PROSIDING
SEMINAR NASIONAL GEOGRAFI III
E-ISBN : 978-979-8786-98-3

PERAN KEILMUAN GEOGRAFI

DALAM AGENDA PEMBANGUNAN NASIONAL
2019 - 2024

BADAN PENERBIT FAKULTAS GEOGRAFI (BPGF)
UNIVERSITAS GADJAH MADA
2020

UNIVERSITAS
GADJAH MADA

PROSIDING SEMINAR NASIONAL GEOGRAFI III

PERAN KEILMUAN GEOGRAFI DALAM AGENDA PEMBANGUNAN NASIONAL
2019-2024

Diselenggarakan di
Auditorium Merapi Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada
Yogyakarta, 2 November 2019

**BADAN PENERBIT FAKULTAS GEOGRAFI
UNIVERSITAS GADJAH MADA
2020**

PROSIDING

SEMINAR NASIONAL GEOGRAFI III

PERAN KEILMUAN GEOGRAFI DALAM AGENDA PEMBANGUNAN NASIONAL 2019-2024

Program Studi Pascasarjana Geografi, Fakultas Geografi
Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia

Penanggung Jawab	: Dr. Lutfi Muta'ali, M.T.
<i>Steering Committee</i>	: Aryana Rachmad Sulistya, S.Si.
Ketua Pelaksana	: La Ode Saleh Isa, S.Si.
Reviewer	: Dr. Lutfi Muta'ali, M.T. Dr. Sudrajat, M.P. Dr. Sri Rum Giyarsih, M.Si. Dr. Nurul Khakhim, M.Si.
Ketua Panitia Acara	: Septi Sri Rahmawati, S.Pd.
Wakil Ketua Panitia Acara	: Raudatul Jannah, S.Pd.
Desain Sampul	: Wahyu Adimarta, S.Pd.
Editor	: Putu Indra Christiawan, S.Pd., M.Sc. Hafidz Wibisono, M.T. Imam Arifa'illah Syaiful Huda, S.Pd., M.Sc. Faiz Urfan, M.Pd.
Tata Letak	: Dita Septyana, S.Pd. Irwansyah, S.Pd. Marina Evana Putri Darise, S.Geo. Raudatul Jannah, S.Pd.
E-ISBN	: 978-979-8786-98-3

Dipublikasikan oleh:

Badan Penerbit Fakultas Geografi, Universitas Gadjah Mada
Sekip Utara, Jalan Kaliurang, Bulaksumur, Yogyakarta 55281
Telpon +62 274 649 2340, +62 274 589595
Email: bpfg.geo@ugm.ac.id

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii

A. GEOGRAFI FISIK

1. PERBANDINGAN METODE WALDVOGEL DAN SEVERE HAIL INDEX (SHI) UNTUK MENDETEKSI KEJADIAN HUJAN ES <i>Heriyanto Wicaksono, Amat Komi, Nabilla Aulia, Rizky Umul Nisa Fadhila, Eko Wardoyo</i>	1
2. PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN LAHAN TERHADAP DEBIT PUNCAK ALIRAN PERMUKAAN DI DAS BERINGIN, JAWA TENGAH <i>Mahendra Zhafir Pratama, Rois Saida Sanjaya, Prayitno, Zulfikar Ardiansyah Fajri, Elok Surya Pratiwi, Edy Trihatmoko</i>	9
3. DAMPAK PERUBAHAN TUTUPAN LAHAN TERHADAP DEBIT ALIRAN SUNGAI SUB DAS CI MANUK HULU <i>Muhammad Fitrah Pratama, Tjiong Giok Pin, Kuswantoro Marko</i>	17
4. IDENTIFIKASI TERUSAN SESAR KENDENG DI JAWA TENGAH DENGAN METODE SECOND VERTICAL DERIVATIVE DAN MOVING AVERAGE <i>Muhammad Akhadi, Mