INVENTARIS BARANG MILIK DAERAH
SETDA KABUPATEN BUTON
5.2.3.82.07
TIDAK DIBENARKAN MEMINDAHKAN BARANG-BARANG YANG BERADA DIRUANGAN TANPA SEIZIN PENANGGUNGJAWAB RUANGAN ATAU PENGURUS BARANG

Edisi Kedua

HUKUM PENATAAN RUANG *dan* PENATAGUNAAN TANAH

Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH

HASNI, S.H., M.H.

Dipindai dengan CamScanner

HUKUM PENATAAN RUANG
dan
PENATAGUNAAN TANAH

Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH

HASNI, S.H., M.H.

Edisi Kedua

RAJAWALI PERS
Buku-buku Teks Perguruan Tinggi
PT RAJAGRAFINDO PERSADA

Dipindai dengan CamScanner

Perpustakaan Nasional: katalog dalam terbitan (KDT)

Hasni
Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH/Hasni—Ed. 2,—1.
—Jakarta:—Rajawali Pers, 2010.
xviii, 636 hlm., 21 cm
Bibliografi: hlm. 519
ISBN 978-979-769-186-8

1. Tata guna tanah I. Judul

346.044

Hak cipta 2008, pada penulis

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh isi buku ini dengan cara apa pun, termasuk dengan cara penggunaan mesin fotokopi, tanpa izin sah dari penerbit

2008.0979 RAJ
Hasni, S.H., M.H.
HUKUM PENATAAN RUANG DAN PENATAGUNAAN TANAH
Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH

Cetakan ke-2, September 2010

Hak penerbitan pada PT RajaGrafindo Persada, Jakarta

Desain cover oleh Stephen Rinaldy

Dicetak di Kharisma Putra Utama Offset

PT RAJAGRAFINDO PERSADA
Kantor Pusat:
Jl. Janur Kuning I, Blok WF I No. I, Kelapa Gading Permai, Jakarta 14240
Tel/Fax : (021) 4520951 – 45847329
E-mail : rajapers@rajagrafindo.com http: //www.rajagrafindo.com

Perwakilan:

Bandung-40243 Jl. H. Kurdi Selatan I No. 18 Komplek Kurdi Telp. (022) 5206202. **Yogyakarta**-Pondok Soragan Indah Blok A-1, Jl. Soragan, Ngestiharjo, Kasihan Bantul, Telp. (0274) 625093. **Surabaya**-60118, Jl. Rungkut Harapan Blok A No. 9, Telp. (031) 8700819. **Palembang**-30137, Jl. Kumbang III No. 4459 Rt. 78, Kel. Demang Lebar Daun Telp. (0711) 445062. **Padang**-25156, Perum. Palm Griya Indah II No. A. 9, Korong Gadang Taruko, Telp. (0751) 498443. **Medan**-20215, Jl. Amaliun No. 34/68, Telp. (061) 7323082. **Makasar**-90221, Jl. ST. Alauddin Blok A 9/3, Komp. Perum Bumi Permata Hijau, Telp. (0411) 861618. **Banjarmasin**-70114, Jl. Bali No. 31 Rt. 9, Telp. (0511) 3352060. **Denpasar**, Jl. Trengguli No. 80 Penatih, Telp. (0361) 8607995

Kata Pengantar

Sudah sejak lama, seorang yang ditugasi untuk mengajarkan mata kuliah Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah (PRPT); Perkembangan Hukum Agraria; Hukum Agraria II; Kapita Selekta Hukum Agraria dan Hukum Agraria Lanjutan, pendek kata apa pun namanya yang berkaitan Tata Guna Tanah/Ruang, "merasakan adanya kekosongan dalam buku pegangan" untuk mahasiswa yang ditulis dalam bahasa Indonesia. Buku yang benar-benar dibuat untuk menitikberatkan pembicaraan dan pembahasan khusus mengenai penataan ruang dan penatagunaan tanah sepanjang pengetahuan saya, sampai sekarang ini tidak ada.

Buku yang sekarang ada di tangan para pembaca merupakan suatu percobaan ke arah pemenuhan kebutuhan itu. Saya kira banyak Fakultas Hukum yang sudah memberikan pendalaman materi di bidang Hukum Agraria, namun begitu tiba pada pembahasan mengenai Penataan Ruang/Tanah,

Dipindai dengan CamScanner

dirasakan sulit menemukan buku pegangan yang materi muatannya khusus membahas masalah itu.

