

## ANALISIS KEBIJAKAN PENGENDALIAN PERTANAHAN DAN PEMANFAATAN RUANG

---

Pemanfaatan tanah dan pemanfaatan ruang dalam perkembangannya seringkali mengalami ketidaksesuaian terhadap kemampuan tanah, daya dukung lingkungan, aspek kebencanaan maupun menyimpang dari tata ruang yang telah ditetapkan. Beberapa kebijakan yang diterapkan Kementerian ATR/BPN dalam mengendalikan aspek pertanahan ataupun tata ruang meliputi berbagai kebijakan diantaranya penatagunaan tanah, konsolidasi tanah, reforma agraria, pengelolaan terhadap wilayah pesisir, terluar, terpencil dan perbatasan.

### 1. Kebijakan Penatagunaan Tanah

Penggunaan tanah sebagaimana disampaikan oleh Ritohardoyo (2013) merupakan upaya manusia memanfaatkan lingkungan alamnya untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tertentu dalam kehidupan dan keberhasilannya, penggunaan tanah pada umumnya digunakan untuk mengacu pada pemanfaatan tanah masa kini, karena aktivitas manusia bersifat dinamis, sehingga perhatian kajian sering kali diarahkan pada perubahan-perubahan penggunaan tanah (baik secara kualitatif maupun secara kuantitatif atau segala sesuatu yang berpengaruh terhadap tanah. Penggunaan tanah yang tidak diatur dengan baik tentunya dapat berimplikasi terhadap degradasi lingkungan oleh sebab itu sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 menyebutkan bahwa penatagunaan tanah sangat penting dilakukan. Adapun pengertian penatagunaan tanah sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut adalah sama dengan pola 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 kesatuan sistem untuk kepentingan

masyarakat secara adil. Penatagunaan tanah merupakan instrument pertanahan untuk mewujudkan rencana tata ruang wilayah. Kegiatan penatagunaan tanah meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bersifat koordinatif dengan instansi lain yang terkait. Dalam beberapa kajian menyatakan bahwa penatagunaan tanah merupakan instrumen penting di dalam menyusun rencana tata ruang.

Upaya mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah, selain harus berdasarkan ketentuan-ketentuan teknis dan pengaturan penguasaan tanahnya, juga harus selalu dikaitkan dengan aspek-aspek hukum dan perundang-undangan serta rencana pembangunan yang sedang dan akan berlangsung. Ketentuan aspek dalam pengaturan ini merujuk pada 10 dasar penatagunaan tanah sebagaimana dijelaskan sebelumnya di dalam mata kuliah penatagunaan sebagai berikut :

#### 1. Kewenangan Negara

Kewenangan penatagunaan tanah oleh Negara bersumber pada hak menguasai dari Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Berdasarkan hak menguasai tersebut, pada tingkatan tertinggi Negara mempunyai wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, persediaan, penggunaan tanah dan pemeliharannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 dan penjelasannya. Kewenangan tersebut digunakan agar tanah dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur. Hak menguasai oleh Negara yang dimaksud adalah kewenangan untuk mengatur semua tanah, yang telah dan belum dikuasai dan atau dimiliki oleh orang-orang dan Badan Hukum termasuk instansi pemerintah.

#### 2. Batas-batas hak dari pemegang hak atas tanah

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 (UUPA), hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang hak atas tanah untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

berhubungan dengan penggunaan tanah ini dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum 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 Hukum dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu. Artinya sampai seberapa jauh Negara memberi wewenang kepada yang mempunyai untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara. Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau Badan Hukum adalah lebih luas dan penuh.

