

BAB 2

IMPLIKASI PENETAPAN TATA GUNA TANAH TERHADAP PERUBAHAN RENCANA KOTA

Berdasarkan uraian kasus mengenai PT. Masa Kreasi yang telah dikemukakan dalam Bab 1, maka dalam Bab ini terdapat teori-teori pendukung yang berkaitan dengan kasus tersebut. Yang akan dibahas disini yaitu mengenai Tata Ruang, Tata Guna Tanah, Ruang Terbuka Hijau karena peruntukan dari tanah tersebut dipergunakan sebagai sodetan sungai untuk perairan, Kewenangan dari Pemerintah dalam Penataan Ruang Wilayah khususnya Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kota, serta Perencanaan Tata Ruang Wilayah Propinsi dan Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota. Selain teori-teori pendukung tersebut, Pokok Permasalahan yang telah disebutkan dalam bab 1 akan di uraikan di sini, dalam uraian 2.7. dan 2.8. Sebelum memasuki pembahasan mengenai Tata ruang akan di uraikan mengenai penggunaan dan pemanfaatan tanah yang merupakan dasar dari pengembangan tata ruang dan tata guna tanah.

2.1. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah

Tanah merupakan unsur penting dalam kehidupan manusia, karena tanah merupakan penunjang dalam kehidupan pokok manusia seperti sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (rumah). Untuk memenuhi kebutuhan pangan, manusia menanam padi, palawija, sayur-sayuran, serta buah-buahan di atas sebidang tanah. Tidak berbeda dengan kebutuhan manusia akan papan, manusia membangun rumah diatas sebidang tanah. Demikian pula dengan pakaian, manusia membangun pabrik-pabrik untuk membuat pakaian diatas sebidang tanah.

Agar terjadi keteraturan di dalam penggunaan dan penguasaan tanah, maka Pemerintah melakukan penataan terhadap penggunaan dan penguasaan tanah di bumi Indonesia ini yang diatur dalam Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang dinyatakan sebagai berikut:⁵

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan (2), pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya: (a) untuk keperluan Negara; (b) untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa; (c) untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, sosial, kebudayaan, dan lain-lain kesejahteraan; (d) untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan, dan perikanan serta sejalan dengan itu; (e) untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 14 UUPA, dalam penjelasan Umum angka II poin 8 dinyatakan sebagai berikut:⁶

Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan negara di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana (planning) mengenai peruntukkan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan negara: Rencana Umum (national planning) yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus (regional planning) dari tiap-tiap daerah (pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpinpin dan teratur sehingga

⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 259

⁶ Ibid, hal. 259

dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi negara dan rakyat.

Berdasarkan ketentuan dari pasal tersebut diatas maka Pemerintah membuat suatu rencana untuk peruntukkan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan negara. Untuk Pengelolaannya perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan dalam pola pembangunan yang berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang dalam suatu kesatuan tata lingkungan yang dinamis serta tetap memelihara kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan pembangunan berwawasan lingkungan, yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.⁷

Menurut ketentuan Pasal 15 UUPA, secara hukum setiap orang atau badan hukum atau instansi pemerintah atau swasta yang memiliki tanah mempunyai kewajiban untuk memelihara dan mencegah tanah tersebut dari kerusakannya. Kata kewajiban dalam pasal ini memberi konsekuensi kepada setiap orang, badan hukum dan instansi pemerintah maupun swasta yang apabila tidak mengurus baik-baik tanah yang menjadi haknya, akan berdampak pada terjadinya pelanggaran hukum (agraria).⁸ Dapat dikatakan bahwa dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya, jika melakukan pengerusakan terhadap tanah maka terjadi pelanggaran terhadap hukum agraria.

Di dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah, pemegang hak atas tanah wajib menyesuaikan penggunaan dan pemanfaatannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, serta memelihara tanah dan mencegah kerusakan tanah.⁹ Kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut ditentukan berdasarkan pedoman, standar dan kriteria teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah, yang dijabarkan

⁷ Ibid, hal. 284.

⁸ Ibid, hal. 261

⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Penatagunaan Tanah*, PP No.16 tahun 2004, Pasal 8

lebih lanjut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan kondisi wilayah masing-masing.¹⁰

Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak mempengaruhi status hubungan hukum atas tanah.¹¹ Apabila terjadi perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah mengikuti Rencana Tata Ruang Wilayah yang terakhir.¹²

Agar penggunaan tanah dapat dilakukan secara Optimal bagi kepentingan orang banyak dengan tetap memperhatikan kelestarian kemampuan tanah yang bersangkutan maka dibuatlah rencana mengenai penggunaan tanah atau biasa disebut sebagai Rencana Tata Guna Tanah, yang kemudian diadakan penataan pendayagunaan tanah yang lazim disebut Tata Guna Tanah demi kelancaran kegiatan dan usaha-usaha masyarakat.

Dapatlah disimpulkan dari uraian diatas bahwa dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah wajib disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, dan agar tanah tersebut dapat dipergunakan secara optimal maka dibuatlah rencana mengenai penggunaan tanah atau biasa disebut sebagai Rencana Tata Guna Tanah. Dengan demikian maka Tata ruang dan tata guna tanah berkaitan satu dengan yang lain sehingga penulis akan membahas mengenai tata ruang dan tata guna tanah dalam uraian dibawah ini.

2.2. Tata Ruang dan Tata Guna Tanah

Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992 tentang Tata Ruang (sekarang Undang-undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Tata Ruang) menyebutkan “Perencanaan tata ruang, struktur dan pola tata ruang yang meliputi tata guna tanah, tata guna Air dan tata guna sumber daya lainnya”. Sehubungan dengan hal tersebut, maka penatagunaan tanah adalah bagian yang tak terpisahkan dari penataan ruang, atau subsistem dari penataan ruang. Pada

¹⁰ Ibid, Pasal 7

¹¹ Ibid, Pasal 9

¹² Ibid, Pasal 16

saat ini penatagunaan tanah merupakan unsur yang paling dominan dalam proses penataan ruang.¹³

Selain itu penatagunaan tanah diselenggarakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, dan diselenggarakan sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.¹⁴ Didalam pelaksanaannya, Kegiatan penatagunaan tanah meliputi perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian perlu dikoordinasikan dengan instansi-instansi terkait di pusat dan di daerah agar penatagunaan tanah dapat diserasikan dengan rencana tata ruang.¹⁵

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa Tata Guna Tanah dengan Tata Ruang saling terkait satu dengan lainnya sehingga apabila rencana tata ruang berubah, maka rencana tata guna tanah pun berubah disesuaikan dengan perubahan rencana tata ruang.

2.2.1. Tata Ruang

Penataan Ruang diatur dengan Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang jo. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang dan penyelenggaraannya diatur dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.¹⁶ Sedangkan Tata ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan

¹³ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: LPHI, 2005), hal. 20

¹⁴ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Penatagunaan Tanah*, PP No.16 tahun 2004, Pasal 4 ayat (3) dan (4).

¹⁵ Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2008), hal. 90

¹⁶ Indonesia, *Undang-Undang tentang Penataan Ruang*, UU No. 26 tahun 2007, Pasal 1 ayat (1).

maupun tidak.¹⁷ Berdasarkan pengertian tersebut diatas dapat disimpulkan Tata Ruang merupakan pemanfaatan daratan, lautan dan udara bagi manusia dan makhluk lainnya untuk hidup dan melakukan kegiatan bagi kelangsungan hidupnya, dimana pemanfaatan ruang yang dimaksudkan tersebut diatas, dalam hal ini lebih ditekankan pada pemanfaatan akan Tanah.

Dalam tata ruang terdapat suatu sistim proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang disebut sebagai penataan ruang,¹⁸ yang penyelenggaraannya dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.¹⁹ Penyelenggaraan penataan ruang merupakan kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.²⁰

Penataan ruang terdiri dari 3 (tiga) proses utama, yakni : proses perencanaan tata ruang wilayah, yang menghasilkan rencana tata ruang wilayah (RTRW). Disamping sebagai pedoman untuk pelaksanaan kedepan, RTRW pada dasarnya merupakan bentuk intervensi yang dilakukan agar interaksi manusia/makhluk hidup dengan lingkungannya dapat berjalan serasi, selaras, seimbang untuk tercapainya kesejahteraan manusia/makhluk hidup serta kelestarian lingkungan dan keberlanjutan pembangunan. proses yang kedua adalah proses pemanfaatan ruang, yang merupakan wujud operasionalisasi rencana tata ruang atau pelaksanaan pembangunan itu sendiri. Yang terakhir adalah proses pengendalian pemanfaatan ruang yang terdiri atas mekanisme perizinan dan penertiban terhadap pelaksanaan pembangunan agar tetap sesuai dengan RTRW dan tujuan penataan ruang wilayahnya. Dengan demikian, selain merupakan proses untuk mewujudkan tujuan-tujuan pembangunan, penataan ruang sekaligus juga merupakan produk yang memiliki landasan

¹⁷ Ibid, Pasal 1 ayat (2).

¹⁸ Ibid, Pasal 1 ayat (5).

¹⁹ Ibid, Pasal 1 ayat (7) dan (8)

²⁰ Ibid, Pasal 1 ayat (6).

hukum (*legal instrument*) untuk mewujudkan tujuan pengembangan wilayah.²¹

Penyelenggaraan penataan ruang harus memperhatikan dan berdasarkan pada:²² Asas keterpaduan, dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan disini antara lain pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat; Asas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan, dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan; Asas keberlanjutan, dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang; Asas keberdayagunaan dan keberhasilgunaan, dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

Selain itu harus juga diperhatikan: Asas keterbukaan, dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang; Asas kebersamaan dan kemitraan, dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan; Asas perlindungan kepentingan umum, dimana penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat; Asas kepastian hukum dan keadilan, bahwa penataan ruang berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundang-undangan dan dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum; dan asas yang terakhir adalah asas Akuntabilitas, maksudnya bahwa penataan ruang dapat

²¹ Direktur Jendral Penataan Ruang Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, *Pengembangan Wilayah dan Penataan Ruang di Indonesia: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Makalah, disampaikan dalam Studium General Sekolah Tinggi Teknologi Nasional (STTNAS), (Yogyakarta: STTNAS, 2003), hal.3.

dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Tujuan dari penyelenggaraan penataan ruang adalah untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan; keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.²³

Asas dan tujuan penataan ruang tersebut diatas dapat dilihat sebagai Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan serta Keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.²⁴

Penataan ruang tersebut diklasifikasikan berdasarkan:²⁵ Sistem, yang terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan; Fungsi utama kawasan, terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya; Wilayah administratif, terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; Kegiatan kawasan, terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan pedesaan; Nilai strategis kawasan, terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Penyelenggaraan penataan ruang harus memperhatikan kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana; potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik,

²² Indonesia, UU No. 26 tahun 2007, *Op.Cit*, Pasal 2

²³ *Ibid*, Pasal 3 dan Penjelasan Pasal 3

²⁴ Supriadi, *Op.Cit*, hal. 286

²⁵ Indonesia, UU No. 26 tahun 2007, *Op.Cit*, Pasal 4 dan Pasal 5

hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.²⁶

Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang; dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang secara berhierarki tersebut terdiri atas Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten dan rencana tata ruang wilayah kota.²⁷

Rencana tata ruang dapat ditinjau kembali. Peninjauan kembali rencana tata ruang dapat menghasilkan rekomendasi berupa: rencana tata ruang yang ada dapat tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya; atau rencana tata ruang yang ada perlu direvisi. Apabila peninjauan kembali rencana tata ruang menghasilkan rekomendasi bahwa rencana tata ruang yang ada perlu direvisi, revisi rencana tata ruang dilaksanakan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁸ Peninjauan kembali tersebut dilaksanakan 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.²⁹ Jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional adalah 20 (dua puluh) tahun.³⁰

2.2.2. Tata Guna Tanah

Tata guna tanah merupakan suatu konsep yang berkaitan dengan penataan tanah secara maksimal, sebab konsep tata guna tanah selain mengatur mengenai persediaan, penggunaan terhadap bumi, air, dan ruang angkasa, juga terhadap tanggung jawab pemeliharaan tanah, termasuk di dalamnya menjaga kesuburannya.³¹

²⁶ Ibid, Pasal 6 ayat (1)

²⁷ Ibid, Pasal 14 ayat (1) dan (2)

²⁸ Ibid, Pasal 16 ayat (1), (2), dan (3).

²⁹ Ibid, Pasal 20 ayat (4).

³⁰ Ibid Pasal 20 ayat (3)

³¹ Supriadi, *Op.Cit*, hal. 261.

Pengaturan Tata Guna Tanah terdapat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah.

Ada dua macam pengertian tata guna tanah, yaitu sebagai berikut: ³² pertama adalah tata guna tanah sebagai suatu keadaan mengenai penggunaan tanah. Yang dimaksud dalam pengertian ini adalah bahwa penggunaan tanah yang sudah tertata, atau dengan kata lain ada tatanannya. Dalam pengertian ini, orang mengatakan tata guna tanah sekarang masih belum tertata rapi. Yang Kedua adalah tata guna tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan. Pengertian Tata guna tanah sebagai suatu rangkaian kegiatan di sini bukan keadaannya, tetapi rangkaian kegiatan yang dilakukan dalam rangka menciptakan suatu keadaan baik. Dalam pengertian luas, tata guna tanah dipakai dalam arti kegiatan-kegiatan dengan tujuan untuk menciptakan keadaan penggunaan tanah yang baik. Adapun rumusan pengertian tersebut adalah sebagai berikut:

“Rangkaian kegiatan yang berupa penataan peruntukan tanah, penataan penyediaan tanah, dan penataan pembangunan tanah secara berencana dan teratur didalam rangka melaksanakan pembangunan nasional untuk mencapai suatu keadaan kebutuhan-kebutuhan Negara, masyarakat dan perorangan yang beraneka ragam secara seimbang dan serasi dengan persediaan tanah yang terbatas dan kemudian pembangunan tanah itu dapat memberikan hasil yang optimal dengan tetap menjaga kelestariannya.”

Tujuan utama dari Tata Guna Tanah adalah agar tanah yang tersedia itu harus dapat dimanfaatkan untuk dapat mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) UUD 45). Maka

³² Hasni, *Op.Cit*, hal. 28.

untuk mencapai tujuan itu, kebutuhan-kebutuhan Negara, Masyarakat dan perorangan yang memerlukan tanah harus dapat dipenuhi, padahal jumlah tanah tidak bertambah sehingga terbatas. Maka harus diatur sedemikian rupa supaya kebutuhan-kebutuhan itu dapat dipenuhi secara serasi dan seimbang. Kalau kebutuhan-kebutuhan itu sudah terpenuhi, maka penggunaannya harus sedemikian rupa supaya dicapai manfaat yang sebesar-besarnya dan sebaik-baiknya dan diselenggarakan sedemikian rupa supaya tanah itu tetap bermanfaat.³³

Dalam hal pengadaan Tata Guna Tanah pemerintah tidak menetapkan secara begitu saja mengenai kewenangan penggunaan tanah untuk kepentingan masyarakat, tetapi memakai pertimbangan-pertimbangan yang matang atas dasar penelitian-penelitian yang telah dilakukan, apakah tanah tersebut mampu menerima beban-beban kegiatan/usaha yang akan dilakukan masyarakat.³⁴

Dalam literatur Hukum Agraria asas tata guna tanah biasanya dibedakan 2 kelompok, hal tersebut disebabkan oleh karena adanya perbedaan titik berat penggunaan tanah diantara daerah perkotaan dan daerah pedesaan, dimana penggunaan tanah di daerah pedesaan lebih dititikberatkan pada usaha-usaha pertanian, sedangkan penggunaan tanah di daerah perkotaan dititikberatkan pada kegiatan non pertanian serta perbedaan ciri-ciri kehidupan masyarakat pedesaan dengan perkotaan.³⁵

Berdasarkan penjelasan Pasal 13 ayat (5) PP No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, bahwa pedoman teknis penggunaan tanah bertujuan untuk menciptakan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang lestari, optimal, serasi dan seimbang (LOSS) di wilayah pedesaan serta aman, tertib, lancar dan sehat (ATLAS) di wilayah perkotaan yang menjadi persyaratan penyelesaian administrasi pertanahan.

³³ Arie.S.Hutagalung, *Tata Guna Tanah dan Land Reform*, (Jakarta:1995), hal.81.

³⁴ Kartasapoetra, *Op.Cit*, hal. 24.

³⁵ groups.yahoo.com/group/ikatan-notaris-indonesia/message/1173

Asas tata guna tanah itu dapat dijelaskan sebagai berikut :³⁶

Asas tata guna tanah untuk daerah pedesaan (rural land use planning). Biasanya disingkat dengan LOSS (Lestari; Oprimial; serasi dan seimbang). Lestari disini maksudnya bahwa tanah harus dimanfaatkan dan digunakan dalam jangka waktu yang lama yang akan berdampak pada terjadinya penghematan dalam penggunaan tanah dan generasi yang sekarang dapat memenuhi kewajibannya untuk mewariskan sumber daya alam kepada generasi yang akan datang. Optimal dalam memanfaatkan tanah sehingga mendatangkan hasil atau keuntungan ekonomis yang setinggi-tingginya. Serasi dan seimbang disini bahwa suatu ruang atas tanah harus dapat menampung berbagai macam kepentingan pihak-pihak, sehingga dapat dihindari adanya pertentangan atau konflik dalam penggunaan tanah.

Asas tata guna tanah untuk daerah perkotaan (urban land use planning) adalah: Aman dari bahaya kebakaran, dari tindak kejahatan, bahaya banjir, bahaya kecelakaan lalu lintas dan aman dari ketunakaryaan; Tertib dalam bidang pelayanan, dalam penataan wilayah perkotaan, dalam lalu lintas, dan dalam hukum; Lancar dalam pelayanan, lancar berlalu lintas, dan lancar dalam komunikasi; Sehat dari segi jasmani dan sehat dari segi rohani.

Dalam tata guna tanah terdapat suatu pengelolaan 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 disebut dengan penatagunaan tanah.³⁷

Tujuan dari penatagunaan tanah yaitu untuk mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah; mewujudkan penguasaan, penggunaan dan

³⁶ Ibid

pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah; mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah; dan menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.³⁸

Penatagunaan tanah harus mengacu pada kebijaksanaan dasar mengenai pertanahan yang terkandung dalam UUPA dan undang-undang lain yang berkaitan dengan penggunaan tanah agar tidak menimbulkan konflik kepentingan. Dasar-dasar tersebut berkaitan dengan kewenangan dari Negara dan pemegang hak atas tanah, serta penatagunaan tanah atas tanah yang bersangkutan. Negara mempunyai wewenang untuk mengatur persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah, serta pemeliharannya. Hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan tanah yang bersangkutan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dengan dibatasi oleh ketentuan bahwa hak atas tanah berfungsi sosial, dimana penggunaan tanah tersebut di samping sebagai subsistem penatagunaan ruang, juga merupakan subsistem dari sistem pembangunan.³⁹

Dalam proses penatagunaan tanah ada perlindungan terhadap pihak ekonomi lemah. Penatagunaan tanah tidak dapat dipisahkan dari pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah yang penyelenggaraannya merupakan tugas pemerintah pusat dimana pelaksanaannya di daerah berdasarkan dekonsentrasi atau *medebewind*. Karena sifatnya yang multidimensi (dimensi fisik, ekonomi, sosial, politik, hankam), dan multi sektor, maka dalam praktiknya harus diselenggarakan secara koordinatif, selain itu juga

³⁷ Indonesia, PP No.16 tahun 2004, Pasal 1 ayat (1)

³⁸ Ibid, Pasal 3

³⁹ Supriadi, *Loc. Cit.*

penatagunaan tanah harus mampu menyediakan tanah bagi semua kegiatan pembangunan yang sifatnya dinamis, karena itu penatagunaan tanah bersifat dinamis dan sibernetik.⁴⁰

Agar penatagunaan tanah dapat dilaksanakan dengan optimal, maka pemerintah membuat suatu rencana mengenai penggunaan tanah yang biasa disebut sebagai Rencana Tata Guna Tanah atau dapat disingkat dengan RTGT, yang merupakan bentuk nyata pelaksanaan pasal 2, pasal 14, dan pasal 15 UUPA. Tujuan RTGT adalah untuk mengatur persediaan, peruntukan, penggunaan tanah agar memberi manfaat yang Lestari, Optimal, Serasi, Seimbang.⁴¹

Fungsi dari RTGT adalah bukan saja sebagai suatu prosedur penyediaan tanah, tetapi juga sebagai pengarah kegiatan penggunaan tanah, jangka pendek maupun jangka panjang, sehubungan dengan rencana pembangunan. RTGT harus benar-benar menjabarkan kebijaksanaan pembangunan sehingga RTGT tersebut disusun setelah adanya penggarisan kebijaksanaan pembangunan.⁴²

Rencana Tata Guna Tanah tidak serta merta disusun begitu saja melainkan berpegang pada hal-hal berikut:⁴³ Politik, bahwa RTGT tidak boleh bertentangan dengan kebijaksanaan pembangunan, bahkan harus sedemikian rupa sehingga pembangunan berjalan sesuai dengan GBHN, Krida Kabinet, Trilogi pembangunan, dan Undang-Undang Nomor.23 Tahun 1997. Hukum, bahwa RTGT mempertimbangkan benar-benar adanya hak-hak yang melekat di atas tanah sehingga tidak menimbulkan konflik-konflik penggunaan tanah. Organisatoris, bahwa penyusunan dan pelaksanaan RTGT harus mengikuti prosedur pemerintah dan pembangunan tidak memihak pada suatu sector. RTGT harus mengakomodasi semua sektor yang memerlukan tanah sesuai prioritasnya. Teknis, bahwa RTGT disusun berdasarkan pada

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Hasni, *Op.Cit*, hal. 45.

⁴² Ibid.

⁴³ Ibid, hal. 46

kriteria-kriteria teknis untuk perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian yang secara konsisten dipedomani.

Dalam rencana tata ruang wilayah, juga diatur mengenai ruang terbuka hijau. Yang akan dibahas disini terutama adalah ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan, karena Cengkareng Drain dapat dikategorikan sebagai ruang terbuka hijau.

2.3. Ruang Terbuka Hijau

Dalam kasus PT. Masa Kreasi, tanah yang menjadi sengketa oleh Pemerintah akan dibuat “Cengkareng Drain”, dimana akan banyak terdapat sodetan air sungai. Berdasarkan Penjelasan Pasal 29 Undang-Undang Penataan Ruang, Cengkareng Drain tersebut dapat dimasukkan dalam kategori Ruang Terbuka Hijau yang biasa disingkat RTH, dimana Ruang terbuka Hijau tersebut merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah dan digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum, yang dikategorikan ke dalam Ruang Terbuka Hijau Publik.

Penjelasan Pasal 29 Undang-Undang Penataan Ruang menjelaskan lebih lanjut yang termasuk dengan ruang terbuka hijau Publik antara lain adalah taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, dan pantai. Berdasarkan hal tersebut maka dapat disimpulkan bahwa Cengkareng Drain adalah ruang terbuka hijau.

Ruang Terbuka Hijau diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan. Yang dimaksud dengan Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.⁴⁴

⁴⁴ Indonesia, *Peraturan Menteri tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan*, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008, Pasal 1.

Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan dimaksudkan untuk: menyediakan acuan yang memudahkan pemangku kepentingan baik pemerintah kota, perencana maupun pihak-pihak terkait, dalam perencanaan, perancangan, pembangunan, dan pengelolaan ruang terbuka hijau, juga dapat memberikan panduan praktis bagi pemangku kepentingan ruang terbuka hijau dalam penyusunan rencana dan rancangan pembangunan dan pengelolaan ruang terbuka hijau. Pedoman tersebut dapat juga memberikan bahan kampanye publik mengenai arti pentingnya ruang terbuka hijau bagi kehidupan masyarakat perkotaan, serta memberikan informasi yang seluas-luasnya kepada masyarakat dan pihak-pihak terkait tentang perlunya ruang terbuka hijau sebagai pembentuk ruang yang nyaman untuk beraktivitas dan bertempat tinggal.⁴⁵

Sedangkan Pedoman tersebut bertujuan untuk: menjaga ketersediaan lahan sebagai kawasan resapan air; menciptakan aspek planologis perkotaan melalui keseimbangan antara lingkungan alam dan lingkungan binaan yang berguna untuk kepentingan masyarakat; serta meningkatkan keserasian lingkungan perkotaan sebagai sarana pengaman lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, segar, indah, dan bersih.⁴⁶

Ruang Terbuka Hijau dapat diklasifikasikan berdasarkan:⁴⁷

Bobot kealamiannya, yaitu berupa Ruang Terbuka Hijau alami (habitat liar/alami, kawasan lindung) dan Ruang Terbuka Hijau non alami atau Ruang Terbuka Hijau binaan (pertanian kota, pertamanan kota, lapangan olah raga, pemakaman.

Sifat dan karakter ekologisnya, yaitu Ruang Terbuka Hijau kawasan (areal, *non linear*), dan Ruang Terbuka Hijau jalur (koridor, *linear*).

Penggunaan lahan atau kawasan fungsionalnya yaitu Ruang Terbuka Hijau kawasan perdagangan, kawasan perindustrian, kawasan permukiman, kawasan pertanian, dan kawasan-kawasan khusus, seperti pemakaman, hankam, olahraga, alamiah.

⁴⁵ Ibid, Pasal 2

⁴⁶ Ibid, Pasal 3.

⁴⁷ <http://www.penataanruang.net/taru/Makalah/051130-rth.pdf>

Status kepemilikan Ruang Terbuka Hijau diklasifikasikan menjadi Ruang Terbuka Hijau publik, yaitu Ruang Terbuka Hijau yang berlokasi pada lahan-lahan publik atau lahan yang dimiliki oleh pemerintah pusat serta daerah, dan Ruang Terbuka Hijau privat atau non publik, yaitu Ruang Terbuka Hijau yang berlokasi pada lahan-lahan milik privat.⁴⁸

Ruang Terbuka Hijau memiliki fungsi utama (intrinsik) yaitu fungsi ekologis, dan fungsi tambahan (ekstrinsik) yaitu fungsi arsitek-tural, sosial, dan fungsi ekonomi. Dalam suatu wilayah perkotaan empat fungsi utama ini dapat dikombinasikan sesuai dengan kebutuhan, kepentingan, dan keberlanjutan kota.⁴⁹

Ruang Terbuka Hijau berfungsi ekologis, yang menjamin keberlanjutan suatu wilayah kota secara fisik, harus merupakan satu bentuk RTH yang berlokasi, berukuran, dan berbentuk pasti dalam suatu wilayah kota, seperti RTH untuk perlindungan sumberdaya penyangga kehidupan manusia dan untuk membangun jejaring habitat hidupan liar. Ruang Terbuka Hijau untuk fungsi-fungsi lainnya (sosial, ekonomi, arsitektural) merupakan Ruang Terbuka Hijau pendukung dan penambah nilai kualitas lingkungan dan budaya kota tersebut, sehingga dapat berlokasi dan berbentuk sesuai dengan kebutuhan dan kepentingannya, seperti untuk keindahan, rekreasi, dan pendukung arsitektur kota.⁵⁰

Manfaat Ruang Terbuka Hijau berdasarkan fungsinya dibagi atas manfaat langsung (dalam pengertian cepat dan bersifat *tangible*) seperti mendapatkan bahan-bahan untuk dijual (kayu, daun, bunga), kenyamanan fisik (teduh, segar), keinginan dan manfaat tidak langsung (berjangka panjang dan bersifat *intangible*) seperti perlindungan tata air dan konservasi hayati atau keanekaragaman hayati.⁵¹

2.4. Wewenang Pemerintah Dalam Penataan Ruang

⁴⁸ Ibid

⁴⁹ Ibid

⁵⁰ Ibid

⁵¹ Ibid

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah menyatakan bahwa kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut ditentukan berdasarkan pedoman, standar dan kriteria teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah, yang dijabarkan lebih lanjut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan kondisi wilayah masing-masing. Berdasarkan hal tersebut maka Pemerintah mempunyai tugas dan wewenang dalam rangka penataan Ruang.

Wewenang Pemerintah dalam Penataan Ruang dijabarkan dalam Pasal 8 Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Dalam penyelenggaraan penataan ruang, Pemerintah mempunyai kewenangan yang meliputi: pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota; pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional; pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional; dan kerja sama penataan ruang antarnegara dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarprovinsi.

Wewenang Pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang nasional meliputi: perencanaan tata ruang wilayah nasional; pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional. Sedangkan dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional kewenangan tersebut meliputi: penetapan kawasan strategis nasional, perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional, yang pelaksanaannya dapat dilaksanakan pemerintah daerah melalui dekonsentrasi dan/atau tugas pembantuan. Selain itu dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang, Pemerintah berwenang menyusun dan menetapkan pedoman bidang penataan ruang.⁵²

⁵² Indonesia, *Undang-Undang tentang Penataan Ruang*, UU Nomor 26 tahun 2007, Pasal 8 ayat (2) dan (3)

Dalam pelaksanaan wewenang tersebut, Pemerintah menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, arahan peraturan zonasi untuk sistem nasional yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional, pedoman bidang penataan ruang; serta menetapkan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.⁵³

Kasus PT. Masa Kreasi yang telah dijabarkan di atas berlangsung di daerah Propinsi DKI Jakarta, dikarenakan letak tanah yang menjadi objek sengkata terletak di wilayah Jakarta Barat. Pemerintah Daerah Propinsi dan pemerintah Kota juga mempunyai kewenangan dalam penataan ruang dimana kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 10 dan pasal 11 Undang-Undang Penataan Ruang.

Pemerintah Daerah Propinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang memiliki wewenang untuk mengatur, membina, dan mengawasi pelaksanaan penataan ruang wilayah propinsi dan kabupaten/kota, pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis propinsi dan kabupaten/kota, pelaksanaan penataan ruang wilayah propinsi, pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis propinsi; serta kerjasama penataan ruang antarpropinsi dan pemfasilitasan kerjasama penataan ruang antarkabupaten/kota. Sedangkan dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah propinsi, kewenangan dari Pemerintah Daerah Propinsi meliputi: perencanaan tata ruang wilayah propinsi; pemanfaatan ruang wilayah propinsi; dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah propinsi.

Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang wilayah propinsi, pemerintah daerah propinsi dapat menyusun petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang pada tingkat propinsi dan kabupaten/kota. Yang dilakukan oleh pemerintah daerah propinsi dalam pelaksanaan wewenang tersebut yaitu menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan ruang wilayah propinsi,

⁵³ Ibid, Pasal 8 ayat (6)

arahan peraturan zonasi untuk sistem propinsi yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah propinsi, dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; serta melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

Pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang mempunyai wewenang untuk mengatur, membina, dan mengawasi pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota; melaksanakan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; melaksanakan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan bekerja sama mengenai penataan ruang antarkabupaten/ kota.

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota meliputi: perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota; pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

Dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota pemerintah daerah kabupaten/kota melaksanakan penetapan kawasan strategis kabupaten/kota; perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota; pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Dalam pelaksanaan wewenang tersebut, pemerintah daerah kabupaten/kota: menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang. Dalam hal pemerintah daerah kabupaten/kota tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, pemerintah daerah provinsi dapat mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dapat disingkat disini bahwa kewenangan utama dari pemerintah berkaitan dengan perencanaan tata ruang, baik untuk mengatur, membina serta mengendalikan pemanfaatan ruang, sedangkan dalam pelaksanaannya kewenangan adalah merencanakan untuk memanfaatkan serta mengendalikan pemanfaatannya, sehingga uraian dibawah ini akan

membahas lebih detail mengenai perencanaan tata ruang tersebut yang menjadi kewenangan utama dari pemerintah.

2.5. Perencanaan Tata Ruang Wilayah

Rencana umum tata ruang merupakan perangkat penataan ruang wilayah yang disusun berdasarkan pendekatan wilayah administratif yang secara hierarki terdiri atas rencana tata ruang wilayah nasional, merupakan arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah nasional yang disusun guna menjaga integritas nasional, keseimbangan dan keserasian perkembangan antar wilayah dan antar sektor, serta keharmonisan antar lingkungan alam dengan lingkungan buatan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat; kemudian rencana tata ruang wilayah provinsi, merupakan rencana kebijakan operasional dari RTRW Nasional yang berisi strategi pengembangan wilayah provinsi, melalui optimasi pemanfaatan sumber daya, sinkronisasi pengembangan sektor, koordinasi lintas wilayah kabupaten/kota dan sektor, serta pembagian peran dan fungsi kabupaten/kota di dalam pengembangan wilayah secara keseluruhan; dan yang terakhir adalah rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, yang merupakan penjabaran RTRW provinsi ke dalam kebijakan dan strategi pengembangan wilayah kabupaten/kota yang sesuai dengan fungsi dan peranannya di dalam rencana pengembangan wilayah provinsi secara keseluruhan, strategi pengembangan wilayah ini selanjutnya dituangkan ke dalam rencana struktur dan rencana pola ruang operasional.⁵⁴

Rencana Tata Ruang Wilayah yang berkaitan dengan kasus PT. Masa Kreasi ini adalah RTRW Propinsi dan RTRW Kota, karena tanah yang bersangkutan terletak dalam wilayah Propinsi DKI Jakarta, tepatnya Kota Jakarta Barat. Selain itu juga RTRW Kota dan Propinsi saling terkait, sebagaimana yang telah dijabarkan di atas, bahwa RTRW kota merupakan penjabaran dari RTRW Propinsi

2.5.1. Perencanaan Tata Ruang Wilayah Propinsi

Hal-hal yang dijadikan acuan dan yang harus diperhatikan dalam penyusunan rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi ditegaskan dalam Pasal 22 Undang-Undang Penataan Ruang.

Penyusunan rencana tata ruang wilayah propinsi mengacu pada rencana tata ruang wilayah nasional, pedoman bidang penataan ruang, dan rencana pembangunan jangka panjang daerah, dimana penyusunan tersebut harus memperhatikan perkembangan permasalahan nasional dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang provinsi; upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi propinsi; keselarasan aspirasi pembangunan propinsi dan pembangunan kabupaten/kota; daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, rencana pembangunan jangka panjang daerah, rencana tata ruang wilayah propinsi yang berbatasan, rencana tata ruang kawasan strategis propinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Perencanaan tata ruang wilayah provinsi meliputi proses dan prosedur penyusunan serta penetapan rencana tata ruang wilayah (RTRW) provinsi. Penyusunan RTRW provinsi dilakukan dengan berasaskan pada kaidah-kaidah perencanaan yang mencakup asas keselarasan, keserasian, keterpaduan, kelestarian, keberlanjutan, dan keterkaitan antarwilayah, baik di dalam provinsi bersangkutan, maupun dengan provinsi sekitarnya.

Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi memuat tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah propinsi; rencana struktur ruang wilayah propinsi yang meliputi sistem perkotaan dalam wilayahnya yang berkaitan dengan kawasan pedesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana wilayah propinsi; rencana pola ruang wilayah propinsi yang meliputi

⁵⁴ Indonesia, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Pedoman Penyusunan Rencana*

kawasan lindung dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis propinsi; penetapan kawasan strategis propinsi; arahan pemanfaatan ruang wilayah propinsi yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah propinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem propinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.⁵⁵

Rencana tersebut menjadi pedoman untuk penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah; penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah propinsi; mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah kabupaten/kota, serta keserasian antar sektor; penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi; penataan ruang kawasan strategis propinsi; penataan ruang wilayah kabupaten/kota.⁵⁶

2.5.2. Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota

Ketentuan perencanaan Ruang Wilayah Kabupaten berlaku juga bagi perencanaan ruang wilayah kota. Ketentuan tersebut diatur dalam pasal 25, pasal 26, dan pasal 27, serta khusus bagi RTRW kota, berlaku juga pasal 28 Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Rencana tata ruang wilayah kota memuat tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten; rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan system jaringan prasarana wilayah kabupaten; rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan

Tata Ruang Wilayah Propinsi, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 15/PRT/M/2009.

⁵⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Pasal 23.

⁵⁶ Ibid.

budi daya kabupaten; penetapan kawasan strategis kabupaten; arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi; rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau; rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka nonhijau; dan rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

Rencana tersebut menjadi pedoman untuk penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah dan jangka menengah daerah; pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten; mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antarsektor; penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi; dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten, dan juga menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan.

Rencana Tata Ruang Wilayah, baik Propinsi maupun kota memiliki jangka waktu. Jangka waktu Rencana tata ruang wilayah adalah 20 tahun, dan dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.⁵⁷ Peninjauan kembali rencana tata ruang dapat menghasilkan rekomendasi berupa rencana tata ruang yang ada tetap dapat berlaku sesuai dengan masa berlakunya, dan rencana tata ruang yang ada perlu di revisi. Apabila peninjauan kembali tersebut menghasilkan rekomendasi bahwa rencana tata ruang yang ada perlu direvisi, maka hal ini dapat mengakibatkan perubahan rencana tata ruang wilayah, dimana perubahan itu berakibat pada rencana tata guna tanah seperti pada kasus PT.Masa Kreasi, dan revisi tersebut dilaksanakan dengan

⁵⁷ Indonesia, UU No. 26 tahun 2007, Op.Cit, Pasal 20 ayat (3), dan (4)

tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵⁸

Setelah dilakukan peninjauan kembali rencana tata ruang dan ternyata rencana tata ruang tersebut harus berubah, maka akan ditetapkan rencana tata ruang wilayah yang baru. Kriteria dan tata cara peninjauan kembali rencana tata ruang wilayah serta kriteria dan tata cara penetapan rencana tata ruang wilayah diatur tersendiri yang akan dibahas pada uraian dibawah ini.

2.6. Tata Cara Penetapan Rencana Tata Ruang

Untuk perkembangan wilayah propinsi, kabupaten/kota dan kawasan perkotaan yang serasi dan berkesinambungan harus ditunjang dengan tata ruang wilayah. Rencana tata ruang wilayah mempunyai jenis, karakteristik dan cara penanganan yang berbeda-beda sesuai dengan tingkat kebutuhan pengaturan yang diperlukan tiap-tiap wilayah oleh sebab itu maka di buatlah kriteria-kriteria teknik, tata cara penyusunan, tata cara peninjauan kembali dan pemanfaatan rencana-rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah⁵⁹ Yaitu dengan Keputusan Menteri Pemukiman Dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia, Keputusan Menteri Pemukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 Tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang Menteri Menteri Pemukiman Dan Prasarana Wilayah.

Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang tercantum pada 6 lampiran, yaitu: Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi; Pedoman Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi; Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten; Pedoman Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten; Pedoman

⁵⁸ Ibid, Pasal 16 ayat (1), (2), dan (3)

⁵⁹ Indonesia, *Keputusan Menteri Pemukiman Dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia Tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang Menteri Menteri Pemukiman Dan Prasarana Wilayah*, Keputusan Menteri Pemukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002, Menimbang.

Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan; Pedoman Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kawasan Perkotaan; yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Keputusan Menteri tersebut. Dalam hal ini yang akan dibahas terutama mengenai Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan dan Pedoman Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kawasan Perkotaan.

2.6.1. Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Peninjauan Kembali suatu rencana Tata Ruang/Tata Guna Tanah mengacu pada kriteria peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang terdapat dalam Pedoman Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan. Pedoman tersebut merupakan Lampiran VI tentang Pedoman Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang

Peninjauan kembali rencana tata ruang kawasan perkotaan dilakukan dengan tuntutan pembangunan dan perkembangan kawasan perkotaan dan dilakukan secara berkala sesuai kebutuhan. Peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan meliputi kegiatan pemantauan, penelaahan, dan diselenggarakan dengan menghormati hak perorangan atau lembaga berdasarkan peraturan perundang-undangan, hukum adat atau kebiasaan yang berlaku.⁶⁰

Maksud dari peninjauan kembali rencana tata ruang kawasan perkotaan adalah merupakan kegiatan pemantauan, penelaahan dan penyempurnaan rencana tata ruang kawasan perkotaan, dengan

⁶⁰ Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Republik Indonesia, Keputusan Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 Tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang Menteri Menteri Permukiman Dan Prasarana Wilayah, Lampiran IV

tujuan sebagai upaya untuk menjaga kesesuaian antara pelaksana pembangunan atau pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruangnya dan terkait dengan pengendalian pemanfaatan ruang.⁶¹

Yang diatur dalam peninjauan kembali rencana tata ruang kawasan perkotaan meliputi kriteria untuk menentukan bahwa Rencana tata Ruang Kawasan Perkotaan perlu ditinjau kembali; kajian kinerja Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan; evaluasi Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan dalam mengakomodasi perubahan kebijaksanaan, tujuan dan sasaran pembangunan, dinamika perkembangan dan sebagai alat perencanaan; analisis hubungan faktor-faktor eksternal dengan kebijaksanaan pembangunan serta struktur pemanfaatan ruang, tata cara untuk peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan; Tata cara pengesahan rencana; kelembagaan peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan.⁶²

Faktor yang menentukan dilakukannya peninjauan kembali rencana tata ruang karena adanya perubahan atau ketidak sesuaian atau adanya penyimpangan yang mendasar antara rencana dengan kenyataan yang terjadi di lapangan, baik karena faktor internal maupun faktor eksternal.⁶³

1. Faktor Eksternal.

Peninjauan kembali suatu rencana tata ruang wilayah yang disebabkan oleh faktor eksternal terjadi karena adanya perubahan dan/atau penyempurnaan peraturan dan/atau rujukan sistem penataan ruang, perubahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang dan/atau sektoral kawasan perkotaan yang berdampak pada pengalokasian kegiatan pembangunan yang memerlukan ruang berskala besar, adanya ratifikasi kebijaksanaan global

⁶¹ Ibid, hal 2

⁶² Ibid, hal 3

⁶³ Ibid, hal 6

yang mengubah paradigma sistem pembangunan dan pemerintahan serta paradigma perencanaan tata ruang, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang cepat dan seringkali radikal dalam hal pemanfaatan sumberdaya alam meminimalkan kerusakan lingkungan, serta adanya bencana alam yang cukup besar sehingga mengubah struktur dan pola pemanfaatan ruang, dan memerlukan relokasi kegiatan budidaya maupun lindung yang ada demi pembangunan pasca bencana.

2. Faktor Internal.

Sedangkan peninjauan kembali suatu rencana tata ruang wilayah yang disebabkan oleh faktor internal dapat terjadi karena rendahnya kualitas Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang dipergunakan sebagai acuan untuk penertiban perizinan lokasi pembangunan, sehingga kurang dapat mengoptimalkan perkembangan dan pertumbuhan aktivitas sosial ekonomi yang cepat dan dinamis, rendahnya kualitas ini dapat disebabkan karena tidak diikutinya proses teknis dan prosedur kelembagaan perencanaan tata ruang; terbatasnya pengertian dan komitmen aparat yang terkait dengan tugas penataan ruang mengenai fungsi dan kegunaan Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan dalam pelaksanaan pembangunan; adanya perubahan atau pergeseran nilai/norma dan tuntutan hidup yang berlaku di dalam masyarakat, serta lemahnya aparatur yang berwenang dalam bidang pengendalian pemanfaatan ruang.

Proses peninjauan kembali merupakan suatu bagian dari keseluruhan mekanisme dari rangkaian penataan ruang, dan dilakukan secara konsisten terhadap proses pemanfaatan ruang dan faktor eksternal, yang dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu: evaluasi data dan informasi dari hasil kegiatan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang; penentuan perlu atau tidaknya peninjauan kembali; kegiatan peninjauan berupa analisis, kajian dan pengendalian pemanfaatan Rencana Tata Ruang; kegiatan

penyempurnaan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah); penetapan pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan Rencana Tata Ruang; menyiapkan hal-hal yang berkaitan dengan legitimasi hukum pada materi Rencana Tata Ruang hasil peninjauan kembali.⁶⁴

Dalam kasus yang terjadi pada PT. Masa Kreasi, Faktor yang menjadikan kegiatan peninjauan kembali rencana tata ruang sehingga menyebabkan terjadinya perubahan tata guna tanah atas tanah milik PT Masa Kreasi adalah Faktor eksternal, dimana terjadi adanya perubahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang dan/atau sektoral kawasan perkotaan yang berdampak pada pengalokasian kegiatan pembangunan yang memerlukan ruang berskala besar. Dalam hal ini pembangunan proyek Cengkareng Drain banyak membutuhkan areal tanah untuk dibebaskan karena proyek ini memerlukan banyak sekali sodetan sungai agar dapat menampung dan mengalirkan air.

Pembangunan Cengkareng Drain itu dimaksudkan untuk mengulangi banjir yang diperkirakan terjadi lebih dahsyat dari sebelumnya yang terjadi di awal tahun 1979 di wilayah DKI, sehingga di sini terjadi perubahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang dan/atau sektoral kawasan perkotaan yang awalnya pemanfaatannya sebagai areal perumahan berubah menjadi sodetan sungai (Ruang Terbuka Hijau).

Setelah dilaksanakannya peninjauan kembali Rencana Tata Ruang dan rekomendasi yang dihasilkan yaitu bahwa rencana tata ruang yang ada perlu direvisi, seperti dalam Kasus PT Masa Kreasi, maka dalam menyusun rencana Tata Ruang/Tata Guna Tanah yang baru berpedoman pada Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang.

2.6.2. Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

⁶⁴ Ibid, hal 7.

Dalam menyusun rencana Tata Ruang/Tata Guna wilayah kota, digunakan Pedoman Penyusunan Kawasan Perkotaan, yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 17/PRT/M/2009 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

Peraturan Menteri tersebut merupakan Peraturan Pengganti dari lampiran V tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang, dimana dengan berlakunya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 17/PRT/M/2009 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota maka lampiran V tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dalam Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/M/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Selain itu ada beberapa peraturan lainnya seperti Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2008 Tentang Pedoman Perencanaan Kawasan Perkotaan serta Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang menyatakan bahwa Pelaksanaan perencanaan tata ruang meliputi prosedur penyusunan rencana tata ruang dan prosedur penetapan rencana tata ruang. Pelaksanaan perencanaan tata ruang tersebut meliputi prosedur penyusunan dan penetapan rencana umum tata ruang dan prosedur penyusunan dan penetapan rencana rinci tata ruang.

Prosedur penyusunan rencana tata ruang yang diatur dalam Pasal 20 Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 meliputi proses penyusunan rencana tata ruang wilayah kota yang menghasilkan dokumen rancangan rencana tata ruang dalam bentuk

rancangan peraturan perundang-undangan tentang rencana tata ruang beserta lampirannya; pelibatan peran masyarakat dalam perumusan konsepsi rencana tata ruang; serta pembahasan rancangan rencana tata ruang oleh pemangku kepentingan.

