

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP DAMPAK RENCANA
PERLUASAN JALAN BUAH BATU-KIARA CONDONG
BERDASARKAN GARIS-GARIS KOTA BANDUNG
YANG AKAN DILAKSANAKAN TAHUN 2031 BAGI
PEMILIK HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat untuk memperoleh Gelar S1
pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana

Oleh :

FIA DELPIA
NPM. 41151010130022

Program Kekhususan: Hukum Keperdataan

Pembimbing :

AEP SULAEMAN, S.H., Sp.I



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2017**

ABSTRAK

Pengadaan tanah untuk perluasan jalan Buahbatu-Kiaracondong bagi kepentingan umum sudah banyak dilakukan guna menunjang pembangunan infrastruktur nasional, seperti halnya pengadaan tanah untuk kepentingan umum bagi pembangunan Jalan Buahbatu-Kiaracondong akan dibuat empat jalur, pelebaran jalan ini akan mencapai enam meter dari bahu jalan, baik dari sisi barat maupun timur. pelaksanaannya ditunda, yang semula tahun 2014 menjadi diundur tahun 2031. Akibatnya dari sistem ini pemilik tanah dirugikan, antara lain untuk membuat IMB, untuk mendapatkan ganti rugi juga harus menunggu tahun 2031. Atas hal tersebut apakah rencana perluasan buahbatu-kiaracondong yang akan dilaksanakan 2031 memberikan dampak kerugian bagi pemilik hak atas tanah mulai dari sekarang dan bagaimana alternatif penyelesaian bila ada pemilik hak atas tanah yang akan mempergunakan haknya sebelum pelaksanaan pelebaran jalan di tahun 2031.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif yaitu penerapan peraturan terhadap apa yang terjadi dilapangan. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi, data yang telah di dapat kemudian dianalisis melalui analisis data dengan tiga tahapan yaitu reduksi, penyajian data dan verifikasi atau kesimpulan.

Hasil dari penelitian ini ditemukan bahwa, rencana perluasan jalan Buahbatu-Kiaracondong yang akan dilaksanakan 2031 oleh Pemkot Bandung berdasarkan Pasal 15 ayat (3), UU No. 2 Tahun 2012, maka Pemkot Bandung tidak mungkin memberikan IMB pada lokasi-lokasi yang menjadi objek pelebaran jalan tersebut, namun pengadaan tanah untuk jalan ini panitia pembebasannya akan dibentuk oleh provinsi berdasarkan Pasal 15 ayat (4) UU No 2 Tahun 2012 yang mengatur kewenangan provinsi terhadap tata ruang, pelaksanaannya nanti pada tahun 2031 akibatnya dari sistem ini pemilik tanah dirugikan, yaitu untuk membuat IMB menjadi tidak bisa, dan untuk mendapatkan ganti rugipun harus menunggu tahun 2031. Inilah salah satu dampak carut marutnya tata ruang diIndonesia Adapun .Alternatif penyelesaiannya dengan cara hak-hak keperdataan bagi pemilik tanah tidak boleh dibatasi/dikurangi, Pemkot Bandung dan Pemda Propinsi Jabar harus tetap memberikan hak keperdataan termasuk perizinan karena perizinan juga merupakan hak keperdataan bagi pemilik tanah. Kata Kunci : *Dampak , rencana, Perluasan Jalan.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan kasih dan berkat-Nya, sampai saat ini peneliti masih diberikan kesehatan dan semangat yang luar biasa sehingga berhasil menyelesaikan skripsi ini, yang berjudul "*Analisis Yuridis Terhadap Dampak Rencana Perluasan Jalan Buah Batu-Kiaracondong Berdasarkan Garis-Garis Kota Bandung Yang akan Dilaksanakan Tahun 2031 Bagi Pemilik Hak Atas Tanah*", skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu tugas akhir untuk mendapatkan gelar S1 Sarjana pada Fakultas Hukum, Universitas Langlang Buana Bandung.

Peneliti mengucapkan terima kasih kepada pembimbing dan para penguji sidang yang telah banyak membantu memberikan masukan dan motivasi, serta telah menyediakan waktu yang banyak selama masa perkuliahan dan dalam masa penyusunan tugas akhir ini yaitu : Bapak Aep Sulaeman, S.H., Sp.I.

Penulisan skripsi ini, banyak menerima bantuan dari berbagai pihak, baik itu secara langsung maupun tidak, termasuk doa-doa untuk kelancaran penulisannya, sehingga dalam kesempatan ini, Peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada :

1. Bapak Dr.H.R.AR. Harry Anwar, SH.,MH. selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Bapak Dr. H. Kuntana Magnar, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

3. Ibu Meima, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan I merangkap selaku Ketua Bagian Hukum Tata Negara dan selaku penguji I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, yang sudah mendampingi dan mengarahkan serta memotivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
4. Ibu Dewi Rohayati, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Atang Hidayat, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas langlangbuana.
6. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., MH. selaku Ketua Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana merangkap sebagai penguji II. Yang sudah membimbing dan mengarahkan serta memotivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini tepat waktu.
7. Ibu Antonia Intarti, SH., M. Si, selaku dosen wali yang sudah membimbing dan mengarahkan dan memotivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Bapak Cecep Sutrisna,SH., MH, selaku Ketua Bagian Pidana di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Ibu Hana Krisna Murti, SH, MH, selaku Sekretaris Bagian Pidana di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Bapak Dani, selaku sekretaris Bagian HTN di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

11. Bapak Aep Sulaeman, S.H., Sp.I, selaku ketua Lab Hukum dan Dok Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
12. Bapak Sarli Sahal. S.Pd.I, M.Pd.I, selaku KSBA Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
13. Ibu Purnomowati, selaku KSBU Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
14. Bapak M. Irfan N, A.MD, selaku KSBK Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
15. Staf pengajar Fakultas Hukum Langlangbuana yang telah membimbing peneliti dari awal hingga detik ini.
16. Bapak Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Bandung beserta staf yang telah memberikan peneliti izin untuk melakukan penelitian.
17. Ibu dan Bapak Masyarakat Buahbatu-Kiaracondong yang telah banyak membantu peneliti dalam mengumpulkan data.
18. Beberapa sahabat tersayang yang senantiasa menjadi teman *sharing* dan teman-Teman satu angkatan yang tidak dapat disebutkan satu per satu

Terkhusus buat Ibunda Hj. Dede Kodariah dan ayahanda Tata Mansyur beserta Kaka-kakaku Diah Widiousih, Trisnawan, Mulya Wibawa, Rahmat, Nina Rostiana, SE dan Adiku tercinta Hikmat Nugraha yang selama ini telah memberikan doa dan motivasi kepada peneliti dalam menyusun skripsi ini.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna, oleh karena itu, peneliti mengharapkan kepada pembaca agar memberi kritik dan saran serta masukan yang bermanfaat demi penyempurnaan skripsi ini. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat menambah wawasan dan pengetahuan bagi kita bersama.Amin

Bandung, 6 Oktober 2017

Peneliti,

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN	i
ABSTRAK	ii
MOTTO	iii
PERNYATAAN SKRIPSI	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR SINGKATAN	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian.....	18
BAB II HAK MILIK ATAS TANAH, TATA LETAK KOTA DAN GARIS-GARIS KOTA SERTA IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN	22
A. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	22
B. Macam-macam Hak Milik Atas Tanah.....	26
C. Pengadaan Tanah Oleh pemerintah.....	28
D. Prosedur Pengadaan Tanah.....	29
E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	30
F. Tata Letak Kota dan Garis-garis Kota.....	32
G. Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	52

BAB III	RENCANA PERLUASAN JALAN DI KOTA BANDUNG TAHUN 2031 BERDAMPAK TERHADAP PEMILIK TANAH.....	60
	A. Rencana Perluasan Jalan di Kota Bandung Khususnya di Jalan Buahbatu-Kiaracondong	60
	B. Dampak Terhadap Tanah yang Terkena Perluasan jalan.....	61
	C. Dampak Terhadap pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	66
BAB IV	DAMPAK RENCANA PERLUASAN JALAN BUAHBATU- KIARACONDONG DI KOTA BANDUNG TAHUN 2031 TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH.....	80
	A. Pemilik hak atas tanah langsung kehilangan haknya sedangkan pelebaran jalan akan dilaksanakan pada tahun 2031.....	80
	B. Alternatif penyelesaian apabila ada pemilik hak atas tanah Yang akan mempergunakan haknya Sebelum pelaksanaan pelebaran jalan di tahun 2031.....	82
BAB V	PENUTUP.....	90
	A. Kesimpulan.....	90
	B. Saran.....	91
	DAFTAR PUSTAKA.....	92
	LAMPIRAN.	95
	RIWAYAT HIDUP.....	96

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan penting bagi kehidupan manusia, karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Tanah adalah harta yang mempunyai sifat permanen dan dapat dicadangkan untuk masa mendatang. Dewasa ini ketersediaan tanah-tanah negara yang “bebas” yang sama sekali tidak dihaki atau diduduki orang atau pihak-pihak berkepentingan lainnya adalah sangat terbatas.¹⁾

Tanah mempunyai fungsi sebagai wadah atau wahana bagi berpijak dan berdirinya pembangunan, hampir semua usaha pembangunan memerlukan tanah sebagai sarannya. Membangun tidak mungkin tanpa tanah sebagai pijakannya, sebaliknya penggunaan tanah tidak mungkin kalau tidak ada pembangunan baik oleh pemerintah ataupun perorangan. Pembangunan baru dapat direalisasikan apabila tanah sebagai wadah untuk menyelenggarakan tersebut telah tersedia, baik secara fisik maupun yuridis.

Peningkatan dan perluasan pembangunan semestinya berdampak pada pemerataan kesejahteraan rakyat, sehingga dapat mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Keberhasilan pembangunan akan semakin meningkatkan kemampuan masyarakat untuk membangun dan

¹⁾Oloan Sitorus et.al, "*Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah", Yogyakarta, 2004, hlm.1

memperbesar kesadaran rakyat akan arti dan manfaat pembangunan, sehingga lebih memperkuat tekad rakyat untuk berpartisipasi dalam pembangunan menuju terwujudnya cita-cita kemerdekaan bangsa yaitu menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila yang dijabarkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disingkat UUD '45).

Pembangunan ini termasuk pembangunan untuk kepentingan umum. Jumlah penduduk yang semakin bertambah tentunya membutuhkan penambahan dan perluasan sebagai fasilitas umum seperti: jalan atau transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya. Dalam hal jaringan transportasi, mengingat padatnya lalu lintas dewasa ini, maka perlu dilakukan pelebaran jalan atau pembangunan jalan baru. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum ini memerlukan ketersediaan tanah, dengan demikian tanah merupakan faktor utama dalam pembangunan tersebut, untuk mencapai dan melaksanakan pembangunan ini, pemerintah menghadapi masalah yang bersangkutan dengan ketersediaan tanah. Apabila ketersediaan tanah masih luas, pembangunan untuk kepentingan umum tidak menemui hambatan, akan tetapi dengan sifat tanah sebagai sumber daya alam yang terbatas maka hal ini menjadi masalah ketika persediaan tanah tidak mencukupi.

