempermudah pengajuan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP). PTP yang dilaksanakan Seksi Penataan dan Pemberdayaan di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I diberikan untuk kegiatan penyelenggaraan kebijakan penggunaan dan pemanfaatan Tanah. Berdasarkan Pasal 6 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2021 yang menjelaskan

bahwa terhadap PTP untuk kegiatan penyelenggaraan kebijakan penggunaan dan pemanfaatan tanah diberikan setelah lokasi yang dimohonkan memperoleh Konfirmasi KKPR.

Sebagai seksi yang melaksanakan penatagunaan tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, Seksi Penataan dan Pemberdayaan diharapkan dapat berperan aktif dalam mendukung upaya pengendalian pemanfaatan ruang melalui pelayanan pertimbangan teknis pertanahan. Salah satu kendala yang ditemukan dalam pelaksanaan penerbitan pertimbangan teknis pertanahan untuk penyelenggaraan kebijakan penggunaan dan pemanfaatan tanah adalah ditemukan batas pola ruang RDTR yang memotong bidang kepemilikan masyarakat sehingga dalam satu bidang tanah memiliki peruntukan ruang lebih dari satu.

Penyebab dari adanya permasalahan di atas terletak pada peta dasar yang digunakan dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Hal tersebut juga didukung oleh penelitian Santoso dkk. (2020) mengenai beberapa masalah dalam penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), antara lain : (1) ketidaksiapan peta untuk penyusunan RDTR yang berakibat inefisiensi; (2) ketidaksiapan peta tematik dengan ketelitian skala yang dibutuhkan dalam penyusunan RDTR; (3) proses Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS); (4) adanya resistensi aparat lokal (apatisme); (5) perbedaan klasifikasi antara KBLI dengan klasifikasi di pedoman; (6) waktu penyusunan RDTR OSS yang terlalu singkat; dan (7) lemahnya pedoman dalam penetapan peruntukan industri.

Untuk memahami permasalahan yang timbul, penelitian ini akan dilakukan pada Kecamatan Wiyung, Kecamatan Lakarsantri, dan Kecamatan Karang Pilang. Ketiga kecamatan tersebut masuk dalam Unit Pengembangan X Wiyung RDTR Kota Surabaya. Hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038 yang selanjutnya disebut Perda RDTR pada Pasal 2 ayat 3 bahwa Unit Pengembangan (UP) X Wiyung meliputi Kecamatan Wiyung, Kecamatan Karang Pilang, dan Kecamatan Lakarsantri dengan luas 4003,12 ha. Penataan UP X Wiyung bertujuan untuk

mengembangkan area permukiman yang dilengkapi dengan kegiatan perdagangan dan jasa regional, industri, serta pendidikan skala nasional, dengan mempertahankan fungsi lindung. Unit Pengembangan (UP) adalah Bagian Wilayah Perkotaan (BWP) dari Kota Surabaya dan/atau kawasan strategis yang akan atau perlu disusun rencana rincinya, dalam hal ini RDTR. Sub Unit Pengembangan adalah bagian dari unit pengembangan yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri dari beberapa blok.

Penyusunan RDTR UP X Wiyung menggunakan peta dasar hasil delineasi dengan skala 1:5.000 sehingga pola ruangnya berdasarkan kawasan atau penarikan garis lurus. Hal tersebut disebabkan oleh minimnya peta dengan skala besar yang memuat informasi lengkap. Kantor pertanahan sebagai instansi yang melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang tanah sekaligus penyelenggaraan informasi geospasial tematik secara kewenangan memiliki peran sebagai penyedia data pertanahan dalam penyusunan RDTR kabupaten/kota. Oleh karena itu, integrasi data pertanahan dan data tata ruang sangat diperlukan untuk meningkatkan kualitas RDTR kabupaten/kota.

Integrasi urusan agraria-pertanahan dengan tata ruang dalam satu kementerian bukan hal yang berlawanan dengan sejarah, tetapi sesuai dengan amanat konstitusi dan relevan dengan kebijakan politik pemerintah saat ini (Dewi & Sutaryono, 2020). Menurut Sutaryono (2023) dalam Webinar Penguatan Integrasi Agraria Pertanahan dan Tata Ruang Mendukung Pembangunan Berkelanjutan, hingga saat ini integrasi tersebut belum sepenuhnya terjadi mengingat produk RDTR yang ada dan berlaku saat ini belum menggunakan peta bidang tanah sebagai muatan penyusun untuk penyusunan RDTR. Berdasarkan salinan Perda RDTR, RDTR Kota Surabaya merupakan salah satu contoh produk RDTR yang muatan penyusunnya belum menggunakan peta bidang tanah untuk penyusunan zonasi RDTR. Padahal, Kantor Pertanahan Kota Surabaya I saat ini sedang berproses menuju kota lengkap.

Kantor Pertanahan Kota Surabaya I merupakan salah satu kantor pertanahan prioritas dalam program kabupaten/kota lengkap yang ditunjuk oleh Direktorat Jenderal Survei dan Pemetaan Pertanahan dan Ruang

Kementerian ATR/BPN melalui Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 285/SK-OT.01/III/2024 tentang Penunjukan Kantor Pertanahan Prioritas dalam Program Kabupaten/Kota Lengkap, Penerbitan Dokumen Elektronik dan Wilayah Bebas dari Korupsi Tahun 2024. Terdapat 7 (tujuh) kabupaten/kota di Provinsi Jawa Timur yang dideklarasikan menjadi kabupaten/kota lengkap dan salah satunya adalah Kota Surabaya (Jonahar, 2024). Kota lengkap merupakan kondisi seluruh bidang tanah terukur dan terpetakan secara lengkap dalam Kualitas 1 valid dan sesuai posisi di lapangan, data fisik dan data yuridis (spasial dan tekstual) terintegrasi dalam sistem Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) (Mawadah, 2021).

Pemanfaatan peta bidang tanah valid untuk sampel penyusunan RDTR berbasis bidang dapat menjadi solusi permasalahan batas kawasan zonasi yang memotong bidang tanah kepemilikan pada pelaksanaan PTP untuk penyelenggaraan kebijakan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah. Oleh karena itu, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pemanfaatan Peta Bidang Tanah valid sebagai data pertanahan yang merupakan hasil pengukuran sistematis dan sporadis untuk penyusunan RDTR berbasis bidang. Dengan demikian, peneliti mengangkat judul penelitian “Uji Pemanfaatan Peta Bidang Tanah Valid Untuk Bahan Penyusunan RDTR Di Kota Surabaya”.

B. Rumusan Masalah

Pelaksanaan penerbitan risalah PTP untuk penyelenggaraan kebijakan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I terdapat permasalahan yaitu ditemukan batas kawasan pola ruang RDTR Kota Surabaya yang memotong bidang kepemilikan masyarakat. Untuk memastikan penyebab permasalahan tersebut, peneliti melakukan pengujian terhadap peta dasar yang digunakan untuk pemetaan pola ruang RDTR Kota Surabaya dan peta dasar yang digunakan untuk pemetaan bidang tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Pengujian tersebut dimaksudkan untuk mengetahui peta dasar yang digunakan untuk pemetaan pola ruang RDTR Kota Surabaya dan peta dasar yang digunakan untuk pemetaan bidang tanah oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I terdapat perbedaan atau tidak.

Hasil *overlay* antara peta bidang tanah Kelurahan Lidah Kulon dengan RDTR UP X Wiyung juga menunjukkan batas kawasan pola ruang RDTR Kota Surabaya yang memotong bidang kepemilikan masyarakat sehingga dalam satu bidang tanah terdapat lebih dari satu peruntukan pola ruang RDTR Kota Surabaya. Hal tersebut dapat menghambat proses perizinan pengendalian pemanfaatan ruang yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Mengingat peran penting RDTR sebagai dokumen perencanaan tata ruang yang lebih operasional karena berkaitan dengan kegiatan perencanaan, pengelolaan, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, peneliti menganalisis penyebab adanya satu bidang tanah yang terdapat lebih dari satu peruntukan pola ruang RDTR Kota Surabaya.

Kantor Pertanahan Kota Surabaya I sebagai instansi pelaksana PTP dan DPRKPP sebagai instansi yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan penyusunan RDTR Kota Surabaya diharapkan mampu mengatasi permasalahan yang ada. Maka dari itu, sebagai alternatif penyelesaian dari permasalahan di atas peneliti mengajukan beberapa pertanyaan untuk menganalisis permasalahan yang lebih mendalam sebagai berikut:

1. Bagaimana akurasi antara peta dasar yang digunakan sebagai bahan penyusunan RDTR dan peta dasar pertanahan?
2. Bagaimana permasalahan yang timbul akibat penyusunan RDTR tidak berbasis bidang tanah?
3. Apakah integrasi peta bidang tanah valid sebagai bahan penyusunan RDTR dapat menjadi alternatif penyelesaian dari permasalahan yang ada?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang ada, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui akurasi antara peta dasar yang digunakan sebagai bahan penyusunan RDTR dan peta dasar pertanahan.
2. Mengetahui permasalahan yang terjadi akibat penyusunan RDTR tidak berbasis bidang tanah.