Tujuan penataan ruang wilayah kota merupakan arahan perwujudan ruang wilayah kota yang ingin dicapai pada masa yang akan datang. Tujuan penataan ruang wilayah kota berfungsi sebagai dasar untuk memformulasikan kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah kota; memberikan arah bagi penyusunan indikasi program utama dalam Rencana Tata Ruang Wilayah kota; serta sebagai dasar dalam penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota, yang dirumuskan berdasarkan visi dan misi pembangunan karakteristik wilayah kota, juga isu strategis dan kondisi objektif yang diinginkan, dengan kriteria dapat mengakomodasi fungsi dan peran kota yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, dan rencana tata ruang kawasan metropolitan (untuk kota yang berada dalam kawasan metropolitan); tidak bertentangan dengan tujuan penataan ruang wilayah provinsi dan nasional; jelas dan dapat dicapai sesuai jangka waktu perencanaan; dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁶⁵

Kebijakan penataan ruang wilayah kota merupakan arah tindakan yang harus ditetapkan untuk mencapai tujuan penataan ruang wilayah kota. Kebijakan tersebut memiliki fungsi sebagai dasar untuk memformulasikan strategi penataan ruang wilayah kota; merumuskan rencana struktur dan rencana pola ruang wilayah kota, memberikan arah bagi penyusunan indikasi program utama dalam Rencana Tata Ruang Wilayah kota, dan sebagai dasar dalam

⁶⁵ Indonesia, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota*, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 17/PRT/M/2009, lampiran, hal 9

penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.⁶⁶

Kebijakan penataan ruang wilayah kota tersebut dirumuskan berdasarkan tujuan penataan ruang wilayah kota dan ketentuan peraturan perundang-undangan; karakteristik wilayah kota dan kapasitas sumber daya wilayah kota dalam mewujudkan tujuan penataan ruangnya, dimana kriteria dari kebijakan tersebut adalah untuk mengakomodasi kebijakan penataan ruang wilayah nasional dan kebijakan penataan ruang wilayah provinsi yang berlaku pada wilayah kota bersangkutan; jelas, realistis, dan dapat diimplementasikan dalam jangka waktu perencanaan pada wilayah kota bersangkutan; serta mampu menjawab isu-isu strategis baik yang ada sekarang maupun yang diperkirakan akan timbul di masa yang akan datang; dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁶⁷

Strategi penataan ruang wilayah kota merupakan penjabaran kebijakan penataan ruang wilayah kota ke dalam langkah-langkah operasional untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Strategi penataan ruang wilayah kota berfungsi sebagai dasar untuk penyusunan rencana struktur ruang, rencana pola ruang, dan penetapan kawasan strategis kota; memberikan arah bagi penyusunan indikasi program utama dalam Rencana Tata Ruang Wilayah kota; dan juga sebagai dasar penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota. Strategi tersebut dirumuskan berdasarkan kebijakan penataan ruang wilayah kota, ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kapasitas sumber daya wilayah kota dalam melaksanakan kebijakan penataan ruangnya.⁶⁸

Strategi penataan ruang wilayah kota tersebut memiliki kaitan logis dengan kebijakan penataan ruang wilayah kota yang tidak

⁶⁶ Ibid, hal 10

⁶⁷ Ibid.

⁶⁸ Ibid.

bertentangan dengan tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah nasional dan provinsi, serta jelas, realistis, dan dapat diimplementasikan dalam jangka waktu perencanaan pada wilayah kota bersangkutan secara efisien dan efektif. Penataan tersebut juga harus dapat dijabarkan secara spasial dalam rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah kota serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁶⁹

2.6.2.1. Proses dan Prosedur Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Proses dan prosedur penyusunan sampai dengan implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah kota disyaratkan berlandaskan atas asas: keterpaduan; keserasian; keselarasan dan keseimbangan; keberlanjutan; keberdayagunaan dan keberhasilgunaan; keterbukaan; kebersamaan dan kemitraan; perlindungan kepentingan umum; kepastian hukum dan keadilan; serta asas akuntabilitas.⁷⁰

Komponen utama penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota meliputi tahap persiapan, proses pengumpulan data dan informasi, proses analisis, proses perumusan konsep yang dituangkan dalam konsep pengembangan dan materi teknis, serta penyusunan naskah raperda. Sedangkan prosedur yang dilalui adalah pentahapan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota yang melibatkan semua pemangku kepentingan dan prosedur legalisasi.⁷¹

Proses Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Pada langkah awal dalam proses penyusunan rencana tata ruang wilayah kota, dilakukan persiapan Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang kegiatannya meliputi: persiapan awal pelaksanaan, meliputi : pemahaman Kerangka Acuan Kerja (KAK) atau *Terms of Reference* (TOR) dan penyiapan Rencana Anggaran

⁶⁹ Ibid.

⁷⁰ Ibid, hal. 43.

⁷¹ Ibid.

Biaya (RAB); kemudian dilakukan kajian awal data sekunder, mencakup review Rencana Tata Ruang Wilayah Kota sebelumnya dan kajian kebijakan terkait lainnya; lalu diadakannya persiapan teknis pelaksanaan yang meliputi: penyimpulan data awal, penyiapan metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan, penyiapan rencana kerja rinci, penyiapan perangkat survei (mengecek data yang dibutuhkan, panduan wawancara, kuesioner, panduan observasi dan dokumentasi, dan lain-lain), serta mobilisasi peralatan dan personil yang dibutuhkan; serta dilakukannya pemberitaan kepada publik perihal akan dilakukannya penyusunan rencana tata ruang wilayah kota.⁷²

Setelah kegiatan persiapan dilaksanakan, didapatlah hasil dari Pelaksanaan Kegiatan Persiapan, yang meliputi: gambaran umum wilayah perencanaan; kesesuaian produk RTRW sebelumnya dengan kondisi dan kebijakan saat ini; hasil kajian awal berupa kebijakan terkait wilayah perencanaan, isu strategis, potensi dan permasalahan awal wilayah perencanaan, serta gagasan awal pengembangan wilayah perencanaan; metodologi pendekatan pelaksanaan pekerjaan yang akan digunakan; rencana kerja pelaksanaan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota; dan perangkat survei data primer dan data sekunder yang akan digunakan pada saat proses pengumpulan data dan informasi (survei).⁷³

Waktu yang diperlukan untuk melaksanakan kegiatan persiapan ini kurang lebih 1 bulan, tergantung dari kondisi daerah dan pendekatan yang digunakan.⁷⁴

Langkah selanjutnya dalam proses penyusunan rencana tata ruang wilayah kota, setelah dilakukannya persiapan Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota adalah Pengumpulan Data yang dibutuhkan. Yang dilakukan disini adalah Kegiatan Pengumpulan Data untuk keperluan pengenalan karakteristik wilayah kota dan

⁷² Ibid, hal. 45

⁷³ Ibid, hal. 46

⁷⁴ Ibid

penyusunan rencana struktur dan pola ruang wilayah kota, harus dilakukan pengumpulan data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer dapat meliputi : penjarangan aspirasi masyarakat yang dapat dilaksanakan melalui penyebaran angket, temu wicara, wawancara orang per orang dan lain sebagainya, pengenalan kondisi fisik dan sosial ekonomi wilayah kota secara langsung melalui kunjungan ke semua bagian wilayah kota. Data sekunder yang harus dikumpulkan sekurang-kurangnya meliputi: peta, peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) atau peta topografi skala 1:25.000 sebagai peta dasar, citra satelit 1 untuk memperbaharui (*update*) peta dasar dan membuat peta tutupan lahan, peta batas wilayah administrasi, peta batas kawasan hutan, peta informasi analisis kebencanaan (kegempaan, bahaya gunung api, dll), peta identifikasi potensi sumberdaya alam; serta data dan informasi mengenai kebijakan penataan ruang terkait (Rencana Tata Ruang Wilayah provinsi, Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah kota sebelumnya), Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kota (RPJP) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM) Kota, untuk kota-kota yang telah memiliki RPJP dan RPJM, data tentang kependudukan, data tentang prasarana, sarana, dan utilitas wilayah, data perekonomian wilayah, data tentang kemampuan keuangan pembangunan daerah, data kondisi fisik/lingkungan dan sumber daya alam termasuk penggunaan lahan eksisting, data dan informasi tentang kelembagaan pembangunan daerah, data dan informasi tentang kebijakan pembangunan sektoral, terutama yang merupakan kebijakan pemerintah pusat, peraturan perundang-undangan terkait.⁷⁵

Tingkat akurasi data, sumber penyedia data, kewenangan sumber atau instansi penyedia data, tingkat kesalahan, variabel ketidakpastian, serta variabel-variabel lainnya yang mungkin ada, perlu diperhatikan dalam pengumpulan data. Data dalam bentuk data

⁷⁵ Ibid

statistik dan peta, serta informasi yang dikumpulkan berupa data tahunan (*time series*) minimal 5 (lima) tahun terakhir dengan kedalaman data setingkat kelurahan/desa. Dengan data berdasarkan kurun waktu tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran perubahan apa yang terjadi pada wilayah kota.⁷⁶

Kemudian hasil dari Pelaksanaan Kegiatan pengumpulan data tersebut harus didokumentasikan sebagai bagian dalam Buku Data dan Analisis. Waktu yang dibutuhkan untuk melakukan pengumpulan data primer dan sekunder antara 2 (dua) - 3 (tiga) bulan, tergantung dari kondisi ketersediaan data di daerah maupun jenis pendekatan dan metoda yang digunakan pada tahap ini.⁷⁷

Setelah Data yang dibutuhkan telah terkumpul dan telah di dokumentasikan, kemudian data-data tersebut diolah dan dianalisis Data. Secara garis besar ada dua rangkaian analisis utama yang harus dilakukan dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Pertama, analisis untuk menggambarkan karakteristik tata ruang wilayah kota, yang meliputi: kedudukan dan peran kota dalam wilayah yang lebih luas (*regional*), seperti dalam sistem perkotaan nasional, dalam rencana tata ruang kawasan metropolitan (bila masuk dalam kawasan metropolitan), dalam rencana struktur ruang provinsi dan dalam sistem perekonomian *regional*; kemudian karakteristik fisik wilayah, yang sekurang-kurangnya meliputi: karakteristik umum fisik wilayah (letak geografis, morfologi wilayah, dan sebagainya), potensi rawan bencana alam (*longsor*, banjir, tsunami dan bencana alam geologi), potensi sumberdaya alam (mineral, batubara, migas, panas bumi dan air tanah), kesesuaian lahan pertanian (tanaman pangan, tanaman perkebunan, dan sebagainya); lalu karakteristik sosial-kependudukan, yang meliputi: sebaran kepadatan penduduk di masa sekarang dan di masa yang akan datang (20 tahun); proporsi penduduk di masa sekarang dan di masa yang akan datang (20 tahun) kualitas SDM dalam mendapatkan

⁷⁶ Ibid, hal. 47.

kesempatan kerja; kemudian karakteristik ekonomi wilayah, sekurang-kurangnya meliputi: basis ekonomi wilayah, ekonomi lokal, dan sektor informal, prospek pertumbuhan ekonomi wilayah di masa yang akan datang, prasarana dan sarana penunjang pertumbuhan ekonomi; serta kemampuan keuangan pembangunan daerah, yang sekurang-kurangnya meliputi: sumber penerimaan daerah dan alokasi pembiayaan pembangunan, dan prediksi peningkatan kemampuan keuangan pembangunan daerah.⁷⁸

Analisis yang kedua adalah potensi dan masalah pengembangan kota yang dilakukan berdasarkan karakteristik tata ruang wilayah kota. Analisis tersebut meliputi : daya dukung wilayah kota serta optimasi pemanfaatan ruang, daya tampung wilayah kota, pusat-pusat pelayanan, kebutuhan ruang; dan pembiayaan pembangunan. Hasil dari keseluruhan kegiatan analisis meliputi : isi pengembangan kota, potensi dan masalah penataan ruang wilayah kota dari multi aspek yang berpengaruh, peluang dan tantangan penataan ruang wilayah kota dari multi aspek yang berpengaruh, kecenderungan perkembangan dan kesesuaian kebijakan pengembangan kota, perkiraan kebutuhan pengembangan wilayah kota yang meliputi pengembangan struktur ruang seperti sistem perkotaan dan sistem prasarana, serta pengembangan pola ruang yang sesuai dalam menyelesaikan permasalahan yang ada dengan menggunakan potensi yang dimiliki, mengelola peluang yang ada, serta dapat mengantisipasi tantangan pembangunan ke depan, dan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup wilayah.⁷⁹

Hasil Pelaksanaan Kegiatan pengolahan data dan analisis didokumentasikan dalam buku Data dan Analisa. Pokok-pokok penting yang menggambarkan karakteristik tata ruang wilayah kota selanjutnya menjadi bagian awal dari buku rencana tata ruang

⁷⁷ Ibid.

⁷⁸ Ibid, hal. 48.