Pembangunan masa sekarang ini, adalah sulit menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara, sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak non negara atau tanah akyat. Kegiatan mengambil tanah oleh Pemerintah dalam rangka menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum ini yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah yang disertai dengan pemberian ganti kerugian.

Pengambilan tanah penduduk untuk kepentingan pembangunan atau penyelenggaraan kepentingan umum dapat dilakukan dengan 3 (tiga) cara, antara lain meliputi : pelepasan atau penyerahan hak atas tanah (pembebasan tanah), pencabutan hak atas tanah dan perolehan tanah secara langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela).²⁾

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dengan cara sosialisasi dan musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara pihak yang membutuhkan tanah lewat panitia pengadaan tanah dengan pemilik tanah serta memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah. Musyawarah merupakan aspek penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, karena dalam proses ini masyarakat yang terkena proyek pembangunan diberi pemahaman mengenai maksud dan tujuan pembangunan di atas tanah mereka dan yang terpenting adalah dibahas

²⁾*Ibid* hlm.14.

mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan mereka terima. Ganti kerugian tanah ini menjadi komponen paling penting dalam proses pengadaan tanah, bentuk dan besarnya ganti kerugian sering kali menjadi proses yang paling panjang dan berlarut-larut akibat tidak adanya titik temu yang disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.³⁾

Arus lalu lintas di kota semakin padat oleh berbagai transportasi, baik kendaraan pribadi maupun kendaraan umum dan *online*, dibutuhkan jalan yang memadai, baik mengenai luas maupun jumlahnya. Melihat jalan Buahbatu-Kiaracondong yang juga merupakan jalan negara yang terletak di daerah Kota Bandung arus lalu lintasnya begitu padat, namun tidak didukung oleh keadaan jalan yang memadai, maka rencana pemerintah untuk melebarkan jalan dari Buahbatu hingga Kiaracondong ini merupakan gagasan yang bagus dan diharapkan masyarakat mendukungnya. Untuk melakukan pembangunan pelebaran jalan ini dibutuhkan tanah sebagai sarannya. Pemerintah di dalam usaha memperoleh tanah sebagai sarana pembangunan pelebaran jalan adalah dengan cara pengadaan tanah dengan wajib memberikan ganti rugi kepada para pemilik tanah yang terkena pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong. Pengadaan tanah untuk pelebaran jalan raya Buahbatu hingga Kiaracondong ini menjadi tanggung jawab Pemerintah Kota Bandung.⁴⁾

³⁾Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm, 396-397.

⁴⁾Suara Merdeka, *pengukuran Jalan*, 8 Oktober 2016.

Rencananya jalan Buahbatu–Kiaracondong akan dibuat empat jalur, karena memerlukan biaya yang banyak, pembangunannya dibiayai secara patungan oleh Bank Dunia, Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kota Bandung.⁵⁾ Pelebaran jalan ini merupakan proyek yang telah lama direncanakan dan diputuskan oleh Pemerintah Pusat, namun baru akan dilaksanakan pada tahun 2031, karena pemerintah harus mempertimbangkan segala sesuatunya secara matang, agar tidak menimbulkan permasalahan yang berdampak merugikan masyarakat.⁶⁾

Pelebaran jalan ini akan mencapai enam meter dari bahu jalan, baik dari sisi barat maupun timur. Disisi barat, umumnya merupakan lahan milik perorangan, instansi pemerintah, fasilitas umum dan badan hukum swasta, dan di sisi timur sebagian besar adalah lahan milik pertokoan.⁷⁾ Pelebaran jalan ini diharapkan lalu lintas yang tadinya padat, rawan kecelakaan, kemacetan dan mengganggu ketertiban umum menjadi lancar, harga tanah menjadi tinggi dan masyarakat dapat memanfaatkan keramaian jalan untuk kegiatan ekonomi yang produktif, sehingga meningkatkan perekonomian masyarakat itu sendiri.

Mengingat potensi alam yang mendukung, ke depan akan dirancang menjadi kota satelit, sehingga menjadi pusat Kota.⁸⁾Jalan Buahbatu-

⁵⁾Buah Batu-Kiaracondong, *Mulai Pengukuran* , terdapat dalam <http://www.suaramerdeka.com/harian/0509/14/ked08.htm>, 14 September 2016

⁶⁾Asnawi, Kasubbag Komunikasi Kota Bandung, *Masalah Pelebaran Jalan Buah batu-Kiaracondong*, dalam <http://www.suaramerdeka.com/harian/0601/17/ked10.htm>,17 Januari 2016

⁷⁾Terhambat, *Pelebaran Jalan Buahbatu-Kiaracondong*,Terdapat dalam <http://www.kompascetak/0406/03/Jabar/55758.htm>, 7 April 2016

⁸⁾Asfuri Muhsis, Kasubbag Komunikasi Kabupaten Magelang, *Masalah Pelebaran Jalan Buah Batu-Kiaracondong*,terdapat dalam perbaikan, <http://www.suaramerdeka.com/harian/0601/17/ked10.htm>,17 Januari 2006

Kiaracondong ini ruasnya dahulu pernah dilebarkan, tetapi masyarakat yang terkena proyek tidak mendapatkan ganti rugi. Sekarang pemerintah sudah lebih bijaksana karena sudah ada kemauan untuk memberikan ganti rugi.⁹⁾ Musyawarah dan mufakat yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dengan para pemilik tanah yang terkena pelebaran jalan ini terjadi berkali-kali dan berlarut-larut. Keadaan ini terjadi karena para pemilik hak atas tanah menganggap bahwa penentuan besarnya ganti rugi terlalu rendah. Disisi lain panitia pengadaan tanah juga beranggapan bahwa ganti rugi telah sesuai dan layak karena tidak hanya didasarkan oleh NJOP (nilai jual obyek pajak) tahun berjalan, tetapi juga Nilai Jual Akhir (harga pasar yang berlaku pada saat itu), sehingga masyarakat tidak dirugikan.¹⁰⁾ Sulitnya dalam proses penentuan besarnya ganti rugi ini menjadi penghambat proses pelebaran jalan. Semula direncanakan tahun 2014 telah selesai proses pembebasan tanahnya dalam arti pula semua ganti rugi telah diberikan kepada para pemilik hak atas tanah yang terkena pembangunan pelebaran jalan, namun sampai dengan hari ini masih ada pemilik tanah yang belum mau melepaskan hak atas tanahnya.¹¹⁾

Dampak yang ditimbulkan terjadi pada salah satu contoh penelitian ini yaitu kepada Koeswadji selaku pemilik tanah sejak tahun 2015 berdasarkan AJB No. 48399/15 dari PPAT yang telah dibalik nama dalam SHM No. 467 Tahun 2015 dan juga selaku pemilik usaha Klinik Pratama

⁹⁾Buah Batu–Kiaracondong, *Mulai Pengukuran*, terdapat dalam <http://www.suara.merdeka.com/harian/0509/14/ked08.htm>, 14 September 2016.

¹⁰⁾Wawancara dengan Bapak Anggota Dewan Kota Bandung (10 Oktober 2016)

¹¹⁾*Ibid.*

Kiara Husada II yang berada di bawah tanggung jawab PT. Rumah Sakit Padjadjaran dengan rencana membuka salah satunya di Jln Terusan Kiaracondong No.95 kota Bandung yang ternyata terkena pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong. Pihak klinik merasa dirugikan karena pada saat yang bersamaan, pemilik tanah yang sekaligus pemilik klinik ini sedang mengurus perizinan IMB perusahaan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan izin usaha kesehatan dari Dinkes Kota Bandung, karena IMB tersebut terkendala akibat tahun 2031 yang waktunya lumayan cukup lama sementara bangunan sudah selesai dan kegiatan klinik ini akan segera beroperasi. Jika dihitung dari sisi bisnis, pihak klinik dirugikan baik secara finansial atau non finansial, karena jika IMB tidak turun maka otomatis izin praktek Poliklinik kesehatannya tidak akan turun.

Legal audit dari permasalahan diatas adalah keberadaan pengaturan tata letak kota berikut garis-garis kota dilaksanakan oleh Pemkot Bandung sesuai Pasal 15 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mengatur tentang kewenangan kota untuk perluasan jalan, yang menyatakan bahwa "Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah", dimana pelaksanaannya akan dilakukan pada tahun 2031, sehingga Pemkot Bandung tidak mungkin memberikan IMB pada lokasi yang menjadi objek pelebaran jalan, kemudian panitia pembebasan nanti akan dibentuk oleh provinsi berdasarkan Pasal 15 ayat (4) UU No 2 Tahun 2012 yang

mengatur mengenai kewenangan provinsi terhadap tata ruang yang menyatakan "Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diserahkan kepada pemerintah provinsi". Itupun nanti pada saat menjelang tahun 2031, akibatnya dari sistem tersebut, pemilik tanah menjadidirugikan, antara lain untuk membuat IMB menjadi terkendala, untuk mendapatkan ganti rugipun harus menunggu tahun 2031.

Legal standing tersebut menjadikan penulis tertarik mengadakan penelitian ini dengan judul : "**ANALISIS YURIDIS TERHADAP DAMPAK RENCANA PERLUASAN JALAN BUAH BATU-KIARACONDONG BERDASARKAN GARIS-GARIS KOTA BANDUNG YANG AKAN DILAKSANAKAN TAHUN 2031 BAGI PEMILIK HAK ATAS TANAH**".

B. Identifikasi Masalah

1. Apakah rencana perluasan jalan Buahbatu-Kiaracondong yang akan dilaksanakan tahun 2031 memberikan dampak kerugian bagi pemilik hak atas tanah mulai dari sekarang?
2. Bagaimana alternatif penyelesaiannya bila ada pemilik hak atas tanah yang akan mempergunakan haknya sebelum pelaksanaan pelebaran jalan di tahun 2031?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dampak kerugian ternyata bagi pemilik hak atas tanah mulai dari sekarang akibat rencana perluasan jalan Buahbatu-Kiaracondong yang akan dilaksanakan tahun 2031

2. Untuk mengetahui alternatif penyelesaiannya bila ada pemilik hak atas tanah yang akan mempergunakan haknya sebelum pelaksanaan pelebaran jalan di tahun 2031.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna baik untuk kepentingan akademik maupun kepentingan praktis, berupa :

1. Kegunaan teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi kalangan atau kepentingan akademisi dan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk menambah khasanah dibidang hukum pertanahan dan hak perdata seseorang, serta sebagai bahan masukan dan sumbangan pemikiran dalam bidang ilmu hukum, khususnya dalam ilmu Hukum Agraria.

2. Kegunaan praktis

Kegunaan secara praktis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat pada umumnya maupun bagi pemerintah, khususnya aparatur Pemerintah Kota Bandung dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum guna pembangunan pelebaran jalan Buahbatu-Kiaracondong Bandung, yang tidak melanggar hak perdata warga masyarakatnya.

E. Kerangka Pemikiran

Menurut Pasal 1 ayat (3) UUD '45 yang berbunyi, "*Negara Indonesia adalah negara hukum*", artinya negara yang menjakankan supremasi hukum untuk menegakkan kebenaran dan keadilan, dan tidak ada kekuasaan yang tidak dipertanggungjawabkan. Masuknya rumusan itu ke dalam UUD '45 merupakan contoh pelaksanaan salah satu kesepakatan dasar dalam melakukan perubahan UUD '45, yaitu kesepakatan untuk memasukkan hal-hal normatif yang ada dalam Penjelasan UUD '45 ke pasal-pasal. Masuknya ketentuan mengenai Indonesia adalah negara hukum (dalam Penjelasan rumusan lengkapnya adalah sebagai negara yang berdasar atas Hukum" ke dalam pasal dimaksudkan untuk memperteguh paham bahwa Indonesia adalah negara hukum, baik dalam penyelenggaraan negara maupun kehidupan bangsa dan bermasyarakat).

Hukum menurut Kelsen adalah sebuah sistem norma, dan norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya" dan *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu

dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹²⁾

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut :¹³⁾

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum *Positivisme* lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum *Fungsionalis* mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa "*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*" yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁴⁾

Kepastian hukum menurut Utrecht mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu

¹²⁾Peter Mahmud Marzuki, "*Pengantar Ilmu Hukum*", Kencana, Jakarta, 2008, hlm.158

¹³⁾Dwika, "*Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*", <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 24 Juli 2014.

¹⁴⁾Dominikus Rato, "*Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*" Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁵⁾

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.¹⁶⁾

Pengadaan tanah untuk kepentingan mengacu pada Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) tentang hak menguasai negara dan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial dari tanah serta Pasal 18 UUPA yang menyebutkan bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang dan menurut penjelasan Pasal 18 UUPA, ini merupakan jaminan bagi rakyat

¹⁵⁾Riduan Syahrani, *"Rangkuman Intisari Ilmu Hukum"*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

¹⁶⁾Achmad Ali, *"Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)"*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83.

mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti-kerugian yang layak.

Tindak lanjut dari pada Pasal 18 UUPA ini banyak peraturan yang dibentuk, antara lain adalah pada tanggal 26 September 1961 telah ditetapkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya. UU ini kemudian ditindaklanjuti oleh Instruksi Presiden (Inpres) Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya, (selanjutnya disingkat Inpres 9/1973), Selanjutnya secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah (selanjutnya disingkat permendagri 15/1975), dan Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh Pihak Swasta (selanjutnya disingkat permendagri 2/1976) . Rangkaian proses pengaturan mengenai pembebasan tanah ini berakhir dengan dikeluarkannya Keputusan Presiden (Kepres) Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat Kepres 55/1993), yang secara teknis diatur dalam Peraturan Menteri Agraria (PM) Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Kepres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan

Umum (selanjutnya disingkat PMA 1/1994).¹⁷⁾ Kepres 55/1993 dicabut oleh Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 (selanjutnya disingkat Perpres 36/2005) diubah lagi menjadi Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat Perpres 65/2006).

Istilah pembebasan tanah tidak lagi dipergunakan tetapi dengan istilah pengadaan tanah, dan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah,¹⁸⁾ sehingga melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah adalah hal yang utama dalam program pengadaan tanah.

Menurut Pasal 1 Perpres 65/200, pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Menurut Pasal ini cara untuk mendapatkan tanah dengan memberikan ganti rugi kepada yang memiliki tanah, ini merupakan bukti penghormatan atas hak-hak yang telah dimiliki para pemilik hak atas tanah dan mengingat tanah mempunyai fungsi sosial serta digunakan dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka pengelolaan dan penggunaan tanah harus dikendalikan oleh pemerintah. Hal itu berarti bahwa dalam

¹⁷⁾Abdurrahman, "Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah, Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia", Edisi Revisi, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm.19.

¹⁸⁾Oloan Sitorus et.al, "Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah", Yogyakarta, 2004, hlm.18

pengadaan tanah, di satu pihak harus diingat adanya fungsi sosial dari tanah, yaitu harus diabdikan dalam kehidupan masyarakat banyak, bangsa, dan negara; namun di pihak lain kepentingan pihak yang telah memiliki hubungan hukum dengan tanah tersebutpun harus dihormati.¹⁹⁾

Menurut Presiden Joko Widodo dalam acara perayaan HUT Ke-18 Partai Keadilan dan Persatuan Indonesia di Jakarta, pada hari minggu tanggal 15 Januari 2017, mengatakan bahwa pemerintah akan melakukan reformasi pertanahan secara besar-besaran pada 2017 yang sudah diawali pada 2016, dengan cara Redistribusi aset atau *land reform* yang akan dilakukan besar-besaran pada 2017.²⁰⁾

Perubahan Perpres 36/2005 menjadi Perpres 65/2006 terletak pada pengurusan pembangunan untuk kepentingan umum. Menurut Pasal 1 ayat (5) Perpres Nomor 65/2006, kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat, yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan. Begitu pula yang dijelaskan dalam UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disingkat UU 2/2012) yaitu", Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak", dengan demikian walaupun pemerintah tidak mencari keuntungan dalam pembebasan tanah/lahan

¹⁹⁾*Ibid.* hlm.5.

²⁰⁾Republika,Co.Id. "*Pernyataan Presiden Tentang Reformasi Hak Milik Tanah*", Jakarta :15/1.diakses pada tgl 18/05/2017.

tersebut tidak boleh dijadikan alasan dalam pengadaan tanah, pemerintah wajib memberikan ganti rugi yang layak.

Penentuan besarnya ganti rugi dalam pengadaan tanah harus dibahas dalam proses musyawarah serta mufakat antara panitia pengadaan tanah dengan para pemilik hak atas tanah, atau bila tidak memungkinkan atau tidak efektif maka musyawarah dapat dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi pemerintah atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk diantara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka. Selain membahas mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, dalam proses musyawarah dan mufakat ini juga akan membahas mengenai pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut.

Menurut Pasal 1 ayat (10) Perpres 65/2006 proses musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi, dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.

Perubahan Perpres 36/2005 ini diubah oleh Perpres 65/2006, ada perubahan pula mengenai bentuk ganti rugi yang diberikan oleh pemilik

hak atas tanah. Pemerintah membuat ketentuan baru mengenai bentuk ganti kerugian ini yaitu selain adanya penggantian uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, serta gabungan dari tanah dan uang penggantian itu, juga dimungkinkan adanya bentuk lain yang disetujui bersama antara warga dan pihak yang membutuhkan tanah.²¹⁾

Menurut Pasal 15 ayat (1) Perpres 65/2006, disebutkan bahwa dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

- a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak Tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia.
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Ganti kerugian merupakan hak mutlak dari para pemegang hak atas tanah yang telah melepaskan atau menyerahkan tanahnya, dengan demikian tidak ada suatu kewenangan bagi siapapun termasuk oleh pemerintah (negara) untuk mengambil tanah rakyat tanpa dengan suatu ganti kerugian,²²⁾ Jadi diberikannya ganti kerugian dalam pelepasan atau penyerahan hak atas tanah di negara Indonesia karena memang peraturan perundang-undangan di negara Indonesia tidak mengenal perolehan tanah berdasarkan penyitaan dan lebih dari itu bahwa setiap pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan harus mengikuti hak atas tanah sebagai bagian dari hak asasi manusia di bidang

¹⁷⁾Adrian Sutedi, *"Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum"*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 226.

²²⁾Oloan Sitorus et.al, *"Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah"*, Yogyakarta, 2004, hlm. 31.

ekonomi.²³⁾ UU 12/2012 menyatakan bahwa Pemerintah adalah Presiden yang memegang kekuasaan pemerintahan negara sebagaimana dimaksud dalam UUD '45. Adapun Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

Tata letak kota dan/atau garis-garis kota ditetapkan oleh walikota dan menurut UU Pemda terbaru pengaturan waktu hingga 15 tahun, penerapannya yang akan berakibat pada perluasan jalan. Panitia pembebasan tanahnya akan dibentuk oleh gubernur diakhir tahun, ke 15 tahun tersebut. Hal ini berdampak luas, misalnya pada saat pengurusan IMB, persoalan yang akan muncul ditahun ke 15 justru dirasakan mulai dari sekarang. Pengurusan IMB tidak dapat diberikan terhadap pemilik tanah yang terkena perluasan, namun perluasan tanahnya juga baru akan dilaksanakan 15 tahun kemudian.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan satu unsur mutlak dalam suatu penelitian dan perkembangan ilmu pengetahuan, demikian pula dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan beberapa metode penelitian, antara lain sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti

²³⁾*Ibid.* hlm. 32.

bahan pustaka atau data sekunder.²⁴⁾ Secara deduktif penelitian ini dimulai dengan menganalisis data sekunder di bidang hukum, yang berkaitan dengan hal-hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini.

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yuridis analitis yang melukiskan suatu keadaan dan memberikan data tentang keadaan tersebut.²⁵⁾ Dalam hal ini pembahasan dititik beratkan pada penjelasan secara lebih mendalam tentang peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek penerapannya menyangkut analisis yuridis terhadap dampak rencana perluasan berdasarkan garis-garis kota Bandung yang akan dilaksanakan tahun 2031 bagi pemilik hak atas tanah di Jalan Buahbatu Kiaracandong.

3. Tahap Penelitian

Tahapan penelitian yang dilakukan adalah melalui :

- a. penelitian kepustakaan dimana penulis menghimpun data sekunder yang berupa bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, yaitu : KUHPdt, UU 12/2012, UUPA mengenai hak menguasai negara, fungsi sosial dari tanah, kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak serta

²⁴⁾Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 13.

²⁵⁾Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 167.

menurut cara yang diatur dengan UU dan Perpres 65/ 2006 Pasal 1. Bahan hukum sekunder yaitu tulisan para ahli dan hasil karya para ilmuwan yang berbentuk makalah atau karya tulis dan bahan hukum tersier yaitu majalah, koran, internet, dan media-media lainnya yang relevan dengan permasalahan yang di teliti.

- b. Penelitian Lapangan, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung ke lokasi penelitian, yaitu pemilik hak atas tanah di Jl. Buahbatu-Kiaracandong dengan Kota Bandung dan pemkot Kota Bandung.
- c. Data sekunder dibidang hukum dapat dibedakan sebagai berikut:
 - 1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, misalnya UU No 12 tahun 2012 tentang 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, UUPA tentang hak menguasai negara dan Pasal 6 UUPA tentang fungsi sosial dari tanah dan Pasal 18 UUPA tentang "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa & Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan UU", dan menurut Pasal 1 Perpres 65/2006, yaitu pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti

- rugi kepada yang melepaskan/menyerahkan tanah bangunan.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan-bahan hukum primer yang dapat menunjang penulisan skripsi ini dan dapat membantu melengkapi bahan hukum primer, misalnya tulisan para ahli dan hasil karya para ilmuwan yang berbentuk makalah atau karya tulis.
 - 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Misalnya, internet, koran, dan media-media lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Sesuai dengan tahap-tahap penelitian di atas, teknik pengumpulan dilakukan dengan study dokumen melalui media cetak maupun media elektronik.

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah dengan metode analisis normatif kualitatif. Normatif berarti bahwa data dianalisis berdasarkan peraturan-peraturan yang relevan sebagai hukum positif, sedangkan kualitatif yaitu merupakan analisis data tanpa mempergunakan rumus.²⁶⁾

²⁶⁾Roni Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Bandung, 1998, hlm. 32.



BAB II

HAK MILIK ATAS TANAH, TATA LETAK KOTA DAN GARIS-GARIS KOTA SERTA IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

A. Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Menurut penjelasan Pasal 20 UUPA bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak milik ini juga bersifat turun temurun yang artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila pemiliknya meninggal dunia.³⁰⁾

Subjek dari hak milik adalah Warga Negara Indonesia, dalam hal ini perorangan sedangkan untuk badan atau hukum atau serta pemerintah tidak dapat menjadi subjek untuk hak milik. Hak Milik pada dasarnya mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- 1 Hak Milik dapat dijadikan hutang
- 2 Boleh digadaikan
- 3 Hak Milik dapat dialihkan kepada orang lain
- 4 Hak Milik dapat dilepaskan dengan sukarela

Hapusnya hak milik di atas dalam Pasal 27 UUPA yang menyebutkan bahwa hak milik hapus apabila;

- 1) Tanahnya jatuh kepada Negara;
- 2) Pencabutan hak berdasarkan ketentuan Pasal 18 UUPA.

³⁰⁾Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta, Rajawali, 1991), hlm. 229.

- 3) Karena dengan penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- 4) Karena diterlantarkan
- 5) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2)
- 6) Tanahnya musnah.

Pasal 33 ayat ayat (2) UUD 1945 serta pasal 2 ayat (1) UUPA berisi yakni “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat,” maka berdasarkan ketentuan ini, negara adalah penguasa dari seluruh yang ada didalam wilayah kekuasaannya dan berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan, kemudian dalam Pasal 4 ayat (1) berisi : “Atas dasar Hak Menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang orang lain serta badan-badan hukum”, sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa : “Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi“.

Atas dasar ketentuan ini, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan/atau diberikan kepada perseorangan dan badan dan/atau hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan dan negara menentukan hak atas tanah seperti diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA , yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan; Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang- undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53. Hak atas tanah dibedakan menjadi 2 kelompok, diantaranya: Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah Negara. Hak-hak atas tanah primer (originair) yaitu hak atas tanah yang langsung diberikan oleh Negara kepada subyek hak yang terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.³¹⁾

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang hak untuk berbuat sesuatu dengan tanahnya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang ini yang merupakan tolak pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Setiap pemegang hak atas tanah mempunyai kewenangan untuk menggunakan sendiri tanah haknya, misalnya saja tanah Hak Milik dapat digunakan untuk memenuhi keperluan pribadinya; untuk membangun rumah tinggal. Kewajibannya

³¹⁾Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan, Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Seri Hukum Pertanahan I*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 2.

adalah menggunakan tanah sesuai peruntukan dan penggunaannya. Tentunya juga dengan tetap memperhatikan fungsi sosial, yang dinyatakan dalam Pasal 6 UUPA, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Apabila terdapat tanah yang tidak dipergunakan atau dilerantarkan oleh pemiliknya maka hak atas tanahnya akan hapus dan tanahnya akan menjadi milik negara. Larangan bagi pemegang hak atas tanah berhubungan dengan pengambilan kekayaan alam yang terkandung di dalam bumi, air dan ruang angkasa, karena menurut ketentuan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja.

Adapun sistematika yang dimaksud adalah :³²⁾

1. Ketentuan-ketentuan hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan hak atas tanah sebagai lembaga hukum meliputi:
 - a. Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan.
 - b. Menetapkan isinya yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya.
 - c. Mengatur hak-hak mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya dan syarat-syarat bagi penguasaannya.
 - d. Mengatur hak-hak mengenai tanahnya.
2. Ketentuan-ketentuan mengenai hukum tanah yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum kongkrit :
 - a. Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang kongkrit.

³²⁾Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, hlm. 12-13.

- b. Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain. Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain.
- c. Mengatur hal-hal mengenai hapusnya.
- d. Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya

B. Macam-macam Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA adalah :

1. Hak Milik (HM)
2. Hak Guna Usaha (HGU)
3. Hak Guna Bangunan (HGB)
4. Hak Pakai (HP)
5. Hak Sewa (HS)

Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial dan berdasarkan penjelasan Pasal 20 UUPA bahwa sifat-sifat dari Hak Milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak Milik tidak berarti bahwa hak ini merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak *eigendom* seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPdt. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak, namun sebenarnya dalam hukum adat, rakyat hanya sebagai penggarap, semuanya milik raja.

Kata-kata "*terkuat dan terpenuh*" mempunyai maksud untuk membedakannya dengan HGU, HGB, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak

miliklah yang terkuat dan terpenuh, dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPdt berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA, karena dalam UUPA disebutkan bahwa segala hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan hal ini berbeda dengan pengertian hak *eigendom* yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPdt.

Hak guna usaha (HGU) merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perikanan atau perkebunan. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996 tentang HGU diberikan untuk jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang 25 tahun atas permintaan pemegang hak dengan mengingat keadaan perusahaannya.

Hak guna bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 HGB diatur dalam Pasal 19 s/d Pasal 38. Jangka waktu untuk HGB adalah 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan jangka waktu paling lama 20 tahun atas permintaan pemegang haknya dengan mengingat keadaan keperluan dan keadaan bangunannya, dan tanahnya tetap bukan miliknya, hanya boleh menempati dan mempergunakannya.

Hak pakai (HP) adalah hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan

dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.

C. Pengadaan Tanah Dalam Pemerintahan

Pengadaan tanah tetap wujudnya adalah pembebasan atau Pelepasan hak atas tanah dan pencabutan hak atas tanah merupakan 2 (dua) cara untuk memperoleh tanah hak, dimana yang membutuhkan tanah tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Pelepasan hak atas tanah adalah melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya, dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah, sedangkan Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula diantara pemegang hak/menguasai tanah dengan cara memberikan ganti rugi. Kedua perbuatan hukum ini mempunyai pengertian yang sama, perbedaannya pembebasan hak atas tanah adalah dilihat dari yang membutuhkan tanah, biasanya dilakukan untuk areal tanah yang luas, sedangkan pelepasan hak atas tanah dilihat dari yang memiliki tanah, dimana ia melepaskan haknya kepada Negara untuk kepentingan pihak lain. Semua hak atas tanah dapat diserahkan secara sukarela kepada negara. Penyerahan ini yang disebut dengan melepaskan hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan Pasal 27 UUPA,³⁵⁾ yang menyatakan bahwa: "Hak

³⁵⁾ R. Subekti, Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, hlm. 523

milik hapus apabila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara:
 1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 3. karena diterlantarkan
 4. karena ketentuan Pasal 21 ayat 3 dan 26 ayat 2
- b. tanahnya musnah.”

Acara pelepasan hak atas tanah dapat digunakan untuk memperoleh tanah bagi pelaksanaan pembangunan baik untuk kepentingan umum maupun untuk kepentingan swasta.

D. Prosedur Pengadaan Tanah

Istilah pengadaan tanah mulai populer sejak tahun 1993 ketika Pemerintah menerbitkan Kepres 55/1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kemudian istilah ini berlanjut pemakaiannya pada Perpres 36/2005 dan Perpres 65/2006 serta UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan yang terakhir adalah Perpres 148/2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres 71/2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Prosedur/Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yaitu dengan berlakunya Perpres 65/2006 mengakibatkan ada perbedaan dalam tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Menurut Pasal 2 Perpres 65/2006 menyatakan bahwa:

- (a) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah

dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah

- (b) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.”

Menurut Perpres 65/2006, khusus untuk pengadaan tanah bagi kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau dilakukan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, sedangkan pengadaan tanah selain untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau dalam hal ini dilakukan oleh pihak swasta, maka dilaksanakan dengan jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Sebelum diterbitkan peraturan pelaksanaan dari Perpres 65/2006, maka tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum masih berlaku berdasarkan PMA /Kepala BPN 1/1994 tentang ketentuan pelaksanaan Keppres 55/1993.

E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan

a. Pengertian Sengketa

Sengketa merupakan kelanjutan dari konflik, sedangkan konflik itu sendiri adalah suatu perselisihan antara dua pihak, tetapi perselisihan itu hanya dipendam dan tidak diperlihatkan dan apabila perselisihan itu diberitahukan kepada pihak lain maka akan menjadi sengketa.⁴⁶⁾ Timbulnya sengketa mengenai tanah berawal dari pengaduan suatu pihak

⁴⁶⁾ Rachmadi Usman, *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, 1991), hlm. 22

(orang atau badan hukum) yang berisi keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁴⁷⁾ Sengketa akan berakhir kepada tujuan bahwa ada pihak yang lebih berhak dari yang lain (prioritas) atas tanah yang disengketakan, oleh karena itu penyelesaian sengketa hukum terhadap sengketa tersebut tergantung dari sifat permasalahan yang diajukan dan prosesnya akan memerlukan beberapa tahap tertentu sebelum diperoleh suatu keputusan.

b. Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah

Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui instansi formal yang berwenang untuk menyelesaikan sengketa yaitu badan peradilan, dan penyelesain sengketa di luar badan peradilan atau yang disebut *Alternative Dispute Resolution (ADR)*.

Peraturan yang dapat digunakan sebagai dasar hukum mengenai penyelesaian sengketa hukum atas tanah, yaitu Pasal 30 PP 24/1997, Pasal 12 dan Pasal 14 BPN 3/1999, serta dasar operasional dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri 72 Tahun 1981 tentang Susunan Organisasi dan Tata kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya, khususnya Pasal 35 Mengenai Pembentukan Seksi Bimbingan Teknis dan Penyelesaian Hukum yang bertugas memberikan bimbingan teknis di bidang pengurusan hak-hak tanah dan

⁴⁷⁾ Rusmadi Murad, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, (Bandung : Mandar Maju, 1991), hlm. 22

menyelesaikan sengketa hukum yang berhubungan dengan hak-hak tanah.

Mengenai tata cara dan prosedur penyelesaian sengketa hukum atas tanah belum diatur secara konkrit, seperti mekanisme permohonan hak atas tanah (Permendagri /1973), oleh karena itu penyelesaian kasus tidak dilakukan dengan pola penyelesaian yang seragam tetapi dari beberapa pengalaman, pola penanganan ini telah kelihatan melembaga walaupun masih samar-samar.⁵⁰⁾

Mekanisme penanganan sengketa hukum atas tanah lazimnya diselenggarakan dengan pola sebagai berikut: ⁵¹⁾

- 1) Pengaduan
- 2) Penelitian
- 3) Pencegahan Mutasi
- 4) Musyawarah
- 5) Penyelesaian Melalui Pengadilan hukum dan penyelesaian tersebut harus tuntas.
- 6) Penyelesaian Sengketa di luar Pengadilan

F. Tata Letak Kota dan Garis-garis Kota

1. Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang

Menurut Pasal 1 UU 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang selanjutnya disingkat (UUPR), bahwa Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

⁵⁰⁾ Rusmadi Murad, Op. Cit, hlm. 23

⁵¹⁾ Ibid, hlm. 24

Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

2. Asas, Tujuan dan Klasifikasi Penataan Ruang

a. Asas Penataan Ruang

Pasal 2 UUPR menegaskan bahwa dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- 1) Keterpaduan;
- 2) Keserasian,
- 3) Keberlanjutan;
- 4) Keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- 5) Keterbukaan;
- 6) Kebersamaan dan kemitraan;
- 7) Perlindungan kepentingan umum;
- 8) Kepastian hukum dan keadilan;
- 9) Akuntabilitas

b. Tujuan Penataan Ruang

Penyelenggaraan Penataan Ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional yang diatur dalam UU Tata Ruang disingkat (TR) adalah:

- 1) Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- 2) Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- 3) Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.⁵⁵⁾

⁵⁵⁾ Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Bab II Pasal 3

c. Klasifikasi Penataan Ruang

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan :

- 1) Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- 2) Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- 3) Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- 4) Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan.
- 5) Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota. Penyelenggaraan penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan:
 - a) Kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana;
 - b) Potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan
 - c) Geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi. Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer. Penataan ruang wilayah nasional meliputi ruang wilayah yurisdiksi dan wilayah kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan. Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ruang laut dan ruang udara, pengelolaannya diatur dengan undang-undang.

3. Pelaksanaan Penataan Ruang

Pembangunan merupakan bagian terpenting dan tidak dapat terpisahkan dari proses penyelenggaraan negara Indonesia sebagai salah

satu negara yang menganut paham *welfare state* untuk dapat menyelenggarakan pembangunan dengan memanfaatkan secara optimal berbagai sumber daya yang ada guna memenuhi kebutuhan hidup rakyatnya. Kewajiban negara ini diperkuat dengan dicantumkannya dalam konstitusi negara yakni pada Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa negara memiliki kuasa atas bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Dengan kata lain, ketentuan ini bermakna bahwa negara dengan berbagai cara dan tanpa alasan apapun dituntut untuk dapat mensejahterakan rakyatnya.

Proses penyelenggaraan pembangunan yang mensejahterakan tidak semudah membalikkan telapak tangan atau dapat secara ideal berjalan sebagaimana yang dikehendaki oleh rakyat atau yang termaktub dalam konstitusi negara. Hal ini perlu disadari dan dipahami bahwa kegiatan pembangunan selama ini atau di negara manapun bukan tanpa masalah atau hambatan.

Indonesia negara berkembang dengan pola pemerintahan yang masih inkonsisten. Hadirnya konsep otonomi daerah yang digulirkan sejak 1999 hanya merupakan intuisi sesaat yang terpengaruh oleh euforia sementara mengenai pola pemerintahan yang dianggap ideal yakni perubahan sistem pemerintahan dari *sentralistik* ke *desentralistik* yang

pada kenyataannya dapat dibilang masih ragu-ragu dan belum terbukti keefektifaannya.⁵⁶⁾

4. Perencanaan Tata Ruang

Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.⁵⁷⁾ Pada UUPR RTRW Nasional, RT, RW Provinsi, dan RT, RW Kabupaten/Kota mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi.⁵⁸⁾ Penyusunan RT, RW Nasional harus memperhatikan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Perkembangan permasalahan regional dan global, serta hasil pengkajian implikasi penataan ruang nasional, upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan serta stabilitas ekonomi, Keselarasan aspirasi pembangunan. Dalam hal penyusunan Rencana Tata Ruang Kabupaten dan Kota mengacu kepada RT, RW Nasional dan RT, RW Provinsi, Pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang, dan rencana pembangunan jangka panjang daerah.

5. Pemanfaatan Ruang

Pada Pasal 1 angka 14 UUPR dijelaskan bahwa pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya. Ketentuan umum tentang Pemanfaatan

⁵⁶⁾ 16 Charles Jackson, Muhammad Akib dkk. *Hukum Penataan Ruang, Op., Cit*, hlm 41

⁵⁷⁾ *Ibid*, hlm. 42

⁵⁸⁾ Pasal 15 UUPR 17 nasional dan pembangunan daerah, Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, RTRW Provinsi dan RTRW Kabupaten/Kota. RTRW Nasional nantinya akan menjadi acuan terhadap rencana tata ruang provinsi, kabupaten/kota.

Ruang ditegaskan dalam Pasal 32 Undang-Undang Penataan Ruang sebagai berikut:

- a. Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya.
- b. Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi.
- c. Program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk jabaran dari indikasi program utama yang termuat di dalam rencana tata ruang wilayah.
- d. Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
- e. Pelaksanaan pemanfaatan ruang di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disinkronisasikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah administratif sekitarnya.
- f. Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana.

6. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang berguna jika adanya ketidaksesuaian pemanfaatan ruang.⁶⁰⁾ Dimana pengendalian pemanfaatan ruang adalah sebagai usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan rencana tata ruang. Pada Pasal 1 angka 15 UUPR dijelaskan bahwa Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah mewujudkan tertib tata ruang. Ketentuan mengenai Pengendalian Pemanfaatan Ruang diatur dalam Pasal 35 UUPR yang menyatakan bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Sementara itu, maksud

⁶⁰⁾ Muhammad Akib, Charles Jackson dkk. *Hukum Penataan Ruang*, Op., Cit. hlm.45

pengendalian penataan ruang ditegaskan dalam penjelasan Pasal 35, bahwa pengendalian pemanfaatan ruang dimaksudkan agar pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.⁶¹⁾

Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang dilaksanakan melalui :

a. Pengaturan Zonasi

1. Pengaturan zonasi terdiri atas:

- a). Arahan peraturan zonasi sistem nasional;
- b). Arahan peraturan zonasi sistem provinsi; dan
- c). Peraturan zonasi pada wilayah kabupaten/kota.
- d). Pengaturan zonasi memuat ketentuan mengenai :
 - 1) Jenis kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat, dan tidak diperbolehkan;
 - 2) Intensitas pemanfaatan ruang;
 - 3) Prasarana dan sarana minimum; dan
 - 4) Ketentuan lain yang dibutuhkan. Arahan Peraturan Zonasi Sistem Nasional merupakan penjabaran dari indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Arahan peraturan zonasi sistem nasional merupakan ketentuan zonasi sektoral pada sistem nasional.

Ketentuan zonasi sektoral merupakan aturan pemanfaatan ruang pada zona ruang sistem nasional. Arahan peraturan zonasi sistem nasional berlaku sebagai ketentuan pemanfaatan ruang sistem nasional yang berada pada wilayah kabupaten/kota. Arahan peraturan zonasi sistem nasional meliputi arahan peraturan zonasi untuk struktur ruang nasional dan pola ruang nasional, yang terdiri atas :

- a) Sistem perkotaan nasional;
- b) Sistem jaringan transportasi nasional;
- c) Sistem jaringan energi nasional;
- d) Sistem jaringan telekomunikasi nasional;
- e) Sistem jaringan sumber daya air;
- f) Kawasan lindung nasional; dan

⁶¹⁾ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, hlm. 193

g) Kawasan budi daya.

Zonasi sektoral ditetapkan oleh menteri terkait sesuai kewenangan setelah mendapat pertimbangan dari Menteri. Arahan peraturan zonasi sistem provinsi merupakan penjabaran dari indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi yang ditetapkan dalam RTRW provinsi. Arahan peraturan zonasi sistem provinsi merupakan ketentuan zonasi sektoral pada sistem provinsi. Ketentuan zonasi sektoral merupakan aturan pemanfaatan ruang pada zona ruang sistem provinsi.

Arahan peraturan zonasi sistem provinsi berlaku sebagai ketentuan pemanfaatan ruang sistem provinsi yang berada pada wilayah kabupaten/kota. Arahan peraturan zonasi sistem provinsi meliputi arahan peraturan zonasi untuk struktur ruang provinsi dan pola ruang provinsi, yang terdiri atas :

- 1) Sistem perkotaan provinsi;
- 2) Sistem jaringan transportasi provinsi;
- 3) Sistem jaringan energi provinsi;
- 4) Sistem jaringan telekomunikasi provinsi;
- 5) Sistem jaringan sumber daya air;
- 6) Kawasan lindung provinsi; dan
- 7) Kawasan budi daya.

Izin Mendirikan Bangunan disingkat menjadi (IMB) diberikan berdasarkan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi. Pemberian izin pemanfaatan ruang disertai dengan persyaratan teknis dan persyaratan administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila dasar pemberian izin belum ada, maka izin diberikan atas dasar rencana tata ruang yang berlaku dengan tetap memperhatikan

pedoman bidang penataan ruang yang ditetapkan oleh Menteri/menteri terkait. Prosedur pemberian izin pemanfaatan ruang ditetapkan oleh Pemerintah atau sesuai dengan kewenangannya. Pemberian izin diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan mengacu pada rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Pemberian izin dilakukan secara terkoordinasi dengan memperhatikan kewenangan dan kepentingan berbagai instansi terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai pedoman pemberian izin pemanfaatan ruang diatur dengan peraturan Menteri. Penggantian yang layak terhadap kerugian setiap orang dapat diajukan penggantian yang layak terhadap kerugian yang diderita akibat perubahan rencana tata ruang.

Bentuk penggantian yang layak dapat berupa:

- 1) Uang;
- 2) Ruang pengganti;
- 3) Pemukiman kembali;
- 4) Kompensasi; dan atau
- 5) Urun saham. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggantian yang layak diatur dengan peraturan Presiden.

c. Pemberian Insentif dan Disinsentif

Pemberian insentif dan disinsentif dalam penataan ruang diselenggarakan untuk:

- 1 Meningkatkan upaya pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka mewujudkan tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
- 2 Memfasilitasi kegiatan pemanfaatan ruang agar sejalan dengan rencana tata ruang; dan
- 3 Meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang.

Insentif dapat diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang didorong pengembangannya. Insentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Insentif dapat berupa insentif fiskal dan/atau insentif non fiskal. Insentif fiskal dapat berupa :

- 1) Pemberian keringanan pajak; dan/atau
- 2) Pengurangan retribusi.

Insentif non fiskal dapat berupa :

- a) Pemberian kompensasi;
- b) Subsidi silang;
- c) Kemudahan perizinan;
- d) Imbalan;
- e) Sewa ruang;
- f) Urun saham;
- g) Penyediaan prasarana dan sarana;
- h) Penghargaan; dan/atau
- i) Publikasi atau promosi. Pemberian insentif fiskal dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- j) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian insentif non fiskal diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan terkait dengan bidang insentif yang diberikan.

Insentif dari Pemerintah kepada pemerintah daerah dapat berupa:

- 1) Subsidi silang;
- 2) Kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah;
- 3) Penyediaan prasarana dan sarana di daerah;
- 4) Pemberian kompensasi;
- 5) Penghargaan dan fasilitasi; dan/atau
- 6) Publikasi atau promosi daerah. Insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa :
 - a. Pemberian kompensasi dari pemerintah daerah penerima manfaat kepada daerah pemberi manfaat atas manfaat yang diterima oleh daerah penerima manfaat;
 - b. Kompensasi pemberian penyediaan sarana dan prasarana;
 - c. Kemudahan perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah penerima manfaat kepada investor yang berasal dari daerah pemberi manfaat; dan/atau

- d. Publikasi atau promosi daerah. Insentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:
- 1) Pemberian keringanan pajak;
 - 2) Pemberian kompensasi;
 - 3) Pengurangan retribusi;
 - 4) Imbalan;
 - 5) Sewa ruang;
 - 6) Urun saham;
 - 7) Penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau
 - 8) Kemudahan perizinan.

Mekanisme pemberian insentif yang berasal dari pemerintah provinsi diatur dengan peraturan gubernur. Mekanisme pemberian insentif yang berasal dari pemerintah daerah kabupaten/kota diatur dengan peraturan bupati/walikota. Mekanisme pemberian insentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya diatur berdasarkan kesepakatan bersama antar pemerintah daerah yang bersangkutan. Pengaturan mekanisme pemberian insentif berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Disinsentif diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan yang dibatasi pengembangannya. Disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. *Disinsentif* sebagaimana dimaksud berupa *disinsentif fiskal* dan *disinsentif non fiskal*. *Disinsentif fiskal* berupa pengenaan pajak yang tinggi. *Disinsentif non fiskal* berupa:

- a. Kewajiban memberi kompensasi;
- b. Persyaratan khusus dalam perizinan;
- c. Kewajiban memberi imbalan; dan/atau
- d. Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

Pemberian disinsentif fiskal dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai

disinsentif non fiskal diatur oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan terkait dengan bidang disinsentif yang diberikan.

Disinsentif dari Pemerintah dapat diberikan dalam bentuk:

1. Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah;
2. Pembatasan penyediaan prasarana dan sarana di daerah; dan/atau
3. Pemberian status tertentu dari Pemerintah.

Disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya dapat berupa:

- 1) Pengajuan pemberian kompensasi dari pemerintah daerah pemberi manfaat kepada daerah penerima manfaat;
- 2) Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
- 3) Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pemerintah daerah pemberi manfaat kepada investor yang berasal dari daerah penerima manfaat.

Disinsentif dari Pemerintah dan/atau pemerintah daerah kepada masyarakat dapat berupa:

- a. Kewajiban memberi kompensasi;
- b. Persyaratan khusus dalam perizinan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang diberikan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah;
- c. Kewajiban memberi imbalan;
- d. Pembatasan penyediaan sarana dan prasarana; dan/atau
- e. Persyaratan khusus dalam perizinan.

Mekanisme pemberian disinsentif yang berasal dari pemerintah daerah provinsi diatur dengan peraturan gubernur. Mekanisme pemberian disinsentif yang berasal dari pemerintah daerah kabupaten/kota diatur dengan peraturan bupati/walikota. Mekanisme pemberian disinsentif dari pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya diatur berdasarkan kesepakatan bersama antarpemerintah daerah yang bersangkutan.

Pengaturan mekanisme pemberian disinsentif berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

d. Sanksi Administratif

Setiap orang yang melakukan pelanggaran di bidang penataan ruang dikenakan sanksi administratif. Pelanggaran di bidang penataan ruang meliputi :

1. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diberikan oleh pejabat berwenang;
2. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan persyaratan izin yang diberikan oleh pejabat yang berwenang; dan/atau
3. Menghalangi akses terhadap kawasan yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan sebagai milik umum.

Sanksi administratif dapat berupa :

- a. Peringatan tertulis;
- b. Penghentian sementara kegiatan;
- c. Penghentian sementara pelayanan umum;
- d. Penutupan lokasi;
- e. Pencabutan izin;
- f. Pembatalan izin;
- g. Pembongkaran bangunan;
- h. Pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. Denda administratif.

Kriteria dan Tata Cara Pengenaan Sanksi Administratif: Sanksi administratif terhadap pelanggaran penataan ruang dikenakan berdasarkan kriteria :

- 1) Besar atau kecilnya dampak yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang;
- 2) Nilai manfaat pemberian sanksi yang diberikan terhadap pelanggaran penataan ruang; dan/atau
- 3) Kerugian publik yang ditimbulkan akibat pelanggaran penataan ruang.

6. Fungsi Serta Manfaat Tata Ruang Kota

Tata ruang kota juga pasti mempunyai fungsi tersendiri yaitu :

- a) acuan dalam penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD);
- b) acuan dalam pemanfaatan ruang/pengembangan wilayah provinsi;
- c) acuan untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan dalam wilayah provinsi;
- d) acuan lokasi investasi dalam wilayah provinsi yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan swasta;
- e) pedoman untuk penyusunan rencana tata ruang kawasan strategis provinsi;
- f) dasar pengendalian pemanfaatan ruang dalam penataan atau pengembangan wilayah provinsi yang meliputi indikasi arahan peraturan zonasi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi; dan acuan dalam administrasi pertanahan.

Tata ruang kota juga memiliki manfaat, diantaranya:

- 1) mewujudkan keterpaduan pembangunan dalam wilayah provinsi;
- 2) mewujudkan keserasian pembangunan wilayah provinsi dengan wilayah sekitarnya; dan
- 3) menjamin terwujudnya tata ruang wilayah provinsi yang berkualitas.

7. Masalah Tata Ruang Kota di Indonesia

Akibat tumpang tindih berbagai kebijakan di daerah dan nasional yang terkait perencanaan ruang, konflik ruang di berbagai daerah terus terjadi. Indonesia dalam beberapa tahun ke depan bisa masuk ke dalam perangkap negeri tanpa perencanaan tata ruang. Saat ini, sudah ada UU 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, UU 27 Tahun 2007 tentang Perencanaan Pesisir, UU 25 Tahun 2004 tentang Perencanaan Pembangunan Nasional, UU 12 2008 (Perubahan kedua atas UU 32

Tahun 2004), dan berbagai kebijakan sektoral lainnya yang terkait dengan ruang.

8. Dampak Pembangunan Terhadap Tata Ruang Kota

Kebijakan nasional penataan ruang secara formal ditetapkan dengan diundangkannya UU Nomor 24 tahun 1992 tentang Penataan Ruang kemudian diperbaharui dengan UU Nomor 26 tahun 2007. Kebijakan ini ditujukan untuk mewujudkan kualitas tata ruang nasional yang baik, yang oleh undang-undang dinyatakan dengan kriteria aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan, namun setelah lebih dari 25 tahun diberlakukannya kebijakan tersebut, kualitas tata ruang masih belum memenuhi harapan, bahkan cenderung sebaliknya, justru yang belakangan ini sedang berlangsung adalah indikasi dengan penurunan kualitas dan daya dukung lingkungan. Pencemaran dan kerusakan lingkungan bahkan makin terlihat secara kasat mata baik di kawasan perkotaan maupun di kawasan perdesaan.

Peningkatan aktivitas pembangunan membutuhkan ruang yang semakin besar dan dapat berimplikasi pada perubahan fungsi lahan atau kawasan secara signifikan. Euforia otonomi daerah (otda) yang lebih berorientasi pada peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) juga memotivasi pertumbuhan penyediaan sarana dan prasarana di daerah, yang faktanya menyebabkan peningkatan pengalihan fungsi ruang dan kawasan dalam jangka panjang.

Perubahan lahan terjadi pada pembangunan kawasan perkotaan yang membutuhkan ruang yang besar untuk menyediakan lahan untuk sarana dan prasarana permukiman, perkantoran, perindustrian, pusat-pusat perdagangan, perluasan jalan dan lain sebagainya, demikian pula pada pola perubahan kawasan seperti kawasan hutan menjadi lahan pertanian atau perkebunan, yang menyebabkan penurunan fungsi hutan sebagai kawasan penyangga, pemelihara tata air, pengendali perubahan iklim mikro dan sebagainya.

Perubahan fungsi ruang kawasan menyebabkan menurunnya kualitas lingkungan, seperti terjadinya pencemaran, kemacetan, hilangnya ruang publik dan ruang terbuka hijau, serta terjadinya berbagai bencana alam seperti banjir, longsor, kekeringan dan lain sebagainya. Pemanfaatan sumber daya ruang juga dapat memicu perbedaan persepsi dan persengketaan tentang ruang, seperti munculnya kasus-kasus sengketa batas wilayah pada berbagai daerah dan juga internasional, hal ini menunjukkan adanya *trade off* antara perkembangan ekonomi dengan kelestarian lingkungan.

Pembangunan di satu pihak menunjukkan dampak positif terhadap lingkungan dan masyarakat seperti tersedianya jaringan jalan, telekomunikasi, listrik, air, kesempatan kerja serta produknya sendiri memberi manfaat bagi masyarakat luas dan juga meningkatkan pendapatan bagi langsung dapat menikmati sebagian dari hasil pembangunannya, di pihak lain apabila pembangunan ini tidak diarahkan

akan menimbulkan berbagai masalah seperti konflik kepentingan, pencemaran lingkungan, kerusakan, pengurasan sumberdaya alam, masyarakat konsumtif serta dampak sosial lainnya yang pada dasarnya merugikan masyarakat.