3. Mengetahui potensi integrasi peta bidang tanah valid sebagai bahan penyusunan RDTR dapat menjadi alternatif penyelesaian dari permasalahan yang ada.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Peneliti
 - a) Mengembangkan kreativitas dan pengetahuan peneliti serta menerapkan ilmu yang didapat selama di perkuliahan mengenai tata ruang dan pemetaan kadastral; dan
 - b) Meningkatkan keterampilan dan pengalaman dalam melakukan penelitian terkait penyusunan RDTR menggunakan peta bidang tanah.
2. Bagi Masyarakat
 - a) Memberikan pemahaman mengenai RDTR kabupaten/kota yang lebih berkualitas; dan
 - b) Mempercepat proses perizinan dengan memberikan dasar yang jelas dan akurat dalam menilai permohonan perizinan, sehingga dapat mengurangi waktu dan biaya yang diperlukan bagi masyarakat dalam proses perizinan.
3. Bagi Pemerintah
 - a) Rekomendasi dalam revisi atau penyusunan RDTR kabupaten/kota agar lebih berkualitas; dan
 - b) Memberikan rekomendasi yang dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pengambilan keputusan terkait perencanaan tata ruang dan pengembangan kota.

E. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut.

1. Bidang tanah terepetakan untuk bahan *overlay* merupakan bidang tanah hasil unduhan persil Komputerisasi Kegiatan Pertanahan (KKP) Kelurahan Lidah Kulon, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya.

2. Peta RDTR Kota Surabaya yang digunakan adalah bagian dari peta RDTR UP X Wiyung yang meliputi Kecamatan Lakarsantri, Kecamatan Wiyung, dan Kecamatan Karang Pilang.
3. Pengukuran titik kontrol dengan menggunakan metode GNSS Statik.
4. Uji perbandingan rerata peta dasar pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dengan peta dasar RDTR UP X Wiyung terhadap pengukuran metode statik dilakukan dengan tabel t untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan signifikan.

BAB VIII PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan penelitian yang telah dikemukakan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil wawancara, peta foto tahun 2016 yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I untuk pemetaan bidang tanah dan DPRKPP Kota Surabaya untuk pemetaan pola ruang RDTR merupakan hasil perekaman foto udara tahun 2016 yang sumbernya sama. Peta foto tahun 2016 memenuhi klasifikasi ketelitian horizontal peta dasar pertanahan pada skala 1:1.000 kelas 1 dengan nilai CE90 sebesar 0,286 m. Kemudian berdasarkan hasil uji beda berpasangan dan hasil perhitungan beda posisi dapat diketahui:
 - a. Berdasarkan hasil perhitungan uji beda berpasangan, tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara identifikasi posisi objek pada peta dasar yang digunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan DPRKPP Kota Surabaya dengan koordinat x dan y hasil pengukuran GNSS metode statik; dan
 - b. Validitas hasil pengukuran titik kontrol diterima karena rata-rata beda posisi yang dihasilkan kurang dari 2,5 m yaitu sebesar 0,161 m untuk peta garis skala 1:5.000.
2. Penyusunan RDTR yang tidak berbasis bidang tanah menyebabkan permasalahan batas kawasan pola ruang RDTR yang memotong bidang kepemilikan masyarakat pada penerbitan pertimbangan teknis pertanahan. Faktor penyebab adanya satu bidang tanah yang memiliki peruntukan pola ruang lebih dari satu antara lain:
 - a. Penentuan zonasi pada RDTR Kota Surabaya berdasarkan digitasi dengan cara penarikan garis lurus dengan skala perbesaran 1:1.000 pada peta foto yang memiliki kenampakan serupa.
 - b. Bidang tanah yang terdaftar dan terpetakan pada saat penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya masih belum sebanyak

sekarang sehingga pada saat pelaksanaan penyusunan RDTR masih terdapat *blank space*; dan

- c. Perizinan PTP yang diterbitkan memiliki tingkat ketelitian 1:1.000 atau lebih besar daripada tingkat ketelitian Peta RDTR Kota Surabaya yaitu 1:5.000.
3. Integrasi peta bidang tanah valid sebagai bahan penyusunan RDTR dapat menjadi alternatif penyelesaian dari permasalahan pada satu bidang tanah yang terdapat lebih dari satu peruntukan pola ruang RDTR dengan syarat lengkap dalam satu Unit Pengembangan, terjamin validitas datanya, dan mempertimbangkan daya tampung dan daya dukung lingkungan. Pemanfaatan bidang tanah sebagai bahan penyusun batas zonasi RDTR Kota Surabaya akan sangat membantu dan bermanfaat sebagai bahan revisi dan peninjauan kembali. Pemanfaatan peta bidang tanah dapat meningkatkan kualitas muatan yang terkandung dalam RDTR.