⁷⁹ Ibid

wilayah kota, dengan waktu 2-6 bulan, bergantung pada kondisi data yang berhasil dikumpulkan dan metoda pengolahan data yang digunakan untuk melakukan analisis tersebut.⁸⁰

Setelah Data yang dikumpulkan tersebut telah diolah dan dianalisis, kemudian mulai dilakukan Perumusan Konsep Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang kegiatannya terdiri atas perumusan konsep pengembangan wilayah dan perumusan Rencana Tata Ruang Wilayah kota itu sendiri. Konsep pengembangan wilayah dilakukan berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan sebelumnya dengan menghasilkan beberapa alternatif konsep pengembangan wilayah, yang berisi: rumusan tentang tujuan, kebijakan, dan strategi pengembangan wilayah kota dan konsep pengembangan wilayah kota. Setelah dilakukan beberapa kali iterasi, dipilih alternatif terbaik sebagai dasar perumusan Rencana Tata Ruang Wilayah kota. Hasil kegiatan perumusan konsepsi Rencana Tata Ruang Wilayah yang berupa Rencana Tata Ruang Wilayah kota terdiri atas: tujuan, kebijakan dan strategi penataan kota; rencana struktur ruang kota; rencana pola ruang kota; penetapan kawasan-kawasan strategis kota; arahan pemanfaatan ruang; dan arahan pengendalian pemanfaatan ruang.⁸¹

Hasil kegiatan Perumusan Konsepsi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota didokumentasikan dalam buku Rencana Tata Ruang Wilayah kota yang merupakan materi teknis Rencana Tata Ruang Wilayah kota, dengan waktu yang dibutuhkan untuk melakukan perumusan konsep Rencana Tata Ruang Wilayah kota adalah 2 - 7 bulan.⁸²

Langkah yang terakhir adalah Penyusunan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Kegiatan penyusunan naskah raperda tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota merupakan proses penuangan naskah teknis Rencana Tata Ruang Wilayah kota

⁸⁰ Ibid.

⁸¹ Ibid, hal. 49.

⁸² Ibid.

ke dalam bentuk pasal-pasal dan mengikuti kaidah penyusunan peraturan perundang-undangan, khususnya ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang No. 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Produk yang dihasilkan dari kegiatan ini adalah naskah Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota. Dengan waktu untuk melakukan penyusunan rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota adalah 1 (satu) bulan, dan dapat dilakukan secara simultan dengan penyusunan naskah teknis Rencana Tata Ruang Wilayah.⁸³

Prosedur Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Prosedur penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota merupakan pentahapan yang harus dilalui dalam proses penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota sampai dengan proses legalisasi Rencana Tata Ruang Wilayah kota yang melibatkan instansi terkait pemerintah daerah kota, instansi terkait pemerintah provinsi, dewan perwakilan rakyat daerah, masyarakat, dan instansi terkait pemerintah pusat.⁸⁴

Masyarakat yang menjadi pemangku kepentingan dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota meliputi: orang perseorangan atau kelompok orang; organisasi masyarakat tingkat kota atau yang memiliki cakupan wilayah layanan satu kota atau lebih dari kota yang sedang melakukan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota; perwakilan organisasi masyarakat tingkat kota dan kabupaten/kota yang memiliki hubungan interaksi langsung dari daerah yang dapat terkena dampak dari penataan ruang di daerah yang sedang disusun Rencana Tata Ruang Wilayah kotanya; perwakilan organisasi masyarakat tingkat kota dan kabupaten/kota

⁸³ Ibid, hal.50.

⁸⁴ Ibid, hal. 51.

dari daerah yang dapat memberikan dampak bagi penataan ruang di daerah yang sedang disusun Rencana Tata Ruang Wilayah kotanya.⁸⁵

Prosedur penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota meliputi: pembentukan tim penyusun Rencana Tata Ruang Wilayah kota yang beranggotakan unsur-unsur dari pemerintah daerah kota, khususnya dalam lingkup Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) kota yang bersangkutan; pelaksanaan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota; serta pelibatan peran masyarakat di tingkat kota dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota; dan Pembahasan raperda tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota oleh pemangku kepentingan ditingkat kota.⁸⁶

Keterlibatan masyarakat dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota ada dalam setiap tahap. Pada tahap persiapan, pemerintah telah melibatkan masyarakat secara pasif dengan pemberitaan mengenai informasi penataan ruang melalui: media massa seperti televisi, radio, surat kabar, majalah; brosur, *leaflet*, *flyers*, surat edaran, buletin, jurnal, buku; kegiatan pameran, pemasangan poster, pamflet, papan pengumuman, *billboard*, kegiatan kebudayaan misalnya pagelaran wayang dengan menyisipkan informasi yang ingin disampaikan di dalamnya; multimedia yaitu video, VCD, DVD; *website*; ruang pameran atau pusat informasi; dan/atau pertemuan terbuka dengan masyarakat/kelompok masyarakat.⁸⁷

Pada tahap pengumpulan data, peran masyarakat/organisasi masyarakat akan lebih aktif dalam bentuk: pemberian data & informasi kewilayahan yang diketahui/dimiliki datanya; pendataan untuk kepentingan penataan ruang yang diperlukan; pemberian masukan, aspirasi, dan opini awal usulan rencana penataan ruang; serta identifikasi potensi dan masalah penataan ruang. Media yang digunakan untuk mendapatkan informasi/masukan dapat melalui:

⁸⁵ Ibid.

⁸⁶ Ibid.

⁸⁷ Ibid, hal 52.

kotak aduan; pengisian kuesioner, wawancara; *website*, surat elektronik, form aduan, *polling*, telepon, pesan singkat/SMS; pertemuan terbuka atau public hearings; kegiatan workshop, *focus group discussion* (FGD); penyelenggaraan konferensi; dan ruang pameran atau pusat informasi.

Pada tahap perumusan konsepsi RTRW kota, masyarakat terlibat secara aktif dan bersifat dialogis/komunikasi dua arah. Dialog dilakukan antara lain melalui konsultasi publik, *workshop*, FGD, seminar, dan bentuk komunikasi dua arah lainnya. Pada kondisi keterlibatan masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang telah lebih aktif, maka dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota dapat memanfaatkan lembaga/forum yang telah ada seperti: satuan kerja (*task force/technical advisory committee*; *steering committee*); forum delegasi; forum pertemuan antar pemangku kepentingan.

Pada tahap pembahasan raperda, masyarakat dapat berperan dalam bentuk pengajuan usulan, keberatan, dan sanggahan terhadap raperda tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota melalui: media massa seperti televisi, radio, surat kabar, majalah; *website* resmi lembaga pemerintah yang berkewenangan menyusun Rencana Tata Ruang Wilayah kota; surat terbuka di media massa; kelompok kerja (*working group/public advisory group*); diskusi/temu warga (*public hearings/meetings*), konsultasi publik, *workshops*, *charrettes*, seminar, konferensi, dan panel.

Dapat disimpulkan disini bahwa Tata Guna Tanah atau Tata Ruang dapat berubah, perubahan mana terjadi dikerenakan adanya peninjauan kembali suatu Rencana Tata Ruang dan menghasilkan rekomendasi bahwa rencana tata ruang yang ada perlu direvisi. Kegiatan yang dilakukan dalam peninjauan kembali rencana tata ruang adalah pemantauan dan penelaahan, yang diselenggarakan dengan menghormati hak perorangan atau lembaga

berdasarkan peraturan perundang-undangan, hukum adat atau kebiasaan yang berlaku. Peninjauan kembali tersebut dapat disebabkan karena adanya perubahan atau ketidak sesuaian antara rencana dengan kenyataan yang terjadi disebabkan karena Faktor Internal dan Faktor Eksternal. Dalam menyusun Rencana tata ruang digunakan Pedoman Penyusunan Kawasan Perkotaan, yang diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 17/PRT/M/2009 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang meliputi prosedur penyusunan dan penetapan rencana umum tata ruang dan prosedur penyusunan dan penetapan rencana rinci tata ruang. Langkah prosedur penyusunan dan penetapan rencana umum tata ruang yaitu persiapan, pengumpulan data, pengolahan dan analisis data, perumusan konsep rencana tata ruang wilayah, dan langkah terakhir adalah penyusunan Raperda Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Dalam prosedur penyusunan dan penetapan rencana rinci tata ruang meliputi pembentukan tim penyusun Rencana Tata Ruang Wilayah kota, pelaksanaan penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota, juga pelibatan peran masyarakat, dan yang terakhir adalah pembahasan raperda tentang Rencana Tata Ruang Wilayah kota oleh pemangku kepentingan ditingkat kota. Setelah dilaluinya prosedur-prosedur tersebut, maka dimulailah proses penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah kota sampai dengan proses legalisasi Rencana Tata Ruang Wilayah kota yang melibatkan instansi terkait pemerintah daerah kota, instansi terkait pemerintah provinsi, dewan perwakilan rakyat daerah, masyarakat, dan instansi terkait pemerintah pusat.

2.7. Pengaturan Perubahan Rencana Kota Secara Normatif.

Dalam uraian diatas telah disebutkan bahwa suatu rencanan tata ruang wilayah dapat berubah, perubahan mana terjadi dikarenakan adanya peninjauan kembali suatu tata ruang. Dalam Kasus PT Masa Kreasi, dikarenakan adanya perubahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang dan/atau

sektoral kawasan perkotaan yang berdampak pada pengalokasian kegiatan pembangunan yang memerlukan ruang berskala besar merupakan Faktor yang menentukan dilakukannya peninjauan kembali rencana tata ruang tersebut.

Perubahan kebijaksanaan tersebut diakibatkan karena terjadinya banjir di awal tahun 1979, sehingga pemerintah Pusat mengambil langkah kebijaksanaan yang diputuskan dalam pertemuan dengan Menteri Koordinator Pengawasan Pembangunan dan Lingkungan Hidup, Menteri Pekerjaan Umum dan Gubernur Kepala DKI Jakarta yaitu dengan dibuatnya rencana pembuatan Banjir Kanal Barat dalam rangka penanggulangan banjir dalam wilayah DKI Jakarta.⁸⁸ Berdasarkan kebijaksanaan tersebut, maka pemerintah perlu mengambil langkah-langkah persiapan pelaksanaan pembangunan Cengkareng Drain dan Sodetan sungai yang disebut Kali Sekretaris bagian atas dan bagian bawah dengan menetapkan penguasaan peruntukan dan pembebasan tanah untuk keperluan pembangunan Cengkareng Drain dan Sodetan Sungai tersebut.⁸⁹

Disini dengan didasarkan pada hal-hal diatas, dapat dikatakan bahwa yang menyebabkan perubahan rencana tata ruang disini karena adanya kebijakan tersebut diatas. Kebijakan tersebut dimuat dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 592 tahun 1979 tentang Penguasaan Peruntukan dan Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Cengkareng Drain, Sodetan-Sodetan Kali Sekretaris Bagian Atas dan Bagian Bawah, Wilayah Jakarta Barat, yang ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta.

Berdasarkan Surat Keputusan Gubernur tersebut, penguasaan, peruntukan dan pembebasan tanah untuk pembangunan Cengkareng Drain, dengan kata lain tanah yang dimaksudkan untuk pembangunan Cengkareng Drain yaitu dari Kali Pesanggrahan sampai kelaut batas-batasnya dari kampung bulak sampai dengan jalan Daan Mogot selebar 75 meter, dari

⁸⁸ Indonesia, *Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 592 Tahun 1979 tentang Penguasaan Peruntukkan dan Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Cengkareng Drain, Sodetan-Sodetan Kali Sekretaris Bagian Atas dan Bagian Bawah, Wilayah Jakarta Barat*, menimbang.

⁸⁹ Ibid.

