



**PERANAN PEMERINTAH DALAM PENATAAN KEMBALI  
PEMANFAATAN TANAH PEMUKIMAN SESUAI KETENTUAN  
PERATURAN DAERAH NOMO 8 TAHUN 2012 TENTANG RENCANA  
TATARUANG WILAYAH KABUPATEN FAKFAK**

*The governments role in reorganizing the use of residential land in accordance  
with Regional Regulation Number 8 of 2012 concerning Regional Spatial  
Planning for Fakfak Regency*

**TESIS**

*Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian  
Guna Memperoleh Gelar Master Ilmu Hukum  
Pada Program Studi Magister Ilmu Hukum*

**Oleh :**

**MIMIN IBA  
NIM : 2022025015081**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS CENDERAWASIH  
JAYAPURA  
2024**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TESIS**

**PERANAN PEMERINTAH DALAM PENATAAN KEMBALI  
PEMANFAATAN TANAH PEMUKIMAN SESUAI KETENTUAN  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN FAKFAK NOMOR 8  
TAHUN 2012 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH  
KABUPATEN FAKFAK**

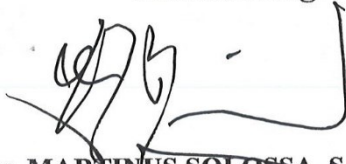
*The governments role in reorganizing the use of residential land in accordance  
with Regional Regulation Number 8 of 2012 concerning Regional Spatial  
Planning for Fakfak Regency*

Telah Diperiksa Dan Disetujui

Pada Tanggal , 6 Juli 2024

Menyetujui,

**Pembimbing I**



**Dr. MARTINUS SOLOSSA, S.H., M.HUM**  
NIP. 19620212 199003 1 003

**Pembimbing II**



**JOHAN RONGA LAHA, S.H., M.HUM**  
NIP. 19600828 199003 1 003

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum**



**Dr. MARTINUS MAMBAYA, S.H., M.HUM**  
NIP. 19660302 199303 1 002

## PELAKSANAAN UJIAN

Tesis ini telah diuji Pada Tanggal, 9 Juli 2024

### TIM PENGUJI

Ketua/Anggota Dr. Marthinus. S0losa,S.H, M.Hum  
NIP. 19620212 199003 1 003



Sekretaris/Anggota Johan Rongalaha,S.H, M.Hum  
NIP. 19640109 199303 1 003



Anggota Dr. Onesimus Sahuleka, S.H., M.Hum  
NIP. 19600127 198902 1 001



Anggota Dr.Hotlan Samosir, S.H,M.H  
NIP. 19650610 199403 1 003



Anggota Dr. William H. Reba, S.H.,M.Hum  
NIP. 19620909 199103 1 001



## PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : MIMIN IBA  
NIM : 2022025015081  
Judul : Peranan Pemerintah Dalam Penataan Kembali Pemanfaatan Tanah Permukiman Sesuai Ketentuan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Karya tulis Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister, baik di Universitas Cendrawasih maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Jayapura, 9 Juli 2024

Yang membuat pernyataan



  
MIMIN IBA  
NIM. 2022025015081

## ABSTRAK

**Mimin Iba.** “ *Peranan pemerintah dalam penataan kembali Pemanfaatan Tanah Permukiman Sesuai Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak*”. di bimbing oleh : **Martinus solossa** sebagai pembimbing I dan **Johan Ronga Laha** sebagai Pembimbing II.

Metode penelitian yang digunakan fokus pada penelitian hukum normative dengan mengutamakan data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, bahan Hukum sekunder, bahan hukum tertier, serta pendekatan Perundang-undangan, Konsep, Analisis sejarah hukum, dan pendekatan perbandingan hukum. Data yang diperoleh diolah dengan teknik analisis kualitatif dengan tiga alur kerja, yakni reduksi data, penyajian data, dan verifikasi {kesimpulan}. Selanjutnya dipilih **dua isu** utama : 1} Bagaimana Peran Pemerintah dalam penataan kembali pemanfaatan tanah permukiman sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak ?; 2} Bagaimana pelaksanaan dalam penataan kembali pemanfaatan tanah permukiman sesuai Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten Fakfak ? **Tujuan Penelitian** untuk 1} untuk mengkaji dan menganalisis Peran Pemerintah dalam Penataan kembali pemanfaatan tanah permukiman sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak; dan 2} Untuk mengkaji dan menganalisis pelaksanaan dalam penataan kembali pemanfaatan tanah Permukiman sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah .

**Hasil** : Pemerintah dalam melakukan peran penataan kembali pemanfaatan tanah permukiman telah dilakukan dengan cara pengendalian pemanfaatan ruang wilayah berdasarkan Peraturan daerah nomor 8 Tahun 2012, pengendalian pemanfaatan tanah permukiman diselenggarakan melalui :

a]. ketentuan umum peraturan Zonasi, b] Ketentuan perizinan, 3]. Ketentuan insentif dan disinsentif, 4]. Arahan sanksi, namun Dalam pelaksanaan penataan kembali pemanfaatan Tanah permukiman yang sudah ditetapkan oleh pemerintah belum dapat berjalan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditentukan untuk menunjang pelaksanaan dalam penataan kembali pemanfaatan tanah permukiman di kota Fakfak, dari data yang diperoleh kurang lebih sebanyak 40% bangunan permukiman di wilayah kota fakfak yang telah memiliki Ijin mendirikan bangunan ini menunjukan masih jauh dari harapan pemerintah dalam pelaksanaan penataan kembali tanah permukiman yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, juga dilihat dari kondisi topografi wilayah kota Fakfak yang tidak memungkinkan untuk dapat menata kembali pemanfaatan tanah permukiman sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah ..

## ABSTRAC

The role of the government in restructuring the use of residential land in accordance with regional regulation number 8 Of 2012 regarding the spatial plan for the Fakfak district".guided by : Martinus.Solossa as supervisor I and Johan Ronga Laha as supervisor II

The research method used focuses on normative legal research by prioritizing secondary data sourced from primary legal materials,secondary legal materials,tertiary legal materials,as well as legislative approachers,concepts,legal historical analysis and a comparative legal approach.The data obtained was processed using qualitative analysis techniques with three workflows,namely data reduction,data presentation and verivication. Next, **two main issues** were selected : 1]. What is the governments role in restructuring the use of residential land according to regionalspatial planning ?, 2] How is the implementation of reorganizing the use of residential land according to the regional spatial plan?The aim of the research is to 1]. Examine and analyze the governments role in restructuring the use of residential land according to the Fakfak Regency spatial plan; and 2] to review and analyze the implementation of restructuring the use of residential land in accordance with regional spatial planning plans. The results of the goverernment in carrying out the role of restructuring the use of residential land have been carried out by controlling the use of regional space base on regional regulation number 8 of 2012 ,control of residential land use is carried out through: a] general provisions of zoning regulation .b]. licensing provisions,c]. provisions on incentives and disincentives, d] directions for sanctions.However,the implementation of the restructuring of residential land use that has been determined out in accordance with the spatial planning plan which has been determined to support the implementation of restructuring the use of residential land in the city of Fakfak .from data obtained from apporoximately 40% residential buildings in the city of Fakfak who alredy have a building construction permint,this shows that the government is still far from achieving the goverments expectations in implementing the restructuring of residential land in accordance with the regional spatial plan,also seen from the topographic

conditions Fakfak city area where it is not possible to reorganize the use of residential land in accordance with the regional spatial plan.