B. Rekomendasi

1. DPRKPP Kota Surabaya dalam menyusun RDTR sebaiknya menggunakan data bidang tanah yang lengkap dalam satu Unit Pengembangan. Data bidang tanah yang lengkap dan valid dapat memenuhi kegunaannya sebagai data dasar dalam perumusan pola ruang yang lebih berkualitas.
2. DPRKPP Kota Surabaya dapat berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Surabaya I dan Kantor Pertanahan Surabaya II untuk mewujudkan integrasi dan pemanfaatan data pertanahan pasca deklarasi Kota Surabaya menjadi Surabaya Kota Lengkap.
3. Pemerintah terkait diharapkan segera menerbitkan regulasi yang mengatur mengenai mekanisme integrasi data dan informasi pertanahan dalam penyusunan rencana rinci tata ruang.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditama, NZP, Subiyanto, S, & Amarrohman, FJ 2020, 'Uji kualitas peta pendaftaran tanah pada sistem geokp di Desa Bolo, Kecamatan Wonosegoro, Kabupaten Boyolali', *Jurnal Geodesi Undip*, vol. 9, no.2, hlm.11–20.
- Arif F 2022, 'Uji Validitas dan Reabilitas Peta Bidang Tanah Hasil Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kabupaten Grobogan', Skripsi Pada Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Arnanto, A., Suharno, S., & Supriyanti, T. 2023, 'Pemanfaatan basis data pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk penyusunan kadaster multiguna di kabupaten Boyolali', *Tunas Agraria*, 6(2), 125–137. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.218>
- Arnowo, H. 2021, 'Integrasi peta tematik pertanahan berbasis kebijakan satu peta (studi kasus kantor pertanahan kabupaten Pasaman Barat)', *Geo Spatial Proceeding*, 1–23.
- 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>
- Awaluddin, M., Ammarohman, F. J., Nugraha, A. L., Sasmito, B., & Azizah, K. 2020, 'Analisis luas pengelolaan wilayah laut jawa tengah pada beberapa sistem proyeksi dan sistem koordinat', *Elipsoida: Jurnal Geodesi Dan Geomatika*, 3(02), 185–191. <https://doi.org/10.14710/elipsoida.2020.9201>
- Basuki, S. 2006, *Ilmu ukur tanah*, Yogyakarta, Ugm Press.
- Creswell, J. W. 2016, *Research design pendekatan metode kualitatif, kuantitatif, dan campuran* (4th ed.), Pustaka Pelajar.
- Dewi & Sutaryono 2020, 'Pemanfaatan neraca pentagunaan tanah untuk percepatan penyusunan rdtr-pz', *Jurnal Pertanahan*, 9(2), 1, <https://doi.org/10.32679/jth.v9i2.626>
- Fernando, E., Touriano, D., Murad, D. F., Bimo, A. C., & Riau, P. C. 2018, 'Pemetaan dan analisa sebaran tempat public pada kecamatan jambi timur di kota Jambi dengan sistem informasi geografis', *Jurnal Sistem Komputer Dan Kecerdasan Buatan*, II(1), 5.
- Heina Kamillah, I. 2023, 'Pemanfaatan Peta Bidang Tanah Untuk Mendukung

- RDTR Berbasis Bidang Di Kecamatan Paciran Kabupaten Lamongan', Skripsi pada D IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Hikmawati, F. 2020, *Metodologi penelitian*, Rajawali Pers.
- Indriasari, V. 2018, *Sistem informasi geografis*, Mobius.
- Irwansyah, E. 2013, *Sistem informasi geografis: prinsip dasar dan pengembangan aplikasi*, Digibooks, dilihat pada 28 Februari 2024, [https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=sH06bnsuStcC&oi=fnd&pg=PP2&dq=sistem+informasi+geografis&ots=3FyYrve4KR&sig=j3ny0LcrJwWh00yOEhiRvOePabo&redir_esc=y#v=onepage&q=sistem informasi geografis&f=false](https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=sH06bnsuStcC&oi=fnd&pg=PP2&dq=sistem+informasi+geografis&ots=3FyYrve4KR&sig=j3ny0LcrJwWh00yOEhiRvOePabo&redir_esc=y#v=onepage&q=sistem%20informasi%20geografis&f=false)
- Jonahar 2024, 'Deklarasi Surabaya Lengkap, Postingan instagram, di posting pada 31 Mei, dilihat pada 1 Juni 2024, <https://www.instagram.com/p/C7natf-PVqD/?igsh=MTVlcDJtdzF0OTRyMA==>
- Kaharuddin 2021, Equilibrium: 'Jurnal pendidikan kualitatif: ciri dan karakter sebagai metodologi', *Jurnal Pendidikan*, IX(1), 1–8. <http://journal.unismuh.ac.id/index.php/equilibrium>
- Kurniawati, U. F., Handayani, K. E., Nurlaela, S., Idajati, H., Firmansyah, F., Pratomoadojo, N. A., & Septriadi, R. S 2020, 'Pengolahan data berbasis sistem informasi geografis (sig) di kecamatan Sukolilo', *SEWAGATI*, 4(3), 190. <https://doi.org/10.12962/j26139960.v4i3.8048>
- Mufidah NMI 2006, Pengantar gis (geographic information system)', *Academia Edu*, 1–6.
- Nugroho, Tanjung. Suhattanto, M. A. S 2019, '*Uji Kesesuaian Peta Dasar Pertanahan Kabupaten Magelang Terhadap Jaring Referensi yang Digunakan*', *Laporan Penelitian pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta*.
- Nugroho, A 2020, *Metode kualitatif untuk riset agraria* (vol. 1), Gramasurya.
- Nugroho, W. C 2015, 'Uji Perbandingan Distorsi pada Proyeksi UTM dan TM-3^o', Skripsi pada Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Nur Wahyudi, M 2022, 'Peningkatan Kualitas Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Melalui Integrasi Data Tata Ruang dan Pertanahan', *Laporan Aksi Perubahan*

Kinerja Organisasi pada PPSDM, Kementerian ATR/BPN

- Permatasari Lababa, D 2021, 'Kesesuaian penggunaan tanah berbasis bidang tanah terhadap kajian rencana detail tata ruang', *Tunas Agraria*, 4(2), 213–228, <https://doi.org/10.31292/jta.v4i2.141>
- Prabowo, H. L 2019, 'Study of parcels-based land use planning in urban areas dan rural areas (case study of Mantrijeron sub-district, Yogyakarta City and Bambanglipuro sub-district, Bantul Regency)', *JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 2(1), 171–184. <https://doi.org/10.22146/jgise.41848>
- Prahasta, E 2001, *Konsep-konsep dasar sistem informasi geografis*, Informatika.
- Prihandito, A 1988, *Proyeksi Peta*, Kanisius.
- Samsu. S 2021, Metode penelitian: teori dan aplikasi penelitian kualitatif, kuantitatif, mixed methods, serta research & development, *Pusat Studi Agama dan Kemasyarakatan (PUSAKA)* (Issue May 2021).
- Sarosa, S 2021, *Analisis data penelitian kualitatif*, Kanisius, dilihat pada 2 Maret 2024, <https://books.google.co.id/books?id=YY9LEAAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=id#v=onepage&q&f=false>.
- Savitri, R 2022, 'Analisis kesesuaian penggunaan lahan terhadap rencana detail tata ruang (rdtr) DKI Jakarta kelurahan Pulo Gebang, kecamatan Cakung kota Jakarta Timur', *Jurnal Ilmiah Planokrisna*, 28–45.
- Setiawan, M. A., Wahyono, E. B., & Suyudi, B. (2019). Hasil Perekaman Unmanned Aerial Vehicle Pada Variasi Topografi Untuk Pengukuran dan Pemetaan. *Tunas Agraria*, 2(1), 21–44. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i1.16>
- Sudarsono, Bambang. Nugraha, A. L 2008, 'Pengukuran dan pemetaan kadastral dengan metode identifikasi peta foto', *Jurnal Teknik*, 67–72. <https://doi.org/http://eprints.undip.ac.id/971/>
- Sukismantoro, AP 2020, 'Pemanfaatan Unmanned Aerial Vehicle (UAV) Dilengkapi Global Positioning System (GPS) Metode Post Processing Kinematic Untuk Pembuatan Peta Dasar Pertanahan', Skripsi pada Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sulistyo, B 2016, Peranan sistem informasi geografis dalam mitigasi bencana tanah longsor, *Seminar Nasional, March*, 1–13.