Buku yang saya susun ini, kecuali diusahakan untuk memberikan informasi mengenai hal-hal yang bersifat karakteristik bagi suatu buku di bidang disiplin ilmu hukum, juga membicarakan hal-hal lain yang cenderung bersifat teknis lingkungan hidup yang berkaitan dengan Penataan Ruang, dengan harapan akan menambah wawasan berpikir para pembacanya yang hidup di tengah-tengah perkembangan zaman dewasa ini.

Sesungguhnya yang menjadi sumber utama buku ini adalah diklat tentang Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah (PRPT) yang dibuat penulis sendiri dan beredar di kalangan mahasiswa pada beberapa perguruan tinggi, kemudian ditambah dengan sumber lain yang berasal dari buku:

1. *Hukum Agraria Indonesia, Jilid I Hukum Tanah*, Edisi Revisi 2005 (Prof. Boedi Harsono);
2. Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
3. *Ruang Terbuka Hijau sebagai Unsur Utama Tata Ruang Kota* (diterbitkan Ditjen Penataan Ruang Dep. Pekerjaan Umum tahun 2006);
4. *Peran serta Masyarakat dalam Penataan Ruang dan Ruang Terbuka Hijau* (terbitan Dinas Tata Kota PEMDA DKI tahun 1999);
5. *Konsolidasi Tanah* (terbitan Direktorat Pengaturan Penguasaan Tanah-Badan Pertanahan Nasional tahun 1991).

Penulis menyadari sepenuhnya kemungkinan adanya kekurangan atau hal-hal yang tidak memadai dalam buku ini.

Maka diharapkan sekali kritik, saran, dan komentar dalam rangka perbaikan dan penyempurnaan buku ini sesuai dengan yang dikehendaki.

Jakarta, 7 Januari 2008

Hasni, S.H., M.H.

Dipindai dengan CamScanner

Kata Pengantar
Edisi Kedua

Syukur Alhamdulillah bahwa dalam waktu yang relatif singkat Buku *Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah* telah mengalami cetak ulang dalam bentuk Edisi Kedua. Hal ini membuktikan bahwa buku ini diperlukan oleh kalangan pemakainya terutama di kalangan mahasiswa Fakultas Hukum dan para pemerhati di bidang Hukum Agraria dan Hukum Lingkungan yang terkait dengan masalah Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah.

Pada Edisi Kedua ini selain memperbaiki dan menyempurnakan isi cetakan/edisi pertama juga dilengkapi dengan beberapa tambahan yang berkaitan dengan adanya perundang-undangan baru di bidang Penataan Ruang dan Lingkungan Hidup seperti misalnya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Uraian yang berkaitan dengan undang-undang dan Peraturan Pemerintah tersebut di atas dapat dipastikan sangat penting karena mempunyai pengaruh besar terhadap Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah.

Dipindai dengan CamScanner

Perlu ditegaskan bahwa sesungguhnya tidak ada maksud untuk menampung semua perundangan baru yang berkaitan dengan Penataan Ruang, dalam buku ini akan tetap secara selektif dipilih ketentuan perundangan yang langsung berpengaruh terhadap dinamika kebijakan Penataan Ruang di Indonesia.

Terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kami sampaikan kepada teman-teman sejawat pengajar terutama kepada Ketua Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Prof. Boedi Harsono, dan kepada para Asisten pengajar Hukum Penataan Ruang, Sdr. Meta Indah Budhianti, S.H., M.H., dan Sdr. Mety Soletri, S.H., M.Kn. atas segala bantuannya.

Kritik dan saran demi perbaikan sangat dinantikan dan amat dihargai.

Jakarta, 22 Juni 2010

Hasni, S.H., M.H.

Ucapan Terima Kasih

Disadari sepenuhnya bahwa buku ini tersusun atas bantuan, bimbingan, dan petunjuk dari beberapa pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, patut kiranya saya haturkan terima kasih, kepada:

1. Prof. Boedi Harsono; atas segala bimbingan dan petunjuk-nya serta kepercayaan yang diberikan kepada saya untuk menjadi Asisten Dosen dan Co-Dosen di bidang Hukum Agraria sejak tahun 1974 sampai sekarang;
2. Prof. Dr. C.F.G. Sunaryati Hartono, S.H., atas bimbingan, petunjuk, dan kepercayaan yang diberikan kepada saya untuk menjadi pengajar di bidang Hukum Agraria;
3. Sdr. Meta Indah Budhianti, S.H., M.H., selaku Asisten Dosen di bidang Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang;
4. Pejabat dari instansi terkait dengan masalah Penataan Ruang, terutama kepada:
   a. Ditjen Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum;
   b. Badan Pertanahan Nasional;
   c. Dinas Tata Kota PEMDA DKI Jakarta;

Dipindai dengan CamScanner

atas bantuannya berupa data-data/bahan terbitan buku dari instansi tersebut yang diberikan kepada penulis.

Semoga segala kebaikan yang telah diberikan memperoleh imbalan pahala dari Tuhan Yang Maha Esa.

Jakarta, 7 Januari 2008

Hasni, S.H., M.H.

Daftar Isi

KATA PENGANTAR v

KATA PENGANTAR EDISI KEDUA ix

UCAPAN TERIMA KASIH xi

BAB 1 RENCANA TATA GUNA TANAH/RUANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ADMINISTRASI NEGARA DAN HUKUM AGRARIA 1

A. Perencanaan dalam Perspektif Hukum Administrasi Negara 1

B. Aspek Hukum Administrasi Negara dalam Penataan Ruang 13

C. Penatagunaan Tanah dalam Perspektif Hukum Agraria 36

BAB 2 KAJIAN TEORI TENTANG RENCANA TATA GUNA TANAH/RUANG DAN PENATAGUNAAN TANAH 45

A. Rencana Tata Guna Tanah 45

B. Beberapa Aspek yang Perlu Diperhatikan dalam Penggunaan Tanah 55

Dipindai dengan CamScanner

C. Penatagunaan Tanah 71
D. Kebijaksanaan Pengelolaan Lingkungan Hidup Berkaitan dengan Penataan Ruang 80
E. Pokok-pokok dan Kebijakan Penatagunaan Tanah 86
F. Penyerasian Penatagunaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah 90
G. Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang 106

BAB 3 PENATAAN RUANG MENURUT UNDANG-UNDANG NO. 26 TAHUN 2007 123
A. Beberapa Pertimbangan yang Melatarbelakangi Dikeluarkannya UUPR 123
B. Asas dan Tujuan Penataan Ruang 132
C. Klasifikasi Penataan Ruang 136
D. Tugas dan Wewenang dalam Rangka Penataan Ruang 141
E. Wewenang Pemerintah Daerah Provinsi dalam Penataan Ruang 146
F. Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/ Kota dalam Rangka Penataan Ruang 149
G. Pengaturan dan Pembinaan Penataan Ruang 152
H. Perencanaan Tata Ruang 154
I. Perencanaan Tata Ruang Wilayah Nasional 162
J. Perencanaan Tata Ruang Wilayah Provinsi 169

K. Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kabupaten 177
L. Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota dan Ruang Terbuka Hijau 183
M. Pemanfaatan Ruang 186
N. Pengendalian Pemanfaatan Ruang 193
O. Penataan Ruang Kawasan Perkotaan 198
P. Penataan Ruang Kawasan Perdesaan 204
Q. Pengawasan Penataan Ruang 210
R. Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang 214
S. Ketentuan Pidana 222
T. Ketentuan Peralihan dan Penutup 225

BAB 4 RUANG TERBUKA HIJAU DALAM RANGKA PENATAAN RUANG 229
A. Klasifikasi Ruang Terbuka Hijau (RTH) 229
B. Ketentuan Hukum RTH 230
C. Fungsi Pokok RTH 230
D. RTH Sebagai Unsur Utama Tata Ruang Kota 231
E. Dampak Kurangnya Kehijauan dalam Kota terhadap Kesehatan/Dampak Kurangnya RTH 238
F. Program dan Pentahapan Pengadaan RTH 251
G. Berbagai Fungsi RTH Lainnya 253
H. RTH dan Kota Taman 257
I. Bentuk-bentuk RTH 266

Dipindai dengan CamScanner

J. Faktor-faktor yang Harus Diperhatikan dalam Pengelolaan RTH 278
K. Penanganan RTH dan Permasalahannya 280
L. Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan Menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 298
BAB 5 KONSOLIDASI TANAH 309
A. Peraturan Mengenai Konsolidasi Tanah 309
B. Prinsip Konsolidasi Tanah 310
C. Tujuan Konsolidasi Tanah 312
D. Latar Belakang dan Aspek 315
E. Dasar Hukum 318
F. Proses Pelepasan Hak dan Pendaftaran dalam Rangka Konsolidasi Tanah 321
G. Sistem Pelaksanaan 331
BAB 6 CATATAN MENGENAI HUKUM YANG BERLAKU TERHADAP BANGUNAN DAN PEMILIKAN BANGUNAN MENURUT HUKUM AGRARIA SEKARANG 337
A. Asas yang Dipergunakan dalam Hukum yang Berlaku Sekarang Ini 339
B. Penerapan Asas Tersebut pada Kasus-kasus Konkret 340
C. Jika Kasusnya Masih Terbatas Antara Pihak yang Membangun (Pihak Pertama) dan Pihak yang Mempunyai Tanah (Pihak Kedua) 344

D. Jika dalam Kasusnya Sudah Tersangkut Pihak Ketiga 346
E. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah dalam Hubungannya dengan Pemilikan Bangunan 348
F. Hubungannya dengan Penataan Ruang 349
BAB 7 BEBERAPA CATATAN TENTANG REKLAMASI LAUT 351
A. Pengertian dan Sistem 351
B. Reklamasi dan Masalah Pertanahan 355
C. Strategi Pengembangan Wilayah dengan Cara Reklamasi di DKI Jakarta 362
D. Peruntukan Tanah Reklamasi 374
E. Kerangka Hukum Bagi Landasan Pengaturan Hak-hak Pemanfaatan Ruang Laut 382
BAB 8 Penataan Ruang Berkaitan dengan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup 391
A. Penataan Ruang dan UUPPLH 391
B. Tata Ruang dalam Rangka Pengelolaan Kota Berwawasan Lingkungan 398
C. Manajemen Lahan Perkotaan 407
BAB 9 Kajian Keterpaduan Pemberian Izin Lokasi yang Berbasiskan Tata Ruang 411
BAB 10 Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 431
A. Tujuan, Kebijakan, dan Strategi Penataan Ruang Wilayah Nasional 434

Dipindai dengan CamScanner

B. Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang Wilayah Nasional 435
C. Rencana Struktur Ruang Wilayah Nasional 445
D. Rencana Pola Ruang Wilayah Nasional 468
E. Penetapan Kawasan Strategis Nasional 488
F. Arahan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Wilayah Nasional 493
G. Ketentuan Lain-lain 517
H. Ketentuan Peralihan 518
I. Ketentuan Penutup 518
DAFTAR PUSTAKA 519
LAMPIRAN 525
BIODATA PENULIS 635

Dipindai dengan CamScanner

Biodata Penulis

Hasni, S.H., M.H., yang lahir di Jakarta, 14 Juli 1947, menyelesaikan S1 jurusan Pidana Fakultas Hukum UNIKA ATMAJAYA Jakarta (1971), S1 Jurusan Perdata diselesaikannya tahun 1974 di UNKRIS. Sedangkan, Magister Hukumnya di Program Pascasarjana Bidang Ilmu Hukum (Program Kekhususan Hukum Ekonomi)di Universitas Indonesia.

Saat ini beliau merupakan Dosen Tetap Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta untuk mata kuliah Hukum Agraria, Filsafat Hukum, Hukum Lingkungan, Hukum Penatagunaan Tanah/ Ruang, dan Pengantar Hukum Indonesia. Juga dosen di beberapa fakultas hukum antara lain di Universitas Trisakti, UNKRIS, UNTAR, dan Sekolah Tinggu Hukum Militer.

Selain itu, beliau juga menjabat sebagai Wakil Ketua Pusat Studi Hukum Agraria Fakultas Hukum Universitas Trisakti. Sebelumnya, beliau pernah menjabat sebagai Ketua Tim Peneliti Bidang Pertanahan (kerja sama BPN dan FH Usakti), Ketua Tim Peneliti Bidang HAM (kerja sama Litbang HAM Departemen Hukum dan HAM dengan Fakultas Hukum Usakti), menjabat Pudek I FH Trisakti (1977-2005). Pangkat akademis terakhirnya adalah Lektor Kepala/IVc sejak 1996.

Dipindai dengan CamScanner