Jalan Daan Mogot sampai ke laut (Muara Karang) selebar 100 meter, Saluran Pemasukan air dari Kali Pesanggrahan dan Saluran Nookevart ke Saluran Cengkareng selebar 40 meter. Sedangkan untuk Sodetan-sodetan, Sodetan bagian bawah Kali Sekretaris sampai dengan Kali Angke selebar 25 meter, Sodetan bagian atas Kali Sekretaris sampai dengan Kali Pesanggrahan selebar 40 meter, sebagaimana dijelaskan dalam Peta, dengan nomor Pemeriksaan 63/D/PLPK/DTK/III/1979 dan nomor 239/B/PLPK/DTK/V/1979. Kemudian dikatakan dalam Surat Keputusan tersebut untuk membebaskan/mengamankan jalur-jalur yang terkena rencana tersebut diatas dari tanah-tanah, rumah-rumah dan/atau bangunan-bangunan dan tanah pemakaman yang ada.

Untuk melaksanakan pembangunan proyek tersebut serta persiapan-persiapannya seperti untuk mengamankan jalur-jalur yang terkena rencana tersebut, tentu memerlukan biaya, biaya untuk melaksanakan keputusan ini merupakan beban dari Pemerintah Pusat, Departemen pekerjaan Umum, Direktorat Jendral Pengairan, Khususnya Proyek Pengendalian Banjir Jakarta.⁹⁰

Berdasarkan hal-hal diatas, dapat dikatakan bahwa tanah yang dimiliki oleh PT Masa Kreasi mengalami perubahan tata guna tanah akibat adanya perubahan Tata kota yang diatur dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 592 tahun 1979 tentang Penguasaan Peruntukan dan Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Cengkareng Drain, Sodetan-Sodetan Kali Sekretaris Bagian Atas dan Bagian Bawah, Wilayah Jakarta Barat. Sehingga dengan kata lain Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta merupakan Pengaturan Perubahan Rencana Kota Secara Normatif atas tanah Milik PT Masa Kreasi.

Dengan adanya perubahan Tata Kota yang menyebabkan perubahan tata guna tanah tentu saja berdampak bagi tanah yang bersangkutan, baik dari segi penggunaan tanah tersebut maupun bagi pemilik dari tanah yang bersangkutan. Salah satu contoh dari perubahan Tata Guna Tanah yaitu

⁹⁰ Ibid.

tanah milik PT Masa Kreasi telah dijabarkan dalam latar belakang pada Bab 1 halaman 2 Karya Tulis ini. Dampak dari perubahan tata guna tanah ini merupakan pokok permasalahan kedua yang telah diuraikan pada Bab 1 dan akan diteliti lebih lanjut dalam uraian 2.7. yang tentu saja akan dikaitkan dengan kasus PT Masa Kreasi tersebut.

2.8. Dampak Perubahan Tata Guna Tanah

PT. Masa Kreasi adalah pemilik sebidang tanah garapan seluas 3.100 M² yang terletak di Kelurahan Duri, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, yang dibeli dari Ny. Mariana pada tahun 1973. Tahun 1982, PT. Masa Kreasi mengajukan permohonan Hak Pakai atas tanah seluas 2.950 M² dan dikabulkan dengan dikeluarkannya surat Nomor: 164/I/H.P/I/1993 atas nama Menteri dalam Negeri untuk perhatian Dirjen Agraria melalui Gubernur DKI Jakarta, dikhususkan kepada Kepala Direktorat Agraria. Berdasarkan “Rencana Kota” tahun 1979 dari Dinas Tata Kota, lokasi dan kondisi tanah dinilai strategis yang diperkirakan akan mendatangkan keuntungan maksimal jika digunakan untuk berbisnis rumah. Namun atas permohonan PT. Sumisari, Dinas Tata Kota membuat “Perubahan tata kota baru” , diatas tanah PT. Masa Kreasi akan dibuat sebuah sodetan sungai untuk pembangunan “Cengkareng Drain”.

Perubahan Rencana Tata Kota itu didasarkan pada Surat Keputusan Gubernur No. 593 Tahun 1979, tanggal 9 Agustus 1979 sebagai tindak lanjut upaya Pemerintah Pusat dari hasil pertemuan antara Menteri Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, Menteri Pekerjaan Umum, dan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Dengan adanya perubahan rencana kota tersebut, maka tata guna tanah atas tanah milik PT Masa Kreasi berubah peruntukkannya dimana kegunaan tanah yang semula dapat dipergunakan sebagai perumahan harus berubah menjadi sodetan sungai sebagai bagian dari Cengkareng Drain. Dengan berubahnya tata guna tanah atas tanah milik PT Masa Kreasi, maka rencana

dari PT Masa Kreasi untuk tanah tersebut tidak dapat direalisasikan. Perumahan di atas tanah tersebut menjadi tidak dapat dibangun karena adanya rencana pemerintah untuk membangun sodetan sungai Cengkareng Drain di atasnya.

Dalam kasus ini, selain berubahnya rencana kota yang menyebabkan berubahnya tata guna tanah atas tanah yang bersangkutan, untuk pembangunan Cengkareng Drain serta Sodetan Sungainya tersebut, juga terjadi penguasaan peruntukan dan pembebasan tanah atas tanah yang bersangkutan, sehingga hubungan hukum antara PT Masa Kreasi dengan tanah yang dimaksud menjadi menjadi hapus. Dengan kata lain bahwa dengan adanya Pembebasan Tanah hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah menjadi hapus, hal ini didasarkan pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, yang dimaksud dengan Pembebasan Tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Inilah dampak yang terjadi atas tanah milik PT Masa Kreasi yang diakibatkan adanya perubahan Tata guna tanah tersebut, bahwa hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak dengan tanahnya menjadi hapus, sehingga tanah tersebut tidak lagi dimiliki oleh PT Masa Kreasi tetapi menjadi milik dan dikelola oleh Pemerintah DKI Jakarta.

Perubahan rencana tata ruang tidak membuat hak dan kewajiban dari pemilik tanah yang bersangkutan menjadi lepas. Hak yang diperoleh PT Masa Kreasi akibat terjadinya penguasaan peruntukan dan pembebasan tanah untuk pembangunan Cengkareng Drain serta Sodetan Sungainya tersebut adalah pemberian ganti rugi. Hal ini didasarkan pada Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 bahwa yang dimaksud dengan Pembebasan Tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat diantara pemegang hak/penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Pemberian ganti rugi ini juga tercantum dalam Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta yang menyatakan bahwa

biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan keputusan ini merupakan beban dari Pemerintah Pusat.

Jadi dengan dilaksanakannya pembebasan tanah atas tanah milik PT Masa Kreasi tersebut, maka disini PT Masa Kreasi berhak untuk mendapatkan ganti rugi, dan ganti rugi ini merupakan biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan keputusan pembangunan Cengkareng Drain. Selain itu hakim Pengadilan Negeri dalam pertimbangannya juga menguatkan hak dari PT Masa Kreasi untuk menerima ganti rugi, dengan bunyinya sebagai berikut “pihak yang tanahnya terkena sodetan sungai, maka adil jika mendapat ganti rugi yang layak dan harus dibayar Pemerintah DKI Jakarta.”

Saat ini, Hak dari pemilik tanah (Masyarakat) diatur dalam Pasal 60 Undang-Undang nomor 26 tahun 2007, yaitu bahwa masyarakat berhak untuk mengetahui rencana tata ruang melalui Lembaran Negara atau Lembaran Daerah, pengumuman dan/atau penyebarluasan oleh pemerintah dari pemasangan peta rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan pada tempat umum, kantor kelurahan, dan/atau kantor yang secara fungsional menangani rencana tata ruang tersebut; mereka juga berhak untuk menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang, yang dapat dilihat dari sudut pandang ekonomi, sosial, budaya, dan kualitas lingkungan yang dapat berupa dampak langsung terhadap peningkatan ekonomi masyarakat, sosial, budaya, dan kualitas lingkungan; selain itu mereka juga berhak untuk memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang; mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya; mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang; serta mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Selain itu berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (6) Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 bahwa izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak. Kemudian dalam Pasal 168 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, menyebutkan setiap orang dapat mengajukan penggantian yang layak terhadap kerugian yang diderita akibat perubahan rencana tata ruang. Dan dalam ayat (2) pasal tersebut menyatakan bahwa bentuk penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa: uang; ruang pengganti; pemukiman kembali; kompensasi; dan/atau urun saham. Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 tahun 2005, ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Dalam kasus ini yang memberikan kompensasi karena izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi dengan izin semula akibat adanya perubahan rencana tata ruang adalah Pemerintah, Khususnya Pemerintah DKI Jakarta. Hal ini selain telah ditetapkan dalam bagian III Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 592 tahun 1979 tentang Penguasaan Peruntukan dan Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Cengkareng Drain, Sodetan-Sodetan Kali Sekretaris Bagian Atas dan Bagian Bawah, Wilayah Jakarta Barat, yang menyatakan bahwa biaya yang dikeluarkan untuk melaksanakan keputusan ini merupakan beban dari Pemerintah Pusat, juga dikarenakan sodetan sungai Cengkareng Drain tersebut merupakan Proyek pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah untuk kepentingan umum. Mengenai berbagai macam pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah, saat ini telah diatur dalam Pasal 5 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal tersebut menyebutkan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, dimana salah satunya adalah pembangunan waduk,

bendungan, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya, sehingga pembangunan sodetan sungai cengkareng Drain ini tepat dikatakan sebagai proyek Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah.

Selain pembangunan waduk, bendungan, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya, pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah yaitu jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi; rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat; pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal; peribadatan; pendidikan atau sekolah; pasar umum; fasilitas pemakaman umum; fasilitas keselamatan umum; pos dan telekomunikasi; sarana olah raga; stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya; kantor Pemerintah, pemerintah daerah, perwakilan negara asing, Perserikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa; fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya; lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan; rumah susun sederhana; tempat pembuangan sampah; cagar alam dan cagar budaya; pertamanan; panti sosial; pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

Bahwa pembangunan tersebut merupakan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah juga di dukung dalam pertimbangan dari Hakim pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan bahwa “perubahan rencana tata kota serta pembangunan proyek Cengkareng Drain dan pembuatan sodetan kali adalah kebijaksanaan penguasa. Pengadilan dalam hal ini tidak wenang menilai. Tetapi sebagai pihak yang tanahnya terkena sodetan sungai, maka adil jika mendapat ganti rugi yang layak dan harus dibayar Tergugat II yaitu Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta khususnya Dinas Tata Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta”.

Pemerintah DKI Jakarta telah memberikan kompensasi ganti rugi berupa uang kepada PT. Masa Kreasi, sehingga dalam hal ini dapat

dikatakan bahwa Pemerintah DKI Jakarta telah memenuhi kewajibannya untuk memberikan penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang atau izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah, maksud penggantian yang layak disini menurut penjelasan Pasal 60 huruf (c) Undang-Undang nomor 26 tahun 2007 adalah bahwa nilai atau besarnya penggantian tidak menurunkan tingkat kesejahteraan orang yang diberi penggantian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini peraturan perundang-undangan yang digunakan ketika itu oleh pemerintah DKI Jakarta untuk perhitungan ganti rugi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI 30 Juli 1983 No. 4625/VII/1983 jo. Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI No. Da 11/3/14/1972 tentang Pedoman Penetapan Besarnya Penaksiran Ganti Rugi Bembebasan Tanah Beserta Benda-Benda yang ada Diatasnya dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Walaupun telah mendapatkan penggantian, namun PT.Masa Kreasi tetap mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri, Apakah dengan demikian dapat dikatakan bahwa PT. Masa Kreasi tidak mau memenuhi kewajibannya dalam mentaati rencana tata ruang? Yang menjadi permasalahan bagi PT Masa kreasi bukan karena perubahan rencana tata ruang itu sendiri. PT Masa Kreasi mengetahui apa yang menjadi kewajibannya bahwa perubahan tata guna tanah di atas lahan miliknya harus ditaati karena merupakan rencana yang telah ditetapkan oleh Pemerintah. Namun yang menjadi permasalahan disini adalah Kompensasi yang diberikan oleh Pemerintah. Inilah yang memicu dilayangkannya gugatan oleh pihak PT Masa Kreasi. Yang menjadi dasar gugatan dari PT Masa Kreasi adalah jumlah ganti rugi yang diberikan, karena PT Masa Kreasi memperhitungkan jumlah kerugian didasarkan dari harga pasaran tanah saat itu apabila tanah yang bersangkutan dijual kepada masyarakat, dan menganggap kompensasi yang diberikan tidak dapat menutup kerugian yang diderita oleh PT Masa Kreasi.⁹¹

⁹¹ Esti, wawancara

Kompensasi yang diberikan oleh pemerintah untuk ganti rugi adalah sejumlah Rp. 147.500.000,- (seratus empatpuluh tujuh juta limaratus rubu rupiah), dengan rincian ganti rugi tersebut sebesar Rp.50.000,-/M² (limapuluh ribu rupiah per meter persegi), dengan luas tanah 2.950 M² (duaribu sembilanratus limapuluh meter persegi), padahal menurut pasaran harga tanah tersebut adalah Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah), sehingga jumlah ganti rugi yang diinginkan oleh PT Masa Kreasi adalah sebesar Rp. 295.000.000,- (duaratus sembilanpuluh lima juta rupiah).