Pembangunan industri pada gilirannya membentuk suatu lingkungan kehidupan zona industri. Dalam zona industri kehidupan masyarakat makin berkembang zona industri secara bertahap dilengkapi pembangunan sektor ekonomi lain seperti peternakan, perikanan, home industry, dan pertanian sehingga diperlukan rencana pembangunan wilayah berdasarkan konsep tata ruang.

Tujuan rencana tata ruang ini untuk meningkatkan asas manfaat berbagai sumber daya yang ada dalam lingkungan seperti meningkatkan fungsi perlindungan terhadap tanah, hutan, air, flora, fungsi industri, fungsi pertanian, fungsi pemukiman dan fungsi lain. Peningkatan fungsi setiap unsur dalam suatu lingkungan artinya meningkatkan dampak positif semaksimal mungkin sedangkan dampak negatif harus ditekan sekecil mungkin. Konsepsi pembangunan wilayah dengan dasar tata ruang sangat dibutuhkan dalam upaya pembangunan industri berwawasan lingkungan.

Kegiatan eksploitasi dan pemakaian sumber energi dari alam untuk memenuhi kebutuhan manusia akan selalu menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan (misalnya udara dan iklim, air dan tanah). Dampak penggunaan energi terhadap tanah dapat diketahui, misalnya dari

pertambangan batu bara. Masalah yang berkaitan dengan lapisan tanah muncul terutama dalam pertambangan terbuka (*Open Pit Mining*). Pertambangan ini memerlukan lahan yang sangat luas. Perlu diketahui bahwa lapisan batu bara terdapat di tanah yang subur, sehingga bila tanah tersebut digunakan untuk pertambangan batu bara maka lahan tersebut tidak dapat dimanfaatkan untuk pertanian atau hutan selama waktu tertentu.

9. Solusi Perencanaan Tata Ruang Kota

Perencanaan tata ruang dilakukan guna menentukan arah pengembangan yang akan dicapai dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta fungsi pertahanan keamanan; mengidentifikasi berbagai potensi dan masalah pembangunan dalam suatu wilayah perencanaan; perumusan perencanaan tata ruang, dan penetapan rencana tata ruang. Menurut Budihardjo, penyusunan rencana tata ruang harus dilandasi pemikiran perspektif menuju keadaan pada masa depan yang didambakan, bertitik tolak dari data, informasi, ilmu pengetahuan dan teknologi yang dapat dipakai, serta memperhatikan keragaman wawasan kegiatan tiap sektor.

Perencanaan kota adalah kegiatan penyusunan dan peninjauan kembali rencana-rencana kota, sedangkan rencana kota merupakan rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota yang terdiri atas Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK), Rencana

Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) dan Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK).

Pelaksanaan pembangunan di kota diperlukan rencana tata ruang yang menjadi pedoman bagi pemkot daerah untuk menetapkan lokasi kegiatan dan pembangunan dalam memanfaatkan ruang. Pedoman tersebut digunakan pula dalam penyusunan program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di kota tersebut dan sekaligus menjadi dasar dalam pemberian rekomendasi pengarahannya pemanfaatan ruang, sehingga sesuai dengan rencana tata ruang kota yang sudah ditetapkan.

Rencana Tata Ruang Wilayah (selanjutnya dapat disingkat RTRW) merupakan hasil perencanaan pembangunan yang telah ditetapkan di peringkat Kota. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu. Kawasan Lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Kawasan Budi Daya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan.

Kawasan Hijau adalah ruang terbuka hijau yang terdiri dari kawasan hijau lindung dan hijau binaan Kawasan Hijau Lindung adalah bagian dari

kawasan hijau yang memiliki karakteristik alamiah yang perlu dilestarikan untuk tujuan perlindungan habitat setempat maupun untuk tujuan perlindungan wilayah yang lebih luas. Kawasan Hijau Binaan adalah bagian dari kawasan hijau di luar kawasan hijau lindung untuk tujuan penghijauan yang dibina melalui penanaman, pengembangan, pemeliharaan maupun pemulihan vegetasi yang diperlukan dan didukung fasilitasnya yang diperlukan baik untuk sarana ekologis maupun sarana sosial Kota yang dapat didukung fasilitas sesuai keperluan untuk fungsi penghijauan tersebut yang diatur dalam Pasal 15 Perda No. 6 Tahun 2006 tentang Ruang Terbuka Hijau selanjutnya disingkat menjadi (RTH) yang terdiri dari 13 ayat dan Pasal 49 sampai Pasal 50 yang mengatur mengenai rencana pengembangan kawasan hijau.

Ruang Terbuka Hijau yang diatur dalam Pasal 15 Perda No. 6 Tahun 2006 selanjutnya dapat disebut Perda RTH adalah Kawasan atau areal permukaan tanah yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu, dan atau sarana Kota/lingkungan, dan atau pengaman jaringan prasarana, dan atau budidaya pertanian. Sedangkan rencana struktur pemanfaatan ruang wilayah kota menurut Pasal 13 Perda RTH dijabarkan kedalam struktur pemanfaatan ruang kota meliputi :

- 1) Rencana persebaran penduduk;
- 2) Rencana pengembangan kawasan hijau;
- 3) Rencana pengembangan kawasan permukiman;
- 4) Rencana pengembangan kawasan bangunan umum;
- 5) Rencana pengembangan kawasan industri;
- 6) Rencana pengembangan kawasan pergudangan;

- 7) Rencana pengembangan sistem pusat kegiatan;
- 8) Rencana pengembangan sistem prasarana;
- 9) Rencana intensitas ruang.⁶²⁾

F. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

1. Defenisi Izin Mendirikan Bangunan

Izin Mendirikan Bangunan disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan, memperbaiki, mengubah atau merenovasi bangunan yang dikeluarkan oleh walikota atau pejabat yang berwenang/berlaku selama bangunan tersebut berdiri dan tidak terjadi perubahan bentuk atau fungsi. IMB juga memberikan pengertian berupa izin yang diberikan oleh pemerintah kota kepada orang pribadi atau badan untuk mendirikan suatu bangunan yang dimaksud agar desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana Tata Ruang yang berlaku, sesuai dengan Garis Sepadan Bangunan (GSB), sesuai Garis Sepadan Sungai (GSS), sesuai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), sesuai Koefisien Luas Bangunan (KLB), sesuai dengan syarat-syarat keselamatan yang ditetapkan bagi yang menempati bangunan tersebut.⁶³⁾

Menurut Dwi,⁶⁴⁾ IMB adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun yang dapat diterbitkan apabila rencana bangunan dinilai telah sesuai dengan ketentuan yang meliputi aspek pertanahan, aspek planologis (perencanaan), aspek teknis, aspek kesehatan, Aspek

⁶²⁾ <http://dtrb.pekanbaru.go.id/?p=1556> (diakses pada tgl 25/8/2017)

⁶³⁾ Teguh Susanto. *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*. (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014.) hlm 75.

⁶⁴⁾ Dwi, Yuni.. *Panduan Praktis Mengurus IMB*. (Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2008), hlm 11.

kenyamanan, dan aspek lingkungan. Bangunan sebaiknya memiliki kepastian hukum atas kelayakan, kenyamanan, keamanan, sesuai dengan fungsinya. Ternyata, IMB tidak hanya diperlukan untuk mendirikan bangunan baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, atau memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan.

Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan sebagai atau seluruhnya termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meretakkan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan, selain itu, ada istilah retribusi izin mendirikan bangunan yaitu: pembayaran atas pemberian Izin Mendirikan Bangunan disingkat (IMB) termasuk mengubah atau membongkar bangunan oleh pemerintah kepada orang pribadi atau badan. Dari keterangan diatas, kita dapat mengetahui beberapa hal :

a. Diberikan oleh Pemerintah Kota

Izin Mendirikan Bangunan disingkat (IMB) merupakan produk dari pemerintah dan lembaga yang berwenang untuk menerbitkannya. Tatkala lembaga lain yang berhak untuk menerbitkannya. Penerbitan oleh lembaga lain dianggap illegal atau tidak sah.

b. Kepada orang pribadi atau badan

Izin Mendirikan Bangunan disingkat (IMB) dapat diberikan kepada seseorang saja atau kepada badan seperti perusahaan atau organisasi. Untuk mendirikan bangunan yang dimaksud. Jadi, kita mendapatkan

IMB agar kita bisa secara legal memulai kegiatan pembangunan suatu bangunan.⁶⁵⁾ Hal diatas menjelaskan bahwa Izin Mendirikan Bangunan bertujuan agar segala desain, pelaksanaan pembangunan, dan bangunan sesuai dengan peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku. (Ketentuan yang berlaku tepatnya di setiap pemerintah daerah, meskipun aturan-aturan ini relatif sama disetiap daerah yang ada di Indonesia). Hal ini, sangat penting untuk alasan keamanan dan keselamatan.

Aturan tadi dikeluarkan dengan melihat beberapa hal seperti:

- a) Garis Sempadan Bangunan (GSB), adalah batas halaman terdepan atau batas pemetakan atau batas pengusaan jalan.
- b) Garis Sempadan Sungai (GSS), adalah garis batas luar pengamanan sungai.
- c) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Luas Bangunan (KLB).
- d) Sebelum memulai mendirikan bangunan rumah sebaiknya memiliki
- e) kepastian hukum atas kelayakan kenyamanan, keamanan sesuai dengan fungsinya. Ternyata baru saja, tetapi juga dibutuhkan untuk membongkar, merenovasi, menambah, mengubah, dan memperbaiki yang mengubah bentuk atau struktur bangunan. Izin Mendirikan Bangunan sendiri dikeluarkan oleh pemerintah daerah setempat.

Pengurusan IMB diperlukan pengetahuan akan peraturan-peraturannya sehingga dalam mengajukan IMB, Informasi mengenai peraturan tersebut sudah didapatkan sebelum pembuatan gambar kerja arsitektur.

⁶⁵⁾ Ibid., hlm. 7

2. Maksud Pemberian IMB

Izin Mendirikan Bangunan disingkat (IMB) dikeluarkan dengan maksud : pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan oleh orang pribadi dan badan.

Pembangunan memerlukan pembinaan. IMB dimaksudkan agar instansi yang berwenang dapat membina orang/ badan yang bermaksud membangun agar dapat membangun dengan benar dan menghasilkan bangunan yang sesuai dengan ketentuan- ketentuan yang berlaku.

Bangunan-bangunan perlu diatur. Pengaturan bertujuan agar menghasilkan sesuatu yang teratur. Pembangunan perlu memperhatikan peraturan-peraturan yang berlaku. Jarak dari jalan ke bangunan, luas ruang terbuka, dan lain- lain perlu diatur. Tanpa pengaturan, bangunan-bangunan akan semakin semrawut dan tidak memperhatikan kaidah-kaidah yang berlaku.