<https://doi.org/10.13140/RG.2.2.16705.97128>

Sutaryono 2016, 'Neraca penatagunaan tanah: instrumen integrasi tata ruang dan pertanahan dalam penyusunan rdtr dan peraturan zonasi', *FIT-ISI Dan CGISE*, 1–4,

https://www.academia.edu/35898478/NERACA_PENATAGUNAAN_TANAH_Instrumen_Integrasi_Tata_Ruang_dan_Pertanahan_dalam_Penyusunan_RDTR_dan_Peraturan_Zonasi_Sutaryono

Sutaryono 2023, *Webinar Penguatan Integrasi Agraria Pertanahan dan Tata Ruang Mendukung Pembangunan Berkelanjutan*, video online, 5 Oktober 2023, dilihat pada 2 Februari 2024, https://www.youtube.com/live/pn2larTYeFE?si=-RRgEXwZvn__buml

Sutaryono & Nurrokhman, A 2020, Laporan penelitian implementasi kebijakan penyelenggaraan penertiban pemanfaatan ruang, Pusat Pengembangan dan Standarisasi Kebijakan Agraria, Tata Ruang, dan Pertanahan ATR/BPN Press, Bogor.

Swarjana, I. K 2022, *Populasi-Sampel, Teknik Sampling & Bias dalam Penelitian*. ANDI, dilihat pada 2 Maret 2024 https://books.google.co.id/books?hl=id&lr=&id=87J3EAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA1&dq=populasi+dan+sampel&ots=LODIv7-Nyt&sig=YS_EjNxiGJifG2Hn87tVgDcdbHA&redir_esc=y#v=onepage&q=populasi+dan+sampel&f=false.

Taringan, B.M. Habibullah, Putri, Ranty Meilani, & Budhiartie, A 2021, 'Permasalahan penataan ruang di Indonesia berdasarkan undang-undang tata ruang', *Jurnal Office: Bagian Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum Universitas Jambi*, vol.2, no. 1.

Widiyantoro, S & Rineksi, TW 2024, 'Berbagi pakai data spasial pertanahan pada penyusunan rencana detail tata ruang Land administration data sharing on the arrangement of the detailed spatial', *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, vol. 19, no.1, <https://doi.org/10.20961/region.v19i1.69856>

Widiyantoro, S & Sutaryono 2021, 'Pemanfaatan data pendaftaran tanah sistematis lengkap untuk penyusunan produk penataan ruang berbasis bidang tanah', In

Seminar Nasional Geomatika 2020: Informasi Geospasial Untuk Inovasi Percepatan Pembangunan Berkelanjutan, Bogor, hlm. 471–480.

Yulitasari, IE 2023, 'Evaluasi Peningkatan Kualitas Data Bidang Kluster 4 Pada Program Pendaftaran Tanah Kota Lengkap Di Kantor Pertanahan Kota Surabaya I', Skripsi pada Program D IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

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

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2019 tentang Peta Dasar Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronasi Program Pemanfaatan Ruang

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota, serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Informasi Geospasial Tematik Pertanahan dan Ruang

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya 2018-2038

Peraturan Kepala Badan Informasi Geospasial Nomor 15 Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Ketelitian Peta Dasar

Peraturan Kepala Badan Informasi Geospasial Nomor 13 Tahun 2021 tentang Sistem Referensi Geospasial Indonesia

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Lengkap untuk Kabupaten/Kota Nomor 003/JUKNIS-300.UK.01.01/II/2019

Petunjuk Teknis Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Nomor: 1/Juknis-100.HK.02.01/2022

Modul Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tingkat Menengah tentang Pengumpulan dan Kompilasi Data

Badan Pusat Statistik Kota Surabaya 2023, Kota Surabaya Dalam Angka 2023, katalog no, 1101001.3578, BPS, Surabaya

Badan Pusat Statistik Kota Surabaya 2024, Kota Surabaya Dalam Angka 2024, katalog no, 1101002.3578, BPS, Surabaya

Badan Pusat Statistik Kota Surabaya 2023, Kecamatan Lakarsantri Dalam Angka 2023, katalog no, 1102001.3578140, BPS, Surabaya

Badan Pusat Statistik Kota Surabaya 2022, Kecamatan Lakarsantri Dalam Angka 2022, katalog no, 1102001.3578140, BPS, Surabaya