

## BAB II TINJAUAN

### PUSTAKA

#### 2.1. Hak Penguasaan Atas Tanah

Setiap hukum tanah selalu mengatur berbagai jenis hak penguasaan atas tanah sesuai dengan konsepsi hukum yang dipakai di negara yang bersangkutan. Demikian pula dalam Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diatur berbagai hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional.

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria telah digariskan prinsip-prinsip dasar tentang bagaimana seharusnya penguasaan dan pemanfaatan tanah yang ada di Indonesia yaitu :

- a. Pasal 1 ayat (2) UUPA berbunyi *bahwa “Seluruh bumi,air,dan luar angkasa,termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa....”*
- b. Dengan demikian selain memiliki nilai fisik,tanah juga mempunyai nilai kerohanian. Sebagai titipan Tuhan,perolehan dalam penguasaannya harus dirasakan adil bagi semua pihak sehingga tidak boleh merugikan kepentingan orang lain dalam arti luas.Penguasaan tanah untuk diri sendiri haruslah diletakan dalam rangka kesesuaian kebersamaan dengan pihak lain.Hak yang dipunyai seseorang selalu dikaitkan dengan kewajibannya.

- c. Tanah di wilayah Indonesia merupakan kepunyaan bersama seluruh bangsa Indonesia ( Pasal 1 ayat (2) dan (3) hanya saja kewenangan untuk mengaturnya diserahkan kepada Negara. Tegasnya negara mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan luar angkasa. (Pasal 2)
- d. Pengakuan terhadap Hak Ulayat dilakukan sepanjang menurut kenyataan masih ada, serta sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persetujuan bangsa dan tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi. (Pasal 3)
- e. Selanjutnya dalam Pasal 9 ayat (2) dinyatakan bahwa” Tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya baik untuk diri sendiri maupun keluarganya” Bahkan dalam penjelasan UUPA bagian II angka (6) ditambahkan “...dalam pada itu diadakan perlindungan bagi golongan warga negara yang kuat kedudukan ekonominya .. ... ..ketentuan-ketentuan itulah yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas-batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan asas keadilan sosial yang berperikemanusiaan.

Hak penguasaan atas tanah berdasarkan tata susunan menurut hirarkinya sebagaimana disebutkan dibawah ini:

- a. Hak Bangsa Indonesia ( Pasal 1 UUPA )

- b. Hak Menguasai Negara ( Pasal 2 UUPA )
- c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat sepanjang menurut kenyataan masih ada, merupakan hak penguasaan atas tanah bersama masyarakat-masyarakat hukum adat tertentu (pasal 3 UUPA).
- d. Hak-hak Perorangan (Individual) Atas Tanah, terdiri dari :
  - a) Hak-hak atas tanah
    - (1) Yang Primer : Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai.
    - (2) Yang Sekunder : Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai dan Hak Menumpang.
  - b) Hak Atas Tanah Wakaf (pasal 49 UUPA jo PP No.28 Tahun 1997)
  - c) Hak-hak Jaminan Atas Tanah disebut Hak Tanggungan diatur dalam pasal 25,33,39,51 jo 57 UUPA dan lebih khusus dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Ada di Atasnya.
  - d) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HM-SRS) sebagaimana diatur dalam pasal 8 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, selalu terkait dengan memakai tanah hak bersama dimana rumah susun tersebut didirikan.

Hak perorangan atas tanah merupakan hubungan antara orang atau badan dengan bidang tanah tertentu yang memberi wewenang untuk berbuat sesuai atas tanahnya yang bersumber langsung atau tidak langsung pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Pada hakekatnya semua jenis hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat "sesuatu" mengenai tanah yang dihaki.

Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat merupakan isi hak penguasaan yang bersangkutan dan yang menjadi kriteria untuk membedakan sesuatu hak penguasaan atas tanah dengan hak penguasaan lainnya.

Setiap jenis hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk memakai/menggunakan tanah yang dihaki. Perbedaannya pada Hak Milik kewenangan memakai tanahnya tanpa batas waktu, karena sifatnya turun temurun (secara mutlak). Sedang pada Hak Guna Usaha jangka waktu memakai tanahnya dibatasi.

Pada Hak Tanggungan memberi kewenangan kepada kreditur untuk berbuat sesuatu atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan. Kreditur tidak menguasai tanah tersebut secara fisik maupun memakai tanahnya, melainkan hanya dapat menjual atau melelang tanah objek Hak Tanggungan. Jika ternyata debiturnya ingkar janji maka hasil penjualan objek Hak Tanggungan digunakan untuk melunasi utang debitur kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan.

Pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susu, pemiliknya berwenang memakai tanah hak bersama dimana rumah susun dibangun.

### 2.1.1 Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah

Hak Bangsa Indonesia sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, diatur dalam pasal 1 ayat (1) – (3) UUPA yang berbunyi sebagai berikut :

- Seluruh Wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia.
- Seluruh bumi,air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi,air, dan ruang angkasa Bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- Hubungan hukum antara bangsa Indonesia dan bumi,air dan ruang angkasa termasuk dalam ayat (2) Pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.

Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dalam Hukum Tanah Nasional.Hak penguasaan atas tanah yang lain secara langsung maupun tidak langsung bersumber padanya.Hak Bangsa Indonesia mengandung 2 unsur yaitu *unsur kepemilikan dan unsur kewenangan* mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama yang dipunyainya.Hak Bangsa Indonesia atas tanah bersama tersebut bukan hak pemilikan dalam pengertian yuridis.Maka dalam rangka Hak Bangsa Indonesia ada Hak Milik Perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur

penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada Negara.

Subyek hak bangsa Indonesia adalah seluruh rakyat Indonesia. Hak bangsa Indonesia meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia.

Tanah bersama tersebut adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia. Hak Bangsa Indonesia merupakan hubungan hukum yang bersifat abadi. Dijelaskan dalam Penjelasan Umum UUPA bahwa "*Selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air dan ruang angkasa Indonesia masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut*". Maka juga tidak mungkin tanah bersama yang merupakan kekayaan nasional tersebut dialihkan kepada pihak lain.

### **2.1.2 Hak Menguasai Negara Atas Tanah**

Hak menguasai Negara tidak memberi wewenang untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakan seperti pada hak atas tanah. Kewenangan Negara semata bersifat publik, yaitu mengatur semua tanah di wilayah Republik Indonesia seperti yang dirumuskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA.

Instansi pemerintah, Departemen, Pemerintah Daerah atau BUMN (sebagai bagian dari Negara) jika memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, berkedudukan sebagai subjek hak atas tanah maka bidang tanah yang diperlukan akan diberikan oleh Negara selaku Badan Penguasa. Bagi instansi Pemerintah, Departemen, Pemerintah Daerah, untuk keperluan pelaksanaan tugasnya dapat diberi Tanah Negara dan dikuasai dengan Hak Pakai dengan jangka waktu tak terbatas selama diperlukan. Jika bidang tanah tersebut dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak atas tanah kepada pihak ketiga maka dapat diberikan dan dikuasai dengan Hak Pengelolaan.

Selanjutnya hak penguasaan atas tanah tersebut diatur dalam Hukum Tanah. Sebagai lembaga hukum dan sebagai hubungan-hubungan hukum konkret dan dapat disusun dan dipelajari dalam suatu sistematika yang khas.

Negara adalah "Organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia" demikian dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA. Ini berarti bahwa bangsa Indonesia membentuk Negara Republik Indonesia untuk melindungi segenap tanah air Indonesia dan melaksanakan tujuan bangsa Indonesia antara lain meningkatkan kesejahteraan umum bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk melaksanakan tujuan tersebut Negara Republik Indonesia mempunyai hubungan hukum dengan tanah di seluruh wilayah Indonesia agar dapat memimpin dan mengatur tanah-tanah di seluruh wilayah

Republik Indonesia atas nama bangsa Indonesia, melalui peraturan perundang-undangan yaitu UUPA dan peraturan pelaksanaannya.

Hubungan hukum itu disebut Hak menguasai Negara, hak ini tidak memberi wewenang untuk menguasai secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata kewenangan publik sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA. Dasar hukumnya adalah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 1 ayat (1) UUPA untuk mengatur tanah dan unsur-unsur sumber daya alam lainnya yang merupakan kekayaan nasional.

Atas dasar Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, Negara Republik Indonesia diberikan kewenangan untuk mengatur persediaan, perencanaan, penguasaan, dan penggunaan tanah serta pemeliharaan tanah atas seluruh tanah di wilayah Indonesia dengan tujuan agar dapat digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Kewenangan tersebut dilaksanakan oleh Negara dalam kedudukannya sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia atau berkedudukan sebagai Badan Penguasa. Penguasaan negara atas tanah diseluruh wilayah Indonesia bersumber pula pada Hak Bangsa Indonesia yang meliputi kewenangan Negara dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu :

- Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah bersama. Khusus tugas kewenanga ini telah dibuat Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992

yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

- Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bagian-bagian tanah bersama.
- Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Hak menguasai negara dilaksanakan lebih lanjut oleh Pemerintah Pusat, dalam hal ini Kepada Badan Pertanahan Nasional (Ka.BPN) dan dilaksanakan oleh Kepala kantor wilayah BPN di propinsi serta Kepala Kantor Pertanahan di Kabupaten atau kota.

Pelaksanaan hak menguasai dari negara dapat dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dalam rangka *medebewind* atau sekarang disebut “*tugas pembantuan*”. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (4) UUPA. Kewenangan yang pelaksanaannya dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah khusus yang ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA huruf a yaitu wewenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan dan penggunaan, persediaan tanah di daerah yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) UUPA yang meliputi perencanaan tanah pertanian dan tanah non pertanian sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

Berdasarkan Pasal 14 UUPA dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Pemerintah Daerah diberi wewenang mengatur peruntukkan, penggunaan dan persediaan serta

pemeliharaan tanah. Penataan Ruang meliputi proses perencanaan tata ruang yang menghasilkan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Wilayah Propinsi dan wilayah kabupaten/kota berupa Rencana umum Tata Ruang dan Rencana Rinci Tata Ruang. Secara umum disebut Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah.

Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut dibuat untuk memenuhi segala kebutuhan rakyat Indonesia yang primer, meliputi:

- Penyediaan tanah perumahan (*wisma*)
- Penyediaan tanah untuk kegiatan usaha (*karya*) baik kota maupun di desa baik yang diprgunakan Pemerintah maupun swasta
- Penyediaan tanah untuk sarana perhubungan, pembuatan jalan dan lain-lainnya
- Penyediaan tanah untuk sarana rekreasi dan lain-lainnya (*suka*)
- Penyediaan tanah untuk pertanahan keagamaan, pendidikan, kesenian, kebudayaan, ilmu pengetahuan dan lain-lainnya (*penyempurnaan*).

Dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah tersebut perlu diatur peruntukkan tanah yang tersedia di kabupaten/kota, sesuai dengan fungsi tanahnya di kota dan desa oleh pemerintah Daerah dalam suatu Rencana Tata Ruang Wilayah agar segala keperluan tanah oleh warga setempat maupun Pemerintah dapat terpenuhi. Rencana Tata Ruang Wialayah tersebut sekaligus menjadi pedoman bagi setiap pemegang hak dalam memakai tanahnya sesuai dengan keperluaannya.

Dengan demikian Rencana Tata Ruang Wilayah mengatur peruntukan tanah untuk kepentingan bersama seluruh warga di daerah yang bersangkutan (unsur kebersamaan) sebagai perwujudan dari ketentuan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “*semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial*”.

### **2.1.3 Hak-hak Perorangan Atas Tanah**

Semua tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik yang berupa tanah hak maupun tanah negara, pada prinsipnya secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa Indonesia. Negara berdasarkan hak menguasai negara diberi mandat untuk mengatur peruntukan dan penggunaan baik tanah hak maupun tanah negara serta dapat pula memberikan tanah negara tersebut kepada pihak lain dengan suatu hak atas tanah.

Dalam rangka penggunaan tanahnya, setiap pemegang hak atas tanah tidak boleh hanya mengindahkan kepentingan pribadinya tetapi juga wajib memperhatikan kepentingan bersama dan fungsi sosial tanah yang bersangkutan salah satu hak-hak perorangan atas tanah tersebut adalah hak atas tanah.

Hak atas tanah mengandung pengertian hak yang memberi wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum. Hak atas tanah apapun jenisnya memberi wewenang untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi

suatu kebutuhan tertentu, Pada dasarnya tujuan memakai tanah adalah untuk memenuhi 2(dua) jenis kebutuhan yaitu :

- Untuk diusahakan, misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak) atau peternakan
- Untuk tempat membangun sesuatu (wadah), misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun, gedung bangunan bertingkat, hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan dan lain-lainnya,

Hak atas tanah terdiri dari hak atas tanah yang primer dan hak atas tanah yang sekunder. Masing-masing hak dapat dipergunakan untuk memenuhi keperluan pribadi maupun kegiatan usaha. Mengingat pentingnya hak atas tanah yang primer sebagai dasar untuk dapat dibebani hak atas tanah yang sekunder, maka penulis menjabarkan lebih lanjut mengenai hak atas tanah yang primer yang terdiri dari :

➤ **Hak Milik (HM)**

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Hak Milik bukan hanya berisikan kewenangan untuk memakai satu bidang tanah tertentu yang dihaki, tetapi juga mengandung hubungan psikologis-emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan. Hak Milik

diperuntukan khusus bagi warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal.

➤ **Hak Guna Bangunan (HGB)**

Hak Guna Bangunan adalah hak yang memberikan wewenang untuk mendirikan bangunan diatas tanah kepunyaan pihak lain (tanah negara atau tanah hak milik). HGB dapat diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

➤ **Hak Guna Usaha (HGU)**

Hak Guna Usaha adalah hak yang memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang dikuasai Negara untuk usaha pertanian, yakni perkebunan, perikanan, dan peternakan selama jangka waktu tertentu. HGU dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia dan badan hukum Indonesia.

➤ **Hak Pakai (HP)**

Hak Pakai adalah hak yang memeberikan wewenang untuk menggunakan tanah diatas tanah hak yang telah dimiliki oleh orang lain. HP dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, warga Negara asing dan badan hukum asing.

#### **2.1.4 Pemanfaatan/ Penatagunaan Tanah**

##### **a. Pengertian Tanah**

Pengertian tanah dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah dapat pula diartikan sebagai keadaan bumi disuatu tempat, permukaan bumi yang diberi batas, permukaan

bumi yang terbatas yang ditmpati suatu bangsa atau menjadi wilayah suatu negara istilah tanah dikaitkan juga dengan istilah lahan. Lahan sendiri memiliki pengertian sebagai sebuah tanah terbuka atau tanah garapan.

Pengertian tanah dinyatakan dalam Pasal 4 UUPA yakni” Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang di sebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan –badan hukum.”

Tanah dalam pasal tersebut diatas adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang dapat dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu hak-hak yang timbul diatas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yaitu UUPA.

Tubuh bumi air serta ruang yang dimaksudkan itu bukan kepunyaan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Penegang hak atas tanah hanya di perbolehkan menggunakannya, itupun hanya dalam batas-batas seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) UUPA dengan kata-kata”sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan

tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini (yaitu: UUPA) dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

#### **b. Pengertian Penatagunaan Tanah**

Sudikno Mertokusumo dalam Urip Santoso menggunakan istilah tata guna tanah, yaitu apabila istilah tata guana dikaitkan dengan objek Hukum Agraria Nasional (UUPA), maka penggunaan istilah tata guna tanah / *land use planning* kurang tepat.

Penatagunaan tanah adalah istilah yang digunakan untuk menyebut cabang kebijakan sosial yang menggunakan berbagai ilmu untuk mengatur dan meregulasi pemakaian tanah agar dapat berjalan efisien dan etis.

Perencanaan atau penatagunaan tanah merupakan pendekatan keilmuan, estetika dan pengaturan penggunaan lahan, sumber daya, fasilitas dan pelayanan untuk menjamin efisiensi fisik, ekonomi dan sosial serta kesehatan dan kesejahteraan masyarakat perkotaan.

Hasni menggunakan istilah yang sama yaitu rencana tata guna tanah merupakan bentuk nyata pelaksanaan Pasal 2, Pasal 14 dan Pasal 15 UUPA yang juga dijiwai oleh Undang-undang lain yang mengurus penggunaan tanah. Pasal 33 UUPR menggunakan istilah penata gunaan tanah.

Istilah tata guna tanah ( *land use planning* ) atau pengelolaan tata guna tanah atau penata gunaan tanah bila dikaitkan dengan ruang lingkup agraria dalam UUPA sebenarnya kurang tepat. Hal ini disebabkan bahwa menurut Pasal 1 ayat (2) UUPA, ruang lingkup agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Ruang lingkup bumi meliputi permukaan bumi juga disebut tanah ( Pasal 4 ayat (1) UUPA), tubuh bumi dan ruang yang berada dibawah permukaan air.

Kegunaan tata guna tanah atau pengelolaan tata guna tanah atau penatagunaan tanah dalam Pasal 2 ayat(2) huruf a dan Pasal 14 ayat (1) UUPA adalah persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharaan atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Kegiatan ini bersifat publik yang merupakan kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah dan Pemerintah Daerah.

Tanah (*land*) sebagai bagian dari bumi merupakan salah satu objek Hukum Agraria Nasional. Dengan pedoman pada objek Hukum Agraria dan ketentuan Pasal 14 ayat (1) UUPA, maka istilah yang tepat untuk digunakan adalah Tata Guna Agraria atau *Agraria use planning*. *Agraria use planning* terdiri atas *Land use Planning* (Tata Guna Tanah) dan *Water Use Planning* (Tata guna Air), *Air Use Planning* (Tata Guna Udara). Jelaslah bahwa menurut UUPA, tata guna tanah merupakan bagian kecil dari tata

guna agraria. Namun di dalam praktek istilah tata guna tanah lebih umum digunakan dan lebih dikenal dari pada tata guna agraria. Selain itu bagian terbesar dari kajian Hukum Agraria Nasional adalah mengenai tanah.

Tata guna tanah merupakan suatu konsep yang berkaitan dengan penataan tanah secara maksimal, oleh karena itu tata guna tanah selain mengatur mengenai persediaan, penggunaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa juga terhadap tanggung jawab pemeliharaan tanah, termasuk didalamnya menjaga kesuburan tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 UUPA, yaitu : “memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memperhatikan pihak ekonomi lemah.

Ketentuan Pasal 15 UUPA di atas, secara hukum setiap orang atau badan hukum atau instansi pemerintah dan swasta yang memiliki tanah mempunyai kewajiban untuk memelihara dan mencegah kerusakan tanah. Sejalan dengan ketentuan yang mengatur mengenai penatagunaan tanah diatas, maka kedepan diperlukan dasar-dasar penatagunaan tanah agar tidak menimbulkan konflik kepentingan didalamnya.

R. Soeprapto dalam Urip Santoso menyatakan bahwa tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan panataan, peruntukan,

penggunaan dan persediaan tanah secara berencana dan teratur, sehingga diperoleh manfaat yang lestari, optimal, seimbang, dan serasi untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa tata guna tanah adalah rangkaian kegiatan penataan, penyediaan, peruntukan dan penggunaan tanah secara berencana dalam rangka melaksanakan pembangunan nasional. Dalam tata guna tanah terdapat rangkaian kegiatan penyediaan, peruntukan dan penggunaan tanah, sedangkan tujuan tata guna tanah adalah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tata guna tanah diatur dalam Penjelasan Pasal 33 ayat (1) UUPR jo PP No.15 Tahun 2010 yaitu Penyelenggaraan Penataan Ruang sama dengan pengelolaan tata guna tanah, yang meliputi, penguasaan penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kasatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Muchsin dan Imam Koeswahyono menyatakan bahwa ada empat unsur esensial dalam penatagunaan tanah, yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan/aktifitas, yaitu pengumpulan data lapangan tentang penggunaan, penguasaan, kemampuan fisik, pembuatan rencana/pola penggunaan tanah, penguasaan dan

- keterpaduan yang dilakukan secara integral dan koordinasi dengan instansi lain;
2. Dilakukan secara berencana dalam arti harus sesuai dengan prinsip lestari, optimal, serasi dan seimbang.
  3. Adanya tujuan yang hendak dicapai yaitu sejalan dengan tujuan pembangunan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
  4. Harus terkait langsung dengan peletakan proyek pembangunan dengan memperhatikan Daftar Skala Prioritas (DSP).

### **c. Prinsip dan Dasar Penatagunaan Tanah**

Nad Darga Talkuputra dalam Urip Santoso menyatakan bahwa ada sepuluh dasar penatagunaan tanah, yang di dalamnya memuat pengaturan persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah, yaitu:

#### **(a). Kewenangan Negara**

Kewenangan penatagunaan tanah oleh negara bersumber kepada hak menguasai negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Kewenangan tersebut digunakan agar tanah dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka menciptakan masyarakat adil dan makmur. Hak menguasai dari negara yang dimaksud adalah kewenangan untuk mengatur semua tanah, yang telah dan atau belum dikuasai dan/atau dimiliki oleh orang-orang dan badan hukum termasuk instansi pemerintah.

(b). Batasan-batasan hak dari pemegang hak atas tanah

Menurut Pasal 4 UUPA, hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Bersumber dari hak atas tanah tersebut, pemegang hak atas tanah akan menggunakan tanah sesuai dengan keperluannya. Kekuasaan negara mengenai tanah yang sudah dipunyai oleh orang-orang dan badan-badan hukum dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya sampai seberapa jauh negara memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanahnya, sampai disitulah batas kekuasaan negara.

(c). Fungsi sosial hak atas tanah

Penatagunaan tanah pada hakekatnya merupakan salah satu upaya pemerintah dalam rangka mewujudkan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 6 UUPA. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari hak atas tanah, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan bagi yang memilikinya maupun bagi masyarakat dan negara.

(d). Perlindungan ekonomi lemah.

Pemegang hak atas tanah berbeda-beda keadaan sosial ekonominya, sehingga kemampuan dalam memenuhi kewajiban dalam rangka penatagunaan tanah berbeda-beda pula. Dalam rangka penatagunaan tanah perlu dipertimbangkan perlindungan terhadap ekonomi lemah.

(e). Penatagunaan tanah tidak dapat dilepaskan dengan Pengaturan dan penguasaan dan pemilikan tanah.

Pada kenyataannya hampir seluruh bidang tanah dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia telah dikuasai atau dimiliki oleh orang-orang atau badan hukum dalam berbagai bentuk hubungan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun ketentuan-ketentuan Hukum Adat atau Hak Ulayat. Dengan demikian, penatagunaan tanah, baik di atas tanah yang telah ada pemiliknya maupun yang belum ada, tidak dapat dilepaskan dari pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah.

(f). Penatagunaan tanah sebagai komponen pembangunan nasional.

Ketersediaan tanah sangat menentukan keberhasilan pembangunan. Pembangunan tanpa tersedianya tanah kiranya tidak mungkin karena tanah diperlukan sebagai sumber daya sekaligus sebagai tempat menyelenggarakan pembangunan.

Sebaliknya tanah tidak akan memberikan kemakmuran tanpa pembangunan sebab yang memberikan kemakmuran adalah kegiatan manusia di atasnya melalui pembangunan. Oleh karena itu, penatagunaan tanah terkait langsung dengan sistem penyelenggaraan pembangunan nasional. Prosedur dan tahapan penyelenggaraannya sejalan dan terkait dengan prosedur dan tahapan waktu penyelenggaraan pembangunan merupakan upaya mengakomodasikan kebutuhan tanah bagi kegiatan pembangunan yang diprioritaskan.

(g). Penatagunaan tanah sebagai subsistem penataan.

Untuk memenuhi keperluan pembangunan yang beraneka ragam perlu dikembangkan penatagunaan tanah yang serasi dengan tata guna air, tata guna udara, tata guna sumber daya alam lainnya dalam suatu kesatuan tata ruang yang dinamis. Sebagai subsistem penataan ruang, maka penatagunaan tanah harus mampu mewujudkan rencana tata ruang wilayah sepanjang menyangkut tanah. Penatagunaan tanah dimaksud haruslah memuat pedoman-pedoman penggunaan tanah yang berisi ketentuan-ketentuan, kriteria maupun petunjuk teknis didalam menggunakan tanah guna mewujudkan azas - azas penataan ruang.

(h). Penatagunaan tanah merupakan kegiatan yang bersifat koordinatif.

Penatagunaan tanah harus dapat mengakomodasikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya mengenai pemanfaatan ruang, sumber daya alam dan lingkungan hidup, sepanjang menyangkut pengaturan dan penyelenggaraan persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah serta pemeliharannya. Karena sifat tanah berdimensi banyak dan menyangkut berbagai pihak dengan berbagai kepentingan yang dilandasi dengan berbagai peraturan perundang-undangan, namun sepanjang pelaksanaannya menyangkut penatagunaan tanah, maka harus diakomodasikan melalui koordinasi antar-departemen dan lembaga yang terkait, baik dipusat maupun di daerah.

(i). Penatagunaan tanah sebagai suatu sistem yang dinamis

Penatagunaan tanah harus mampu menampung kegiatan pembangunan yang bersifat dinamis di atas tanah dengan berbagai aspek baik dari segi keterbatasan maupun dimensinya. Untuk itu, dalam rangka penyelenggaraan penatagunaan tanah dilaksanakan kegiatan-kegiatan yang meliputi perumusan kebijaksanaan, pelaksanaan dan pengendaliannya, yang satu sama lain saling terkait secara fungsional membentuk suatu sistem yang dinamis, maka dalam pelaksanaannya secara sistematis disiapkan dan disusun perangkat-perangkat teknis berupa data tata guna tanah yang selalu dalam keadaan mutakhir, yang bersama

data pendukung lainnya dalam suatu sistem pengelolaan yang terpadu dengan memanfaatkan perkembangan teknologi khususnya dalam hal sistem manajemen informasi geografi.

(j). Penatagunaan tanah merupakan tugas pemerintah pusat.

Dalam penjelasan Pasal 2 UUPA dikemukakan bahwa”....soal agraria (pertanahan) menurut sifatnya dan pada dasarnya merupakan tugas pemerintah pusat (Pasal 33 UUD NRI 1945). Dengan demikian, pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari negara atas tanah itu merupakan *Medebewind*. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dengan demikian tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional.

## **2.2. Kewenangan Pemerintah dalam Penataan Ruang**

Sejalan Dengan otonomi daerah, wewenang penyelenggaran penataan ruang (PR) oleh pemerintah dan pemerintah daerah mencakup: 1) Pengaturan, 2) Pembinaan, 3) Pelaksanaan dan pengawasan Penataan Ruang. Kewenangan pemerintah terhadap tiga hal tersebut berdasarkan pada pendekatan wilayah dengan batas wilayah administrasi. Dengan demikian dalam penataan ruang seluruh wilayah negara Indonesia dibagi kedalam empat Zona, yaitu :

- a. Penataan ruang wilayah nasional
- b. Penataan ruang wilayah provinsi
- c. Penataan ruang wilayah kabupaten

#### d. Penataan ruang wilayah kota

Pada setiap zona ini terdapat sumber daya manusia (SDM) dengan berbagai macam aktivitas penggunaan sumber daya alam (SDA) dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda – beda .Apabila tidak ditata dengan baik,dapat mendorong ke arah timbulnya ketimpangan pembangunan antar wilayah dan ketidak sinambungan pemanfaatan ruang. Oleh karena ada beberapa subjek (pemerintah dan pemerintah daerah ) yang harus terlibat dalam penataan ruang tersebut, maka perlu adanya kejelasan tentang kewenangan dalam penataan ruang.

##### a. Wewenang Pemerintah Pusat

Menurut Pasal 8 ayat (1) UUPR wewenang Pemerintah Dalam penyelenggaraan Penataan ruang meliputi :

- 1) Pengaturan, Pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
- 2) Pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
- 3) Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, dan kerjasama penataan ruang antar negara dan pemfasilitasan kerjasama penataan ruang antar provinsi`

Dalam ayat (2) diatur wewenang pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang nasional meliputi :

- 1) Perencanaan tata ruang wilayah nasional;
- 2) Pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
- 3) Pengendalian Pemanfaatan ruang wilayah nasional.

Dalam ayat (3) diatur wewenang pemerintah dalam pelaksanaan ruang kawasan strategis nasional meliputi:

- 1) Penetapan kawasan strategis nasional;
- 2) Perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional;
- 3) Pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional; dan
- 4) Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional.

Menurut ayat (4) pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan kawasan strategis nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d melalui dekonsentrasi dan atau/tugas pembantuan. Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang, pemerintah berwenang menyusun dan menetapkan pedoman bidang penataan ruang.

Menurut ayat (6) di atur bahwa dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), pemerintah :

- (1) Menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan :
  - a) Rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
  - b) Arahan peraturan zonasi untuk sistem nasional yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan

- c) Pedoman bidang penataan ruang,
- d) Menetapkan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

Pelaksanaan tata ruang dilaksanakan oleh seorang menteri. Menteri pada masa kabinet yang baru adalah Menteri Tata Ruang dan Agraria. Dalam Pasal 9 ayat (2) UUPR diatur tugas dan tanggung jawab menteri dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagai berikut :

- 1) Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan penataan ruang,
- 2) Pelaksanaan penataan ruang nasional; dan
- 3) Koordinasi penyelenggaraan penataan ruang lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan.

#### **b. Wewenang Pemerintah Daerah Provinsi**

Menurut Pasal 10 ayat (1) UUPR mengatur bahwa wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi :

- 1) Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota;
- 2) Pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;
- 3) Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan
- 4) Kerja sama penataan ruang antar provinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Lebih lanjut diatur pada ayat (2) wewenang pemerintah daerah provinsi dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- 1) Perencanaan tata ruang wilayah provinsi;
- 2) Pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
- 3) Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi.

Dalam ayat (3) diatur penataan ruang kawasan strategis provinsi. Pemerintah daerah provinsi melaksanakan;

- 1) Penetapan kawasan strategis provinsi ;
- 2) Perencanaan tata ruang kawasan strategis provinsi;
- 3) Pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi; dan
- 4) Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi.

Sebagaimana yang dilakukan oleh pemerintah, pemerintah daerah provinsi juga dapat memberikan wewenang dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi kepada pemerintah kabupaten/kota melalui tugas pembantuan (ayat (4)). Dalam melaksanakan wewenangnya pemerintah daerah provinsi bertugas :

- 1) Menyebarkan informasi yang berkaitan dengan :
  - a) Rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;

- b) Arahan peraturan zonasi untuk sistem provinsi yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
- c) Petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang.
- d) Melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

**c. Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota**

Menurut Pasal 11 ayat (1) UUPR mengatur wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi :

- 1) Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota, dan kawasan strategis kabupaten/kota;
- 2) Pelaksanaan penataan ruang kabupaten/kota;
- 3) Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
- 4) Kerja sama penataan ruang antar kabupaten/kota.

Menurut ayat (2) nya wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam melaksanakan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi :

- 1) Perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten/kota;
- 2) Pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/kota; dan
- 3) Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/kota.

Dalam ayat (3) diatur bahwa dalam pelaksanaan ruang kawasan strategis Kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) huruf c, .Pemerintah daerah Kabupaten/kota melaksanakan :

- 1) Penetapan kawasan strategis Kabupaten/kota ;
- 2) Perencanaan tata ruang kawasan strategis Kabupaten/kota;
- 3) Pemanfaatan ruang kawasan strategis Kabupaten/kota;dan
- 4) Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis Kabupaten/kota.

Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ,pemerintah daerah kabupaten/kota harus mengacu pada pedoman bidang penataan ruang dan petunjuk pelaksanaannya. (ayat (4) ). Dalam ayat (5) diatur tugas dari pada pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan wewenang haruslah :

- 1) Menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan

- 2) Melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

Lebih lanjut dalam hal pemerintah daerah kabupaten/kota tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang,pemerintah daerah provinsi dapat mengambil langkah penyelesaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hukum positif Indonesia pengaturan mengenai kewenangan penataan ruang secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (“UU Perda”) dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (“UUPR”).

### **2.3. Kepastian dan perlindungan Hukum**

#### **2.3.1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang**

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang penataan Ruang, sebagai dasar pengaturan penataan ruang selama ini, pada dasarnya telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah. Sejalan dengan perkembangan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, dirasakan ada penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah, menuntut perubahan pengaturan dalam Undang-Undang tersebut. Beberapa perkembangan tersebut antara lain :

- Situasi nasional dan internasional yang menuntut penegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi, dan keadilan dalam Rangka penyelenggaraan penataan ruang yang baik
- Pelaksanaan kebijakan otonomi daerah yang memberikan wewenang yang semakin besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang sehingga pelaksanaan kewenangan

tersebut perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antar daerah serta tidak menimbulkan kesenjangan antar daerah.

- Kesadarann dan pemahaman masyarakat yang semakinn tinggi terhadap ruannng yang memmerlukan pengaturann, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruannng agar sesuai dengan perkembangan yang terjadi di masyarakat.

Untuk menyesuaikan perkembangan tersebut dan mengantisipasi kompleksitas perkembangan permasalahan dalam penataan ruang, perlu dibentuk Undang-Undang tentang Penataan Ruang yang baru sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992. Oleh karena itu ddi bentuklah Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang diundangkan pada tanggal 26 april 2007 tertulis dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725.

Penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas :

- Keterpaduan
- Keserasian,keselarasan,dann keseimbangan;
- Keberklanjutan;
- Keberdayagunaan dan keberhasil gunaan
- Keterbukaan
- Kebersamaan dan kemitraan
- Perlindungan kepentingan umum

- Kepastian hukm dan keadilan;
- Akuntabilitas.

Dalam rangka mencapai tujuan penyelenggaraan penataan ruang yaitu mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berdasarkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 antara lain memuat ketentuan pokok sebagai berikut :

- Pembagian wewenang antara pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk memberikan kejelasan tugas dan tanggung jawab masing-masing tingkat pemerintahan dalam mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan;
- Pengaturan penataan ruang yang dilakukann melalui penetapan peraturan perundang-undangan termasuk pedoman bidang penataan ruang sebagai acuan peneyelenggaraan penataan ruang;
- Pembinaan penataan ruang melalui berbagai kegiatan untuk meningkatkan kinerja penyelenggaraan penataan ruang;
- Pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang, pemanfaatan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang pada semua tingkat pemerintahan;

- Pengawasan penataan ruang yang mencakup pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang termasuk pengawasan terhadap kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang melalui kegiatan pemantauan, evaluasi dan pelaporan;
- Hak, kewajiban dan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk menjamin keterlibatan masyarakat, termasuk masyarakat adat, dalam setiap proses penyelenggaraan penataan ruang;
- Penyelesaian sengketa baik sengketa antar daerah maupun anatar pemangku kepentingan lain secara bermartabat;
- Penyidikan yang mengatur tentang penyidik Pegawai Negeri Sipil beserta wewenang dan mekanisme tindakan yang dilakukan;
- Ketentuan sanksi administratif dan sanksi pidana sebagai dasar untuk penegakan hukum dalam penyelenggaraan penataan ruang;
- Ketentuan peralihan yang mengatur keharusan penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang baru dengan masa transisi selama 3 tahun untuk penyesuaian.

Pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang sebagai dasar pemanfaatan ruang pada setiap wilayah.

Penyelenggaraan penataan ruang oleh Negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam melaksanakan tugas itu, Negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada pemerintah dan pemerintah daerah.

Pengaturan penataan ruang dilakukan melalui penetapan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang termasuk pedoman bidang penataan ruang.

Perencanaan atau *planning* mempunyai beberapa definisi yang tidak jauh berbeda dan saling melengkapi, beberapa rumusan tentang perencanaan dalam arti luas yakni proses mempersiapkan secara sistematis kegiatan-kegiatan yang akan dilakukan untuk mencapai suatu tujuan tertentu atau penentuan tujuan yang akan dicapai atau dilakukan bagaimana, bilamana dan oleh siapa. Dari definisi tersebut terlihat bahwa perencanaan adalah proses penyusunan sebuah rencana atau poses yang akan menghasilkan sebuah rencana. Dalam hal ini disimpulkan bahwa perencanaan adalah proses dan hasilnya berupa rencana atau plan.

Sedangkan menurut Undang-Undang Penataan Ruang, tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang .Penataan ruang merupakan upaya agar ruang dapat dimanfaatkan secara optimal bagi kesejahteraan masyarakat kini dan mendatang. Secara spesifik peataan ruang dapat diartikan sebagai upaya untk mmewujjuudkan tata ruang yannng terencana dengan memperhatikan keadaan lingkungan alam,

iteraksi antar lingkungan, tahapan dan pengelolaan pembangunan serta pembinaan kemampuan kelembagaan dan sumber daya alam yang ada.

Selanjutnya dalam Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 640/KPTS/1998. Pasal 1 menjelaskan yang dimaksud dengan perencanaan tata ruang kota adalah kegiatan penyusunan dan peninjauan kembali rencana-rencana tata ruang kota. Perencanaan tata ruang mengandung arti penataan segala sesuatu yang berada didalam ruang sebagai wadah penyelenggaraan kehidupan.

Sesuai Pasal 60 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk :

- Mengetahui rencana tata ruang;
- Menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- Memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- Mengajukan keberatan kepada pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
- Mengajukan tuntutan pembatalan ijin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat yang berwenang;

- Mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang ijin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan perencanaan tata ruang menimbulkan kerugian;

Sesuai Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib menaati :

- Rencana tata ruang yang telah ditetapkan
- Memanfaatkan ruang sesuai dengan ijin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang
- Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan ijin pemanfaatan ruang
- Memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturann perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum

Bagi setiap orang yang melanggar kewajiban tersebut di kenai sanksi administrasi. Sanksi administratif tersebut dapat berupa :

- Peringatan tertulis
- Penghentian sementara kegiatan
- Penghentian sementara pelayanan umum
- Penutupan lokasi
- Pencabutan ijin
- Pembatalan ijin
- Pembongkaran bangunan
- Pemulihan fungsi ruang; dan/atau

➤ Denda administratif

Setiap orang yang tidak menaati Pasal 61 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 dianggap sebagai pelaku tindak pidana yang dapat dipidana penjara serta denda tergantung tindak pidana yang dilakukan. Berikut adalah sanksi pidananya :

Pasal 69 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 :

- (1) Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
- (2) Jika tidak dipidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan ) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000 ( satu milyar lima ratus juta rupiah ).
- (3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000 (lima miliar rupiah).

Pasal 70 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

- (1) Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai ijin pemanfaatan rruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b, di pidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000 ( lima ratus juta rupiah) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana degan pidana penjjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.000.000.000 ( satu miliar rupiah).
- (2) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000 ( satu miliar lima ratus juta rupiah).
- (3) Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000 ( lima miliar rupiah).

Pasal 71 Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2007

“Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan ijin pemanfaatan ruannng sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf c, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3

(tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah)”.

Pasal 72 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007

“Setiap orang yang tidak memberi akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-uundangan dinyatakan sebagai milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf d, dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)”

Bagi pejabat yang berwenang pun dikenakan sanksi pidana sebagaimana tercantum dalam Pasal 73 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu :

- (1) Setiap pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan ijin tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (7), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah).
- (2) Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya.

Bagi pelaku tindak pidana yang dilakukan oleh suatu korporasi dikenai sanksi pidana, tercantum pada Pasal 74 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu :

- (1) Dalam hal tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, Pasal 72 dilakukan oleh suatu korporasi selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana yang dapat dijatuhkan terhadap korporasi berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, Pasal 72.
- (2) Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa :
  - a. Pencabutan ijin usaha, dan /atau
  - b. Pencabutan status badan hukum

Selain sanksi pidana, pelaku tindak pidana tersebut pun dapat dituntut secara perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 yaitu :

- (1) Setiap orang yang menderita kerugian akibat tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 72, dapat menuntut ganti kerugian secara perdata kepada pelaku tindak pidana.
- (2) Tuntutan ganti kerugian secara perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai hukum acara pidana.

Ketentuan pidana dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 sangat jelas dan tegas sehingga diharapkan dengan pemberian sanksi bagi para pelaku pidana dapat memberikan efek positif bagi

perencanaan tata ruang yang telah ditetapkan serta tercapainya tujuan penataan ruang secara nasional.

Wilayah ruang Negara Kesatuan Republik Indonesia sangat luas yang memiliki 38 provinsi yang tersebar dari Sabang sampai Merauke. Masing-masing wilayah provinsi di Indonesia memiliki bentang alam yang berbeda-beda sehingga diperlukan rencana tata ruang yang berbeda pula. Pemanfaatan ruang yang tepat dapat menjadikan provinsi tersebut memiliki ruang wilayah yang serasi, selaras dan seimbang sesuai dengan tujuan penataan ruang. Kabupaten Fakfak sebagai Pusat pemerintahan dan pusat kegiatan perekonomian memiliki peran penting sebagai barometer pemanfaatan ruang. Wilayah Kabupaten Fakfak yang terletak disebelah selatan sepanjang pesisir pantai, merupakan daerah berbukit-bukit dengan kemiringan 0% sampai dengan 7% dengan arah kemiringan ke utara atau dari pantai ke darat. Dengan kondisi topografi demikian menjadikan kabupaten ini rentan terhadap berbagai bencana antaranya tanah longsor, banjir, abrasi pantai, sehingga diperlukan rencana tata ruang yang tepat untuk mengatasi hal tersebut.

Selain itu juga Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak juga memiliki peran penting untuk mengantisipasi pertumbuhan pusat-pusat kegiatan perekonomian maupun permukiman penduduk yang semakin lama meningkat pesat.

Untuk itu pentingnya peranan Pemerintah Kabupaten Fakfak, dalam perencanaan tata ruang wilayah yang tepat. Dengan diundangkannya Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, rencana tata ruang wilayah Kabupaten Fakfak pun perlu dilakukan penyesuaian agar selaras dengan pertumbuhan dan perkembangan masyarakat Kabupaten Fakfak. Dibentuklah Peraturan Daerah Kabupaten Fakfak Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak, untuk mengantisipasi pesatnya kompleksitas permasalahan pemanfaatan tata ruang di wilayah Kabupaten Fakfak.

### **2.3.2. Peraturan Daerah Kabupaten Fakfak Nomor 8. Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak**

Untuk memanfaatkan ruang wilayah Kabupaten Fakfak secara berdayaguna, berhasil guna, serasi, seimbang, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan, berdasarkan Pancasila dan Undang - undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, perlu disusun perencanaan tata ruang wilayah.

Rencana Tata Ruang wilayah sebagai arahan dalam pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu yang dilaksanakan secara bersama oleh pemerintah, masyarakat dan atau/ dunia usaha.

Kabupaten Fakfak mempunyai luas wilayah 14.320 km<sup>2</sup> dengan topografi oleh pesisir dan lereng/punggung bukit dan kemiringan lebih dari 400. Secara administrasi, Kabupaten Fakfak terdiri dari 17 {tujuh belas } distrik dan terbagi dalam 142 kampung, dengan proporsi ini maka wilayah Kabupaten Fakfak mempunyai luas terbesar berada pada Distrik Karas dengan luas 4.663,50 km<sup>2</sup> atau 32,57 % dan Distrik dengan luas terkecil adalah Distrik Fakfak dengan luas 41,06 km<sup>2</sup> atau 0,29% dari luas total wilayah Kabupaten Fakfak.

Kabupaten Fakfak berbatasan dengan Teluk Bintuni di Utara, Laut Arafura di Selatan; Laut Seram dan Teluk Berau di Barat; serta Kabupaten Kaimana di selatan dan timur.

Dari keadaan wilayah Kabupaten Fakfak yang merupakan daerah berbukit-bukit dengan kemiringan 0% sampai 70% dengan arah kemiringan ke Utara atau dari pantai kedarat. Pembangunan dan perubahan tataguna tanah di wilayah kota Fakfak sangat cepat, yang terlihat pada lereng-lereng bukit, juga disepanjang pesisir pantai dijadikan kawasan permukiman yang merupakan kawasan rawan bencana tanah longsor juga banjir.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak berisi :

\* Arahan Kebijakan dan strategi penataan ruang pedesaan dan perkotaa

- \* Arahan perencanaan struktur wilayah pusat-pusat kegiatan dan jaringan prasarana utama
- \* Arahan perencanaan Pola Ruang wilayah kawasan lindung dan kawasan budidaya
- \* Arahan penetapan kawasan strategis
- \* Arahan pemanfaatan Ruang dan pengendalian pemanfaatan Ruang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak menjadi pedoman untuk penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Fakfak.

Kota Fakfak sebagai ibu kota Kabupaten Fakfak pusat kegiatan berbasis kegiatan perdagangan jasa dan pemerintahan, yang menjadi barometer pembangunan bagi wilayah –wilayah distrik di dalam kabupaten Fakfak. Pembangunan Kabupaten Fakfak diarahkan dengan visi mewujudkan Fakfak yang terdepan sejajar nyaman unggul dan mandiri, Fakfak Tersenyum”.

Tujuan Penataan ruang di Kabupaten Fakfak adalah :

Untuk mewujudkan ruang wilayah yang berkualitas, aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan bagi seluruh masyarakat yang berbasis pertanian, kelautan, dan perikanan, serta didukung oleh sector lainnya.

Bagian dari utara kabupaten Fakfak ini, pada awalnya di rencanakan sebagai kawasan Lindung { Pesisir/ teluk kampung gewerpe} yang terlihat dengan satu jalan utama yang menghubungkan kota Fak-fak dengan wilayah lain di luar kota.

disetiap kiri dan kanan Kawasan ini merupakan bukit dan pantai . yang kini sudah menjadi tempat permukiman yang sangat padat, selain itu bagian wilayah ini juga merupakan zona sempadan pantai., yang kondisinya juga sangat mengenaskan karena banyak bangunan maupun tempat usaha yang di dirikan di pesisir pantai zona sempadan pantai ini.kondisi kampong gewerpe memiliki relief ketinggian 0-100 meter di atas permukaan laut, dengan suhu udara rata-rata 5,5-5.6c.dengan intensitas curah hujan 260/300 mm/bl.

### **2.3.3. Peraturan Daerah Kabupaten Fakfak Nomor 4. Tahun 2020 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan**

Perkotaan Fakfak sebagai ibu kota Kabupaten Fakfak merupakan kawasan perkotaan kecil dan pusat kegiatan local perlu di atur pemanfaatan ruangnya dan dijabarkan dalam Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan sebagai pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Fakfak dengan maksud mengarahkan pembangunan dan pemanfaatan ruang wilayah atau kawasan perkotaan dimaksud , secara berdaya guna, berhasil guna, selaras, serasi, seimbang, dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Berdasarkan Ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, setiap Rencana Tata Ruang Wilayah harus ditindak lanjuti dengan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan dan Peraturan Zonasi sebagai perangkat

Operasional Rencana Tata Ruang Wilayah {RTRW} Kabupaten Fakfak.

Penetapan Rencana Detail Tata Ruang kawasan Perkotaan Kabupaten Fakfak didasarkan atas beberapa asas meliputi :

- Asas Keseimbangan dan keserasian

Yaitu menciptakan keseimbangan dan keserasian fungsi dan intensitas pemanfaatan ruang dalam suatu wilayah

- Asas Berkelanjutan

Yaitu penataan ruang yang menjamin kelestarian kemampuan daya dukung sumber daya alam yang tercermin dari intensitas pemanfaatan ruang dengan memperhatikan kepentingan lahir dan bati antar generasi.

- Asas Kebersamaan

Yaitu penataan ruang dapat menjamin seluruh kepentingan, yakni kepentingan pemerintah dan masyarakat secara adil dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah

- Asasa Keterbukaan

Yaitu bagi setiap orang atau pihak dapat memperoleh keterangan mengenai produk perencanaan tata ruang serta proses yang ditempuh dalam pemanfaatan ruang.

Sasaran penyusunan dan penetapan RDTRW adalah untuk :

- Tertatanya fungsi kawasan – Kawasan yang berfungsi sebagai ruang permukiman beserta fasilitasnya, kawasan ekonomi prospektif beserta fasilitasnya, ruang terbuka hijau dan cagar budaya, pusat dan sub- pusat pelayanan, jaringan transportasi serta jaringan prasarana wilayah kabupaten.
- Tertatanya pusat dan sub-pusat pelayanan, jaringan transportasi serta jaringan prasarana wilayah
- Tertatanya pusat dan sub-pusat kawasan yang mendukung pengelolaan kota fakfak sebagai ibu kota kabupaten Fakfak.

Fungsi Rencana Detail Tata Ruang wilayah Kabupaten Fakfak adalah :

- Sebagai Kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Fakafak berdasarkan RDTR;
- Sebagai acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RDTR;
- Sebagai acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- Sebagai acuan bagi penerbitan izin pemanfaatan ruang.

Penataan dan Pemanfaatan Ruang wilayah Pada RDTRK merupakan penjabaran dari arahan pemanfaatan ruang yang telah di buat dalam RTRW Kabupaten Fakfak .yng Rencana Pola Ruang

wilayah di kabupaten Fakfak meliputi rencana Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya, Sesuai Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2012 Pasal 17 ayat {1} Kawasan Lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) terdiri atas :

**a. Kawasan Lindung Meliputi ;**

**1. Kawasan hutan lindung yang meliputi**

- a. Distrik teluk Patipi, Distrik Kokas, Distrik Fakfak , Distrik Fakfak Timur, dan Distrik Karas
- b. Pulau –pulau kecil diperairan barat seluas 508.562,25 Ha atau 35,51% dari luar daerah

**2. Kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, yang meliputi :**

- a. Kawasan Mangrove terdapat di sempadan sungai dan pantai semua distrik
- b. Kawasan Resapan air tersebar di kawasan hutan utara Cagar Alam memanjang dari Teluk Patipi hingga Fakfak Timur

**3. Kawasan Perlindungan Setempat, yang meliputi :**

- a. Kawasan sempadan Pantai yang terdapat di sepanjang garis pantai utara sampai pantai selatan

- b. Kawasan sempadan sungai terdapat di sepanjang kiri dan kanan sungai termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer yang terdistribusi di seluruh distrik.
  - c. Kawasan Sekitar mata air terdapat di semua mata air di daerah dengan ketentuan sekurang-kurangnya jari-jari 200 meter disekitar mata air.
  - d. Kawasan ruang terbuka Hijau Perkotaan yaitu berupa Ruang Terbuka Hijau Perkotaan {RTHP} yang ditetapkan dengan luas minimal 30% luas kawasan terbangun,
4. Kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya yang meliputi : Cagar Alam Pegunungan Fakfak dan Kumawa dengan Luas kurang lebih 58.795,56 Ha atau 4,11% dari luas Daerah.
5. Kawasan Rawan Bencana yang meliputi :
- a. Kawasan Rawan Tanah Longsor ,terdapat di Distrik Fakfak, DistrikDistrik Teluk Patipi, Distrik Kramongmongga, Distrik Karas , dan Distrik Fakfak Timur.
  - b. Kawasan Rawan Banjir terdapat di :  
Kawasan berpotensi Rendah meliputi di Distrik Fakfak, Distrik Fakfak Tengah, Distrik Fakfak Barat, Distrik Kokas, Distrik Teluk Patipi, Kramongmongga, dan Fakfak Timur dan Kawasan berpotensi sedang meliputi Distrik Bomberay dan Distrik Karas.

6. Kawasan lindung Geologi, berupa kawasan rawan bencana alam geologi yaitu kawasan rawan gempa yang terdapat di Daerah.
7. Kawasan Lindung Lainnya ,yaitu : Kawasan lindung terumbu karang yang terdapat disekitar pulau Ega.

**b. Kawasan Budidaya Meliputi :**

1. Kawasan Peruntukan hutan produksi, terdiri atas : kawasan hutan produksi tetap, Kawasan hutan Produksi terbatas, Kawasan Hutan produksi yang tak di konversi.
2. Kawasan peruntukan pertanian yang meliputi :
  - a. Kawasan pertanian lahan kering
  - b. Kawasan Perkebunan
  - c. Kawasan Peternakan
3. Kawasan Peruntukan Perikanan, yang meliputi ;Kawasan peruntukan perikanan tangkap,kawasan peruntukan budidaya perikanan, dan kawasan minapolitan.
4. Kawasan Peruntukan Pertambangan.
5. Kawasan Peruntukan industry yang meliputi ; Kawasan peruntukan industry besar, Kawasan Peruntukan Industri sedang dan Kawasan peruntukan industri rumah tangga.
6. Kawasan Peruntukan pariwisata.

7. Kawasan Peruntukan Permukiman, meliputi : kawas  
Permukiman Perkotaan dankawasan Permukiman pedesaa