3. Persyaratan dan Retribusi IMB

Sesuai dengan Perda Kota Bandung No. 9 Tahun 2002 tentang izin mendirikan bangunan, SK Walikota Bandung No. 3 Tahun 2005 tentang Petunjuk Teknis Pelaksana Peraturan Daerah Kota Bandung No. 9 Tahun 2002 tentang retribusi IMB, persyaratan dalam mengurus izin mendirikan bangunan adalah :

a. Persyaratan Administrasi

Mengisi dan mengajukan Surat Perohonan IMB

1. Foto copy Kartu Tanda Penduduk yang masih berlaku
2. Foto copy pelunasan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun terakhir

- a) Foto copy Alas Sertifikat tanah yang telah dilegalisir oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- b) Bagi surat tanah yang tidak bersertifikat :
 - 1) Alas Hak SK camat, Grand Sultan, Grand C (Notaris/ BPN)
 - 2) Surat keterangan tidak silang sengketa yang dibuat oleh lurah diketahui camat
 - 3) Asli rekomendasi dari bank bagi tanah yang sedang diagunkan
 - 4) Surat Jaminan Ketahanan Konstruksi dari tenaga ahli teknik sipil untuk penambahan tingkat asli rekomendasi dari bank bagi tanah yang sedang diagunkan
 - 5) Rekomendasi dari instansi terkait (pembangunan rumah ibadah, tempat persemayaman mayat, SPBU, dan sarana pendidikan dan lain-lain.
 - 6) Asli surat kuasa, akte perusahaan, surat keputusan instansi, bagi pemohon yang bukan pemilik tanah
 - 7) Denah lokasi yang dimohon (jelas alamat dan daerah sekitar lokasi memudahkan pengukuran lapangan)

b. Persyaratan Teknis

- 1. Gambar rencana bangunan (denah/ Site plan, tampak depan dan samping, dan potongan memanjang dan melintang) rangkap 3 yang ditandatangani oleh perencana
- 2. Gambar konstruksi (pondasi, sloop, kolom, balok, lantai, tangga dan rencana atap) rangkap 3
- 3. Pembuatan air hujan (sumur resapan, septitank, dan bak control) rangkap 3
- 4. Bangunan pagar (tampak potongan dan situasi)
- 5. Perhitungan konstruksi yang dibuat oleh konsultan
- 6. Perhitungan rencana anggaran biaya (RAB) untuk bangunan tower/ menara, tanki, gapura/ tugu dan cerobong asap dan rehabilitasi bangunan

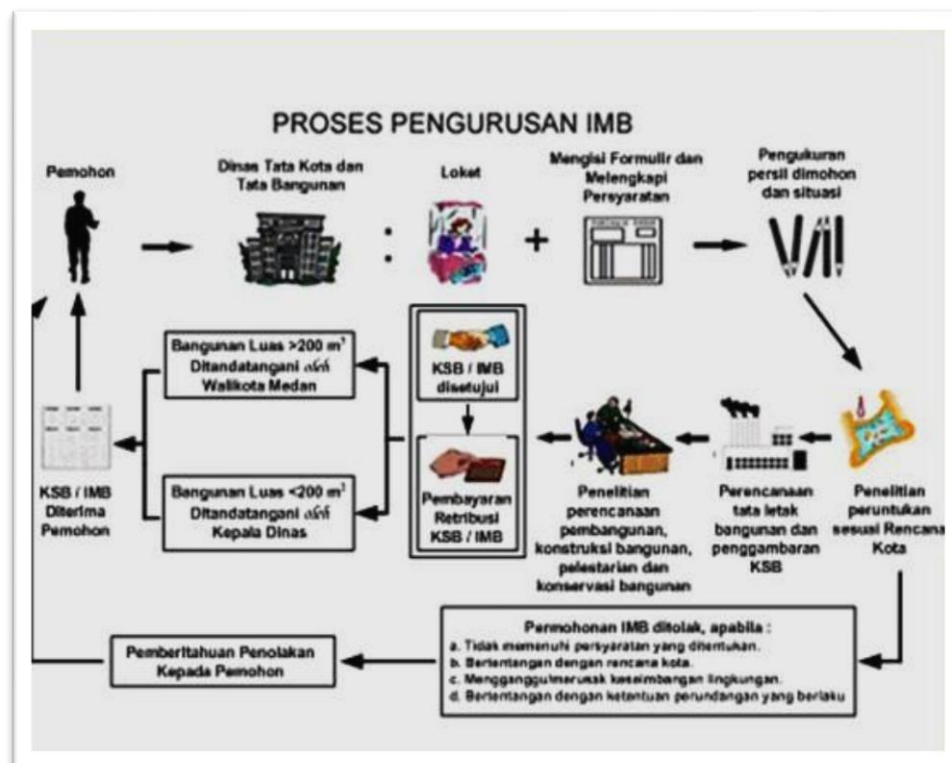
4. Retribusi IMB :

- a. Besarnya retribusi IMB didasarkan kepada volume, fungsi dan lokasi bangunan
- b. Prinsip dan sasaran dalam penetapan besarnya retribusi didasarkan dengan memperhatikan biaya kegiatan dan tingkat penggunaan jasa pelayanan IMB dalam rangka pengendalian dan pengawasan atas penyelenggaraan bangunan yang meliputi

pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, penelitian, pemeriksaan, dan penatausahaan.

- c. Retribusi yang dihitung sebagai berikut :
1. Biaya Retribusi untuk bangunan Rumah Tinggal, Sosial Komersial :
 2. Biaya Sempadan : $0,95\% \times (RAB + 2NJOP \times \text{Luas Bangunan}) = \text{Rp. A}$
 3. Biaya Pengawasan : $10\% \times \text{Rp. A} = \text{Rp. B}$
 4. Biaya Pendaftaran : $6\% \times \text{Rp. A} = \text{Rp. C}$
 5. Biaya Konstruksi : $1\% \times \text{Rp. A} = \text{Rp. D}$ Besarnya Retribusi IMB = Rp. (A + B + C + D) untuk bangunan Sosial Non Komersial .: Biaya Sempadan : $0,95\% \times (RAB \times 2NJOP \times \text{Luas Bangunan}) = \text{Rp. A}$
 6. Biaya Pengawasan : $10\% \times \text{Rp. A} = \text{Rp. B}$
 7. Biaya Pendaftaran : $6\% \times \text{Rp. A} = \text{Rp. C}$
 8. Biaya Konstruksi : $1\% \times \text{Rp. A} = \text{Rp. D}$ Besarnya Retribusi IMB = Rp. (B + C + D)
- d. Bangunan Industri, Perumahan, Niaga, Kantor Non Pemerintah dan bangunan Komersial lainnya.
- Biaya Sempadan : $1,9\% \times (RAB \times 2NJOP \times \text{Luas Bangunan}) = \text{Rp. A}$
- Biaya Pengawasan : $10\% \times \text{Rp. A} = \text{Rp. B}$
- Biaya Pendaftaran : $6\% \times \text{Rp. A} = \text{Rp. C}$
- Biaya Konstruksi : $1\% \times \text{Rp. A} = \text{Rp. D}$ Besarnya Retribusi IMB = Rp. (A + B + C + D) :
1. Untuk perbaikan bangunan (renovasi) dikenakan biaya retribusi yang dihitung berdasarkan biaya renovasi yang dilaksanakan serta sesuai perhitungan point 3a;
 2. Untuk mengganti IMB yang hilang, dikenakan biaya retribusi sebesar 6% (persen) dari biaya retribusi IMB. Retribusi biaya balik nama ditetapkan sebesar 10% (sepuluh persen) dari biaya retribusi IMB;
 3. Bangunan yang didirikan sebelum tahun 1996 diberikan Pemutihan dengan memperhitungkan penyusutan setiap tahun sebesar 2,5% (dua setengah persen) dan maksimal 25% (dua puluh lima persen);
 4. Hasil pemungutan sebagaimana dimaksud point 3a dikembalikan kepada Dinas teknis pengelola yang besarnya diatur dalam peraturan daerah tersendiri.

Gambar. 2.1
Proses Pengurusan IMB



5. Penolakan Permohonan IMB

a. Permohonan IMB ditolak jika:

- 1) Tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan.
- 2) Bertentangan dengan rencana tata ruang kota, bila:
 - a) Bangunan yang direncanakan tidak sesuai dengan peruntukan tanah di lokasi yang dimaksud.
 - b) Di atas persil yang dimohon rencana jalan/pelebaran sehingga sisa luas tanah tidak dapat dibangun sesuai dengan persyaratan peruntukan.
 - c) Bangunan yang dimohon tidak sesuai ketentuan teknis lainnya.
 - d) Mengganggu dan mengakibatkan kerusakan terhadap kelestarian, keserasian, dan keseimbangan lingkungan.
 - e) Bertentangan dengan ketentuan perundangan yang berlaku.

b. Bangunan dapat dibongkar apabila:

- a) Pelaksanaan mendirikan bangunan bertentangan, tidak sesuai atau menyimpang dari izin yang telah diberikan.

b) Pelaksanaan mendirikan bangunan tidak memiliki izin

6. Perizinan Terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan

Proses penerbitan izin mendirikan bangunan memerlukan waktu untuk pemeriksaan dan penelitian baik administratif maupun teknis. Dalam penerbitannya diperlukan beberapa perizinan yang terkait dengan IMB , antara lain .⁶⁶⁾

1. Izin Pendahuluan, antara lain :
 - a. Izin Pendahuluan Persiapan, yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan pagar proyek, bangsal kerja, pematangan tanah, pembongkaran bangunan. Bangunan-bangunan dan untuk pemancangan pertama
 - b. Izin Pendahuluan Pondasi, yaitu izin untuk melakukan kegiatan pekerja pondasi
 - c. Izin Pendahuluan Struktur, yaitu izin melakukan kegiatan pelaksanaan struktur bagunan/ bangunan- bangunan
 - d. Izin Pendahuluan Menyeluruh, yaitu izin untuk melakukan kegiatan pelaksanaan bangunan/ bangunan- bangunan sampai selesai.
2. Izin Peruntukkan Lahan (IPL)
Yaitu izin yang diterbitkan pada seseorang sebagai bukti kepemilikan hak mempergunakan lahan yang ada sesuai dengan perundangan dan tata letak kawasan yang berlaku.
3. Surat Izin Peruntukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT)
Yaitu izin tentang persetujuan sebidang tanah yang terletak pada jalur jalan utama.
4. Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi/ Lahan (SP3L)
Yaitu sejenis surat persetujuan prinsip pembebasan sebuah lokasi atau lahan atau sebidang tanah untuk bangunan fisik.
5. Izin Penggunaan Lahan (IPB)
6. Izin Pengeringan Lahan/ Izin Perubahan Penggunaan Lahan

⁶⁶⁾Dwi, Yuni.. *Panduan Praktis Mengurus IMB*. Yogyakarta: Pustaka Grahatama, 2008),hlm. 17