### 3. Fungsi sosial hak atas tanah

Hak atas tanah apapun yang ada pada orang-orang dan Badan Hukum tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi menimbulkan kerugian bagi masyarakat dan Negara. Namun sebaliknya tidak berarti bahwa kepentingan perorangan akan mendesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat dan Negara). Kepentingan perorangan dan kepentingan umum diusahakan berlangsung secara seimbang dan serasi. Penatagunaan tanah pada hakekatnya merupakan salah satu upaya pemerintah dalam rangka mewujudkan fungsi sosial hak atas tanah sebagai dimaksud Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari hak atas tanahnya sehingga bermanfaat baik kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya maupun bagi masyarakat dan Negara. Salah satu perwujudan fungsi sosial hak atas tanah berupa kewajiban setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah wajib memelihara tanah, termasuk menambah keseburannya serta mencegah rusaknya sebagaimana dimaksud pasal 15 UUPA.

### 4. Perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah.

Sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 Undang-Undang tahun 1960, bahwa pada akhirnya pemegang hak atas tanahlah pelaksana dari pada kebijaksanaan pemerintah tentang penatagunaan tanah dan tata ruang

wilayah. Pemegang hak atas tanah sangat berbeda –beda keadaan sosial ekonominya, sehingga kemampuan dalam memenuhi kewajiban untuk melaksanakan kewajiban untuk kebijaksanaan dalam rangka pengelolaan tata guna tanah yang berbeda-beda pula. Sebagai contoh dalam melaksanakan usaha konservasi tanah dan air serta menyesuaikan penggunaan bidang tanah dengan arahan dan pedoman penatagunaan tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Dalam rangka penatagunaan tanah perlu pertimbangan perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah.

5. Penatagunaan tanah tidak dapat dilepaskan dengan pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah.

Pada kenyataannya seluruh bidang tanah dalam wilayah Negara Republik Indonesia, telah dikuasai dan atau dimiliki oleh orang-orang dan badan hukum dalam berbagai bentuk hubungan hukum berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku maupun ketentuan hukum adat atau ulayat. Dengan demikian maka penggunaan tanah, baik di atas tanah yang telah ada pemiliknya maupun yang belum ada pemiliknya tidak dapat dilepaskan dari pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah. Sejalan dengan penjelasan Pasal 16 Undang-Undang nomor 24 tahun 1992 mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan penatagunaan tanah antara lain adalah penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

6. Penatagunaan tanah sebagai komponen pembangunan nasional

Ketersediaan tanah sangat menentukan keberhasilan pembangunan. Pembangunan tanpa tersedia tanah kiranya tidak mungkin karena tanah diperlukan sebagai sumberdaya sekaligus sebagai tempat penyelenggaraan 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. Penatagunaan tanah dalam pembangunan merupakan upaya mengakomodasikan kebutuhan tanah bagi kegiatan pembangunan yang diprioritaskan sebagaimana digariskan dalam GBHN, Repelitanas, Pola Dasar Pembangunan dan Rencana Pembangunan Lima Tahun Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota.

#### 7. Penatagunaan tanah sebagai subsistem penataan ruang.

Dalam GBHN dikemukakan bahwa perlu terus dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional, sehingga pemanfaatan tanah dapat terkoordinasi antara berbagai jenis penggunaan dengan tetap memelihara kelestarian alam dan lingkungan serta mencegah penggunaan tanah yang merugikan kepentingan masyarakat dan pembangunan. Untuk memenuhi keperluan pembangunan yang beranekaragam perlu dikembangkan penatagunaan tanah yang serasi dengan tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber alam lainnya dalam kesatuan tata ruang yang dinamis. Pasal 16 dan penjelasan pasal 30 Undang-Undang nomor 24 tahun 1992 mengamanatkan bahwa dalam rangka pemanfaatan ruang antara lain dikembangkan pola pengelolaan tata guna tanah dan seterusnya dalam peraturan pemerintah. Sebagai sub sistem penataan ruang maka penatagunaan tanah harus mampu mewujudkan rencana tata ruang wilayah sepanjang menyangkut tanah.