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### *Motto*

*“ Takut akan Tuhan adalah permulaan pengetahuan, tetapi orang bodoh menghina hikmat dan didikan”*

*{Amsal 1:1-7}*

**Kupersembahkan Kepada:**

**Dengan Penuh Kerendahan hati Kupersembahkan karya tulis ini kepada:**

- 1. Tuhan Yang Maha Esa**
- 2. Orang Tua terkasih {alm}**
- 3. Empat bersaudaraku yang tersayang**
- 4. Keponakan-keponakanku yang tersayang**
- 5. Teman-teman seangkatan Magister Ilmu Hukum Kelas Fakfak**
- 6. Almamaterku Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih Jayapura - Papua**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, atas berkat dan rahmat-nya saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar sarjana Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih Jayapura – Papua. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Marthinus Solossa, S.H., M.Hum selaku Ketua Pembimbing tesis yang telah membimbing, memberikan nasehat semangat, motivasi dan mengarahkan penulis dalam penyusunan tesis.
2. Bapak Johan Rongalaha, S.H., M.Hum selaku sekretaris Pembimbing tesis yang telah membimbing, mengarahkan juga memberikan semangat dan motivasi kepada penulis dalam penyusunan tesis.
3. Bapak Marthinus Mambaya, S.H., M.Hum selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih.
4. Kepala Dinas PUPR2 dan semua bagian yang memberikan data.
5. Kepala Dinas DPMTSP dan semua bagian yang memberikan data.
6. Kedua orang tua {alm} yang telah melahirkan dan membesarkan penulis, Keluarga yang telah memberikan dukungan moril dan materiil untuk menyelesaikan tesis ini tepat waktu.
7. Adik terkasih Junaedi. Rahakbauw yang telah membantu dalam pengetikan tesis ini.
8. Rekan satu bimbingan, Irma Uswanas, S.H, yang telah bersama-sama menjalani kesibukan menyusun tesis
9. Rekan – rekan angkatan 2022 Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih Jayapura Kelas Fakfak, yang telah memberikan dukungan serta semangat bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

10. Rekan –rekan angkatan 2022 Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Cendrawasih Jayapura Kelas Fakfak ,yang telah menjalani masa kuliah bersama penulis.

Akhir kata, kiranya Tuhan Yang Maha Kuasa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

**Fakfak, Juli 2024**

**Penulis**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
PELAKSANAAN UJIAN .....	iii
PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT/KEASLIAN TESIS .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRAC .....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
BAB. I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Tinjauan Konseptual .....	10
F. Tinjauan Teoritis .....	19
a. Teori Negara Hukum .....	20
b. Teori Kewenangan .....	22
c. Teori Tata Ruang .....	24
G. Kerangka Pikir .....	28
H. Metode Penelitian .....	31
I. Rencana Sistematika Penulisan .....	34
BAB. II TINJAUAN PUSTAKA .....	36
2.1.1 Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah .....	40
2.1.2 Hak Menguasai Negara Atas Tanah .....	41
2.1.3 Hak-hak Perorangan Atas Tanah.....	46
2.1.4 Pemanfaatan / Penatagunaan Tanah .....	48
a. Pengertian Tanah .....	48
b. Pengertian Penatagunaan Tanah .....	50
c. Prinsip Dan Dasar Penatagunaan Tanah .....	54
2.2.2 Kewenangan Pemerintah Dalam Penataan Ruang .....	59
a. Wewenang Pemerintah Pusat .....	60
b. Wewenang Pemerintah Provinsi .....	62
c. Wewenangan Pemerintah Daerah / Kabupaten Kota .....	64

2.3	Kepastian Dan Perlindungan Hukum .....	66
2.3.1	Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2007 .....	66
2.3.2	Perda Kab. Fakfak Nomor 8 Tahun 2012 .....	78
2.3.3	Perda Kab. Fakfak Nomor 4 Tahun 2020 .....	81
BAB. III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	88
A.	Gambaran Umum Daerah Penelitian .....	88
B.	Peran Pemerintah Dalam Penataan Kembali Pemanfaatan Tanah Pemukiman .....	91
B.1	Alur Dasar Hukum Penataan Ruang .....	92
B.2	Penataan Kembali Dan Pemanfaatan Tanah Di Kota .....	92
B.3	Pemanfaatan Tanah Yang Sesuai Dengan Perda No. 8 Tahun 2012 .....	94
C.	Pelaksanaan Dalam Penataan Kembali Pemanfaatan Tanah Pemukiman.....	103
BAB. IV	PENUTUP .....	106
A.	KESIMPULAN .....	106
B.	SARAN .....	108
	DAFTAR PUSTAKA .....	109