Dalam melakukan perhitungan ganti rugi akibat berubahnya tata ruang, Pemerintah memiliki prosedur dan perhitungan tersendiri yang diatur dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia; nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan; dan/atau nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Namun dalam kasus ini, Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung memutuskan bahwa ganti rugi atas tanah milik PT Masa Kreasi adalah sebesar Rp. 147.500.000,- (seratus empatpuluh tujuh juta limaratus ribu rupiah). Hal tersebut didasarkan dari harga pasaran tanah sekitar sodetan dan berpedoman pada Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta kepada Walikota Jakarta Barat No. 4625/VII/1983. Besarnya ganti rugi untuk Penggugat adalah $40\% \times \text{Rp } 125.000,- (\text{harga pasaran tanah}) = \text{Rp } 50.000,-/\text{M}^2$, sehingga dapatlah dikatakan bahwa dasar perhitungan besarnya ganti rugi yang diputus oleh hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Mahkamah Agung memang didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang

ditunjuk oleh panitia, namun yang diberikan sebagai ganti rugi kepada pemilik tanah hanya 40% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang bersangkutan. Mengapa hanya 40% dari NJOP, hal tersebut didasarkan pada Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI 30 Juli 1983 No. 4625/VII/1983 butir 1g jo Bag. I Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI No. Da 11/3/14/1972. Hakim berpendapat bahwa tanah milik PT Masa Kreasi merupakan tanah garapan yang ada hak di atasnya, sehingga didasarkan pada Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI No. Da 11/3/14/1972 tersebut, penaksiran ganti rugi untuk tanah yang bersangkutan sebesar 40% dari Nilai Jual Objek Pajak.

Hakim Pengadilan Tinggi memutus berbeda dengan hakim dari Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung, menurut Hakim Pengadilan Tinggi penaksiran jumlah ganti rugi pembebasan tanah seharusnya dilakukan Pantap Penaksir ganti kerugian setempat, khususnya Panitia Pembebasan Tanah Wilayah Jakarta Barat, sebagaimana ditentukan dalam keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 11/1/10/1969, tanggal 16 Juli 1969. Berdasarkan Buku Pedoman Tata Cara Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Pemerintah yang ditetapkan oleh Departemen Pekerjaan Umum, Sekretariat Jendral Biro hukum, pada tanggal 12 Oktober 1983, Panitia Pembebasan Tanah adalah suatu panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan atau penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan suatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan atau tanam-tumbuh di atasnya yang pembentukannya ditetapkan oleh gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten/Kotamadya dalam propinsi yang bersangkutan.

Sedangkan menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah Panitia Pembebasan Tanah adalah suatu Panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan/penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan sesuatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan/tanaman tumbuh di atasnya, yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten/Kotamadya dalam suatu wilayah

Propinsi yang bersangkutan. Tugas Panitia tersebut adalah: mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanam tumbuh dan bangunan-bangunan; mengadakan perundingan dengan para pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman; menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak; membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/pertimbangannya; menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah Bangunan/tanaman tersebut.

Putusan dari Hakim baik Hakim Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung mengenai penetapan besarnya jumlah ganti kerugian tersebut tidak berbeda, hanya pelaksanaannya yang berbeda. Hakim Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung dalam menetapkan besarnya jumlah ganti kerugian langsung didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak tanah yang bersangkutan, sedangkan Hakim pada Pengadilan Tinggi tidak langsung menetapkan jumlahnya, namun menyerahkannya kepada Panitia Pembebasan Tanah, yang salah satu tugasnya adalah menaksir dan mengusulkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dimana Penaksiran dan usulan besarnya ganti rugi atas tanah tersebut tetap berdasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak tanah yang bersangkutan.

Hasil akhir dari sengketa tersebut, dengan putusan final dari Mahkamah Agung adalah bahwa tanah tersebut tetap terkena Proyek Cengkareng Drain dengan besarnya ganti rugi sejumlah Rp 147.500.000,- (seratus empatpuluh tujuh juta limaratus ribu rupiah). Dimana besarnya ganti rugi tersebut sama dengan apa yang telah diberikan oleh Pemerintah sejak awal, dan menurut PT. Masa Kreasi, mereka menerima secara penuh ganti rugi tersebut sesuai dengan putusan yang diberikan. Sedangkan sisa tanah yang dimiliki PT. Masa Kreasi yang tidak terkena proyek Sodetan Sungai tetap dapat dimiliki oleh PT. Masa Kreasi dan tetap dapat diusahakan, yang oleh PT. Masa Kreasi telah dibangun beberapa Ruko, dan saat ini telah dijual kepada masyarakat, dengan nama Kepa Duri Permai.⁹²

⁹² Ibid.

Yang menjadi pertimbangan dari hakim Pengadilan Negeri untuk memutus adalah bahwa cengkareng drain dan sodetan sungainya merupakan kebijakan dari penguasa sehingga pengadilan tidak berhak untuk menilai kebijakan tersebut, dan tindakan tersebut bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum. Namun sebagai pihak yang tanahnya terkena sodetan sungai, maka adil bila mendapatkan ganti rugi yang layak, yang dibayarkan oleh Pemerintah DKI Jakarta dengan besarnya ganti rugi disesuaikan dengan harga pasaran tanah yang bersangkutan dan berpedoman pada Surat Keputusan Gubernur yaitu sebesar $40\% \times \text{Rp } 125.000,-$ ($\text{Rp}.50.000$) per meter persegi. Dalam hal ini penulis menyetujui pertimbangan dari hakim bahwa proyek ini bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum namun merupakan kebijakan dari penguasa yang dibuat untuk kepentingan orang banyak, yang dalam hal ini untuk mencegah terjadinya banjir di Jakarta.

Mengenai besarnya ganti rugi, penulis tidak setuju dengan putusan Hakim bahwa besarnya ganti rugi atas tanah sebesar 40% dari harga NJOP. Hal ini menurut penulis karena PT Masa Kreasi telah mengajukan permohonan Hak Pakai atas tanah seluas 2.950 M^2 pada Kantor Agraria Wilayah Jakarta Barat, dan dikabulkan dengan dikeluarkannya surat Nomor: 64/I/H.P/I/1983 atas nama Mentri dalam Negeri untuk perhatian Dirjen Agraria melalui Gubernur DKI Jakarta, dikhususkan kepada Kepala Direktorat Agraria, dengan demikian maka hak atas tanah tersebut bukan lagi tanah Garapan melainkan telah meningkat menjadi Hak Pakai, sehingga besarnya ganti rugi berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI No. Da 11/3/14/1972 bukanlah sebesar 40% dari NJOP namun sebesar 60% dari NJOP.

Dalam Pengadilan Tinggi, hakim tidak sependapat dengan hakim Pengadilan Negeri mengenai besarnya ganti rugi yang harus diberikan. Menurut hakim pengadilan Tinggi Penaksiran jumlah ganti rugi pembebasan tanah seharusnya dilakukan Pantap Penaksir ganti kerugian setempat, yaitu. Panitia Pembebasan Tanah Wilayah Jakarta Barat, sebagaimana ditentukan dalam keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 11/1/10/1969, tanggal 16 Juli 1969. Dari pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi tersebut, menurut

penulis tidak jauh berbeda dengan putusan hakim Pengadilan Negeri yang langsung menetapkan besarnya jumlah ganti rugi, sebab menurut penulis Panitia pembebasan tanah tersebut juga akan menaksir dengan berpedoman kepada undang-undang dan/atau peraturan lainnya dengan disertai penilaian ahli mengenai kondisi tanah yang bersangkutan apakah sesuai dengan jumlah ganti rugi yang ditetapkan.

Sedangkan pertimbangan Hakim Mahkamah Agung adalah bahwa Pengadilan Tinggi telah keliru memutuskan mengenai pembayaran ganti rugi karena Pengadilan Tinggi tidak secara tuntas menetapkan berapa besarnya ganti rugi itu. Pengadilan Tinggi tidak boleh menggantungkan penaksiran ganti rugi pada Panitia Penaksir Panitia Pembebasan tanah yang akan dibentuk. Dan juga menurut Mahkamah Agung bahwa pertimbangan hukum dan putusan Pengadilan Negeri sepanjang mengenai pokok perkara dalam gugatan kompensasi, sudah benar dan dapat dipertahankan.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka apabila tata guna tanah/tata ruang wilayah atas suatu tanah berubah, maka pemilik dari tanah yang bersangkutan harus mengikuti Rencana Tata Guna Tanah atau Rencana Tata Ruang Wilayah yang terakhir. Apabila terjadi pembebasan tanah seperti yang dialami oleh PT Masa Kreasi dimana tanah mereka terkena pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dijalankan oleh Pemerintah, maka pemilik tanah berhak untuk meminta atau menerima ganti rugi atas kerugian yang diderita akibat tanah yang bersangkutan tidak dapat dipergunakan sesuai rencana dari pemilik tanah, yang dalam hal ini ganti rugi yang diterima oleh PT. Masa Kreasi berupa uang yang ditetapkan dengan didasarkan pada Nilai Jual Objek Pajak tanah yang bersangkutan.

Dampak dari perubahan tata guna tanah tersebut terhadap tanah milik PT. Masa Kreasi adalah adanya perubahan hubungan hukum antara pemilik tanah (PT Masa Kreasi) dengan tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini bahwa tanah yang tadinya merupakan tanah milik PT Masa Kreasi, berubah kepemilikannya menjadi tanah milik Pemerintah. Hal ini dikarenakan pembangunan sodetan sungai tersebut merupakan proyek dari Pemerintah yang dilaksanakan demi kepentingan masyarakat, selain itu yang

memberikan kompensasi atas tanah yang bersangkutan di sini adalah Pemerintah Daerah DKI Jakarta, sehingga yang mengelola serta memegang hak atas tanah yang bersangkutan adalah Pemerintah bukan lagi PT Masa Kreasi.

Dari uraian-uraian yang telah dikemukakan dalam bab 2 ini, dapat disimpulkan bahwa didalam menggunakan dan memanfaatkan tanah haruslah memperhatikan kondisi tanah. Untuk itu dibuatlah rencana mengenai penggunaan tanah atau biasa disebut sebagai Rencana Tata Guna Tanah yang merupakan bagian dari perencanaan tata ruang. Dalam Bab ini telah diuraikan mengenai apa itu Rencana tata ruang serta tata guna tanah, serta kewenangan dari pemerintah untuk menetapkan rencana tata ruang dan tata guna tanah dengan berpedoman pada peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 17/PRT/M/2009 Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Dalam peraturan ini juga memuat mengenai Proses dan Prosedur Rencana Tata Ruang Wilayah Kota. Proses dan Prosedur disini memastikan apa yang dilakukan dalam menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah. Perubahan rencana kota tersebut telah disusun secara Normatif yang diatur dengan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 592 tahun 1979 tentang Penguasaan Peruntukan dan Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Cengkareng Drain, Sodetan-Sodetan Kali Sekretaris Bagian Atas dan Bagian Bawah, Wilayah Jakarta Barat, yang ditetapkan oleh Gubernur DKI Jakarta. Perubahan rencana kota tersebut merubah tata guna tanah atas suatu tanah, yang dapat menyebabkan terjadinya dampak atas penggunaan tanah yang bersangkutan.