#### 8. Penatagunaan tanah merupakan kegiatan yang bersifat koordinatif.

Penatagunaan tanah harus dapat mengakomodasi ketentuan-ketentuan peraturan perundangan yang berlaku khususnya mengenai pemanfaatan ruang, sumberdaya dan lingkungan hidup, sepanjang menyangkut pengaturan dan penyelenggaraan persediaan, peruntukan, penggunaan tanah dan pemeliharannya. Peraturan perundang tersebut antara yang menyangkut sektor kehutanan, pertambangan, transmigrasi, pengairan, lingkungan hidup. Karena tanah berdimensi banyak dan menyangkut berbagai kepentingan yang dilandasi dengan berbagai peraturan perundangan, namun sepanjang

pelaksanaannya menyangkut penatagunaan tanah , maka harus dapat diakomodasikan melalui koordinasi anatar departemen dan lembaga yang terkait baik di pusat maupun daerah berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 6 tahun 1980.

#### 9. Penatagunaan tanah sebagai sistem yang dinamis

Penatagunaan tanah harus mampu menampung kegiatan pembangunan yang bersifat dinamis diatas 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 memben-tuk suatu sistem yang dinamis. Agar sistem tersebut bersifat 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 satu sistem pengelolaan yang terpadu dengan memanfaatkan perkembangan teknologi khususnya dalam hal sistem manajemen data secara cepat dan akurat sehingga dalam pemantauan penggunaan tanah dan perubahannya membutuhkan pemanfaatan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

#### 10. Penatagunaan tanah merupakan tugas pemerintah pusat.

Dalam penyelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dikemukakan bahwa : soal agraria (pertanahan) menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah pusat (Pasal 33 UUD 1945). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak menguasai dari Negara atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala sesuatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional.

Dari ketentuan Pasal 14 UUPA disebutkan adanya tugas pemerintah untuk menyusun rencana umum persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung

didalamnya ditetapkan dengan peraturan pemerintah, dan penjabarannya di provinsi dan kabupaten/kota menjadi kewenangan pemerintah provinsi dan kabupaten/kota.

## **2. Kebijakan Konsolidasi Tanah**

Keterbatasan ketersediaan tanah yang layak serta degradasi lingkungan yang terus terjadi berimplikasi terhadap berbagai aspek diantaranya adalah menurunnya kualitas daya dukung lingkungan, terjadinya kemacetan, terjadinya pemanfaatan ruang yang semrawut, meningkatnya tingkat kejahatan, tingginya jumlah kecelakaan, meningkatnya jumlah pemukiman kumuh, dsb. Sementara yang terjadi pada aspek pengadaan tanah atau kebijakan penyediaan tanah untuk pembangunan baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun pihak swasta sering menimbulkan masalah. Ada kalanya pemilik tanah tidak bersedia pindah karena ganti kerugian yang dibayar atas tanahnya terlalu rendah menurut perhitungannya. Disamping itu pihak swasta yang bergerak di bidang perumahan atau property sering menekan pemilik tanah agar menjual tanahnya dengan imbalan yang ganti kerugian yang merugikan pemilik tanah sehingga pemilik tanah mengadakan reclaiming. Terhadap berbagai kondisi tersebut maka upaya pengendalian dan pengaturan pertanahan yakni kebijakan konsolidasi tanah dapat menjadi salah satu solusi.

Konsolidasi tanah sebagai kebijakan pertanahan yakni pengaturan kembali terhadap kepemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan melibatkan partisipasi masyarakat secara aktif yang di dalamnya terhadap upaya pengadaan tanah dan bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang lebih berkualitas dan pemeliharaan sumber daya alam (Pasal 1 angka 1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991. Konsolidasi tanah merupakan salah satu kegiatan penataan ruang yang mengedepankan aspek bentuk, letak, aksesibilitas, dan optimalisasi keuntungan untuk masyarakat.

Dalam melaksanakan konsolidasi tanah ini diharapkan para pemilik-pemilik tanah dilibatkan secara partisipatif dalam menata lingkungannya dengan beban yang adil dan keuntungan yang sama pula dimana letak bidang-bidang tanah yang semula tidak teratur ditata menjadi teratur (*orderly*) dan semua bidang tanah tersebut terakses ke jalan melalui Konsolidasi Tanah. Sesuai dengan tujuan Konsolidasi tanah yakni untuk mencapai pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah, maka prioritas wilayah yang perlu dilakukan konsolidasi adalah:

- a. Wilayah yang masih terbatas infrastruktur lingkungannya.
- b. Wilayah permukiman yang akan tumbuh pesat dan diperkirakan akan berkembang secara alami, sehingga dikhawatirkan menjadi permukiman kumuh apabila tidak ditata sebelumnya melalui konsolidasi tanah.
- c. Wilayah yang sudah mulai tumbuh dan direncanakan menjadi daerah permukiman.
- d. Wilayah yang direncanakan menjadi kota baru, permukiman baru.
- e. Wilayah permukiman kumuh.
- f. Wilayah yang relatif kosong, sedikit bangunan di bagian pinggiran kota yang diperkirakan akan berkembang sebagai daerah permukiman.
- g. Daerah bekas konflik.
- h. Daerah yang direncanakan ada pembangunan/pembuatan jalan (jalan raya/jalan lingkar).
- i. Wilayah pertanian yang akan dikembangkan menjadi sentra produksi pertanian.
- j. Wilayah pertanian yang minim dengan infrastruktur pendukungnya.
- k. Wilayah yang potensial dapat memperoleh pengairan tetapi belum tersedia jaringan irigasi.
- l. Wilayah yang jaringan irigasinya telah tersedia tetapi pemanfaatannya belum merata.



m. Wilayah yang pengairan cukup baik namun masih perlu ditunjang oleh pengadaan jaringan jalan yang memadai.

Upaya kebijakan konsolidasi tanah sendiri dibagi menjadi dua hal yakni konsolidasi tanah pedesaan dan konsolidasi tanah perkotaan. Konsolidasi tanah pedesaan ditujukan bagi lahan-lahan pertanian sementara konsolidasi tanah perkotaan dilaksanakan pada pemukiman-pemukiman masyarakat. Beberapa sasaran pelaksanaan konsolidasi tanah ditujukan pada daerah-daerah yang kemungkinan akan mengalami perkembangan, daerah yang berada pada kawasan kumuh, daerah yang berada pada daerah rawan bencana, dsb. Dalam perjalanannya program konsolidasi tanah saat ini kurang mengalami perkembangan dan progress yang signifikan. Beberapa faktor yang berpengaruh diantaranya adalah program ini masih dipandang kurang urgen oleh pemerintah sehingga tidak masuk dalam agenda program strategis nasional sehingga pendanaan maupun SDM untuk kegiatan ini sangatlah terbatas, faktor kedua pada tataran teknis adalah kurangnya sosialisasi terhadap program Konsolidasi Tanah kepada masyarakat secara tepat, adanya anggapan masyarakat bahwa ketika konsolidasi tanah dilaksanakan maka luasan tanah yang mereka miliki sebelumnya akan mengalami penurunan yang signifikan, adanya rasa individualisme dari peserta Konsolidasi tanah yang menganggap bahwa program KT hanya bermanfaat bagi pihak-pihak tertentu, belum adanya koordinasi yang kuat antara pemerintah daerah dengan BPN terkait program konsolidasi tanah.

### **3. Kebijakan Reforma Agraria**

Reforma agraria sebagai kebijakan yang sudah lama digulirkan oleh pemerintah bertujuan untuk mengatur kembali pemilikan, penguasaan, pemanfaatan dan penggunaan tanah agar terjadi pemerataan kepemilikan tanah dan mengurangi tingkat ketimpangan terhadap asset maupun akses akan tanah. Dalam konteks ini maka reforma agraria merupakan penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan disertai dengan

penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Kebijakan Reforma agraria ini diharapkan mampu menjawab berbagai persoalan terkait agraria yakni :

- a. Tingginya tingkat ketimpangan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- b. Sengketa dan Konflik Agraria yang jumlahnya terus mengalami peningkatan
- c. Alih fungsi lahan pertanian yang masif yang dapat berdampak terhadap menurunnya ketahanan dan ketersediaan pangan
- d. Turunnya kualitas lingkungan hidup
- e. Kemiskinan dan Pengangguran
- f. Kesenjangan Sosial

Di dalam Reforma agraria sendiri terdapat 2 aspek penting yakni penataan asset dan akses. Penataan asset merupakan upaya penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dalam rangka menciptakan keadilan di bidang penguasaan dan pemilikan tanah. Sementara yang dimaksud dengan penataan akses merupakan upaya untuk memberikan kesempatan yang sebesar-besarnya kepada pemegang aset melalui pendidikan dan pelatihan, penyediaan infrastruktur, akses permodalan dan pasar maupun bantuan lain dalam rangka meningkatkan kesejahteraan yang berbasis pada pemanfaatan tanah.

Reforma agraria sebagai salah satu agenda program strategis nasional ini di era tahun 2014 hingga 2019 memasukkan unsur tanah kawasan hutan sebagai salah satu sumber TORA, adapun target tanah kawasan hutan yang ditargetkan selama 5 tahun untuk sumber TORA sebanyak 4,1 Juta Ha. Angka ini merupakan angka luasan lebih besar apabila dibandingkan dengan sumber TORA lain yang berasal dari tanah eks. HGU yang tidak diperpanjang/tidak diperbaharui ataupun tanah terlantar yang ditargetkan seluas 0,4 juta Ha.

Berbagai upaya strategis yang dilakukan untuk merealisasikan program reforma agraria ini diantaranya melalui penguatan Kerangka Regulasi terkait

RA yakni dengan diterbitkannya Peraturan Presiden No. 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria; penguatan kelembagaan TORA yakni dengan dibentuknya Tim Reforma Agraria Nasional, dibentuknya gugus tugas RA (GTRA) tingkat nasional, GTRA tingkat Provinsi, dan GTRA tingkat Kabupaten/Kota.

Kebijakan reforma agraria ini diharapkan menjadi salah satu pengendali terhadap penggunaan, pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah secara konkrit sehingga ketimpangan terhadap asset maupun akses akan tanah tidaklah terlalu tinggi, selain itu kebijakan RA juga diharapkan mampu membatasi terhadap kepemilikan ataupun penguasaan tanah sehingga masyarakat secara luas mampu memnfaatkan dan menggunakan tanah untuk mencukupi kebutuhan hidupnya dan mampu menciptakan kesejahteraan.

#### **4. Kebijakan pengelolaan wilayah pulau kecil, terluar, terpencil dan perbatasan**

Kawasan yang berada pada wilayah pulau kecil, wilayah terluar, terpencil dan perbatasan merupakan kawasan yang perlu mendapatkan perlakuan khusus. Kawasan perbatasan sebagai contohnya merupakan kawasan strategis yang perlu mendapatkan pengaturan dan pengendalian pertanahan secara tepat. Beberapa kawasan ini memiliki sumberdaya alam yang sangat potensial baik sumber daya tambang, sebagai kawasan konservasi ataupun kawasan lainnya. Kawasan perbatasan darat Indonesia berada di 3 (tiga) pulau, yaitu Pulau Kalimantan, Papua, dan Pulau Timor, serta tersebar di 4 (empat) provinsi, yaitu Kalimantan Barat, Kalimantan Timur, Papua, dan NTT. Setiap kawasan perbatasan memiliki kondisi yang berbeda satu sama lain. Kawasan perbatasan di Kalimantan berbatasan dengan Negara Malaysia yang masyarakatnya lebih sejahtera. Kawasan perbatasan di Papua masyarakatnya relatif setara dengan masyarakat Papua Nugini, sementara dengan Timor Leste kawasan perbatasan Indonesia masih relatif lebih baik dari segi infrastruktur maupun tingkat kesejahteraan

masyarakatnya. Beberapa kawasan perbatasan dengan segala karakteristiknya ini tentunya perlu dipetakan dengan baik serta mendapatkan perlakuan khusus jika dibandingkan dengan wilayah lainnya. Sebagai wilayah perbatasan maka tidak hanya aspek keamanan saja yang perlu diperhatikan, akan tetapi hal yang jauh lebih penting lainnya adalah terkait bagaimana tingkat kesejahteraan masyarakat yang ada di wilayah perbatasan terpenuhi. Bagaimana mereka dibangun fasilitas dan sarana prasarana yang memadai, bagaimana pengaturan dan pengeloaan terhadap pemanfaatan akan tanah sehingga masyarakat dapat memperoleh penghidupan secara layak.

Di dalam undang-undang No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil mendefinisikan pengertian kawasan pesisir merupakan wilayah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang saling berinteraksi, dimana ke arah 12 mil dari garis pantai untuk provinsi dan sepertiga dari wilayah laut itu untuk kabupaten/ kota ke arah darat batas administrasi kabupaten/kota. Dengan demikian, pembahasan mengenai kewenangan pengelolaan sumberdaya yang ada di kawasan pesisir hanya dibatasi sejauh 12 mil laut dari garis pantai, selebihnya bukan lagi masuk dalam ranah pengelolaan kawasan pesisir. Sebagaimana dikaji oleh Waryanta (2015) menyebutkan bahwa permasalahan yang ada pada kawasan pesisir cukup kompleks dan masif yang meliputi: kerusakan lingkungan, kemiskinan masyarakat, keterbatasan infrastruktur, pertumbuhan ekonomi yang tertinggal hingga permasalahan pertanahan. Dalam konteks ini maka untuk mengurangi berbagai permasalahan tersebut khususnya terhadap aspek ruang dan pertanahan maka perlu disusun rencana tata ruang secara khusus terhadap wilayah peisisir. Dahuri (2015) menjelaskan bahwa dalam menyusun tata ruang wilayah pesisir perlu memperhatikan beberapa hal penting sebagai berikut: 1). Harus memahami hirarki rencana tata ruang wilayah dan perencanaan ruang laut. Dengan memahami kedua hirarki tersebut maka akan dihilangkan kendala antara perencanaan di wilayah darat dan perairan laut; 2) Harus memperhatikan kaitan ruang secara global

dan regional yang meliputi: Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) sebagai bagian dari global trade route tersibuk di dunia dan China's Maritime Silk Road Policy; 3) Harus memperhatikan kaitan ruang secara nasional yang meliputi: poros maritim dunia, tol laut, MP3EI, dan kawasan produksi migas lepas pantai; 4). Harus memperhatikan Ruang wilayah dari garis pantai sejauh 12 mil laut dan antara 12 mil laut sampai dengan garis batas Zone Economy Exclusive (ZEE); 5). Harus memperhatikan Tata Ruang Wilayah Darat (Upland areas)- pesisir-lautan; 6). Jadikan wilayah pesisir dan pulau kecil di sebelah kiri dan kanan ALKI sebagai KEK berbasis ekonomi kelautan/maritim; 7). Pengembangan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi (kemakmuran) baru di wilayah pesisir sepanjang ALKI, pulau-pulau kecil, dan wilayah perbatasan.

## **5. Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

Pengendalian pemanfaatan ruang menjadi salah satu bagian dari tugas direktorat jenderal pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah serta penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar pada Kementerian ATR/BPN. Direktorat Pengendalian Pemanfaatan Ruang mempunyai tugas melaksanakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan, penyusunan norma, standar, prosedur, dan kriteria, dan pemberian bimbingan teknis dan supervisi, serta pelaksanaan evaluasi dan pelaporan di bidang pengendalian pemanfaatan ruang (Permen ATR/BPN No. 8 Tahun 2015).

Pengendalian pemanfaatan ruang merupakan suatu piranti manajemen pengelolaan kota yang diperlukan untuk memastikan bahwa perencanaan tata ruang dan pelaksanaan pemanfaatan ruangnya telah sesuai dengan rencana yang ditetapkan. Dalam perspektif estetika dan lingkungan hidup, ketidaksesuaian pemanfaatan ruang merupakan dua sisi yang tidak terpisahkan guna memenuhi kebutuhan lahan dalam melakukan aktifitas/kegiatan masyarakat yang layak dan sehat. Upaya pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilakukan melalui peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi (Sugiarto 2017).

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Peraturan zonasi pada dasarnya mengatur tentang klasifikasi zona, pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan. Dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Sementara yang dimaksud dengan izin/perizinan adalah perbuatan hukum administrasi Negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. Izin pemanfaatan ruang merupakan izin yang harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang yang berupa izin lokasi/fungsi ruang dan kualitas ruang.

#### **Daftar Pustaka**

- Dahuri R, 2015, 'Penataan ruang wilayah pesisir, pulau kecil dan lautan untuk meningkatkan daya saing dan pertumbuhan ekonomi berkualitas secara berkelanjutan menuju Indonesia sebagai poros maritim dunia', Makalah Fullboard Direktorat Jenderal Penataan Agraria, Jakarta
- Ritohardoyo 2013, Penggunaan dan Tata Guna Lahan, Yogyakarta: Penerbit Ombak.
- Sugiarto, A 2017, 'Implementasi pengendalian pemanfaatan ruang dan sanksi administratif dalam rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sidoarjo', *Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik*, Vol. 5 No. 1, Hlm. 41-60
- Waryanta 2016, 'Integrasi penataan pertanahan dalam kerangka "penataan wilayah pesisir dan lahan atas terpadu", *Bhumi Jurnal Pertanahan dan Agraria*, Vol. 2 No,1.

#### **Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Presiden Nomor 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah

## **Rangkuman**

Penggunaan tanah merupakan upaya manusia memanfaatkan lingkungan alamnya untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan tertentu dalam kehidupan dan keberhasilannya, penggunaan tanah pada umumnya digunakan untuk mengacu pada pemanfaatan tanah masa kini, karena aktivitas manusia bersifat dinamis, sehingga perhatian kajian sering kali diarahkan pada perubahan-perubahan penggunaan tanah (baik secara kualitatif maupun secara kuantitatif atau segala sesuatu yang berpengaruh terhadap tanah. Kegiatan penatagunaan tanah meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bersifat koordinatif dengan instansi lain yang terkait.

Konsolidasi tanah merupakan salah satu kebijakan pertanahan yakni pengaturan kembali terhadap kepemilikan, penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan melibatkan partisipasi masyarakat secara aktif yang di dalamnya terhadap upaya pengadaan tanah dan bertujuan untuk menciptakan lingkungan yang lebih berkualitas dan pemeliharaan sumber daya alam. Reforma agraria merupakan penataan kembali struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang lebih berkeadilan melalui penataan aset dan disertai dengan penataan akses untuk kemakmuran rakyat Indonesia. Kebijakan reforma agraria ini diharapkan menjadi salah satu pengendali terhadap penggunaan, pemanfaatan, penguasaan dan pemilikan tanah secara konkrit sehingga ketimpangan terhadap asset maupun akses akan tanah tidaklah terlalu tinggi, selain itu kebijakan RA juga diharapkan mampu membatasi terhadap kepemilikan ataupun penguasaan tanah sehingga masyarakat secara luas mampu

memnfaatkan dan menggunakan tanah untuk mencukupi kebutuhan hidupnya dan mampu menciptakan kesejahteraan

### **Tes Formatif**

1. Sebutkan kebijakan yang ditetapkan Kementerian ATR/BPN dalam rangka melakukan pengendalian pertanahan dan pemanfaatan ruang!
2. Jelaskan tujuan dilaksanakannya penatagunaan tanah!
3. Sebutkan dasar-dasar dalam melaksanakan penatagunaan tanah!
4. Apa yang dimaksud dengan konsolidasi tanah?
5. Jelaskan maksud dan tujuan dilaksanakannya kondolidasi tanah!
6. Mengapa perlu dilaksanakan reforma agraria?
7. Jelaskan tujuan dilaksanakannya reforma agraria!
8. Jelaskan tujuan ditetapkannya kebijakan pengelolaan wilayah pulau kecil, terluar, terpencil dan perbatasan
9. Jelaskan tujuan pengendalian pemanfaatan ruang.
10. Mengapa perlu dilaksanakan peraturan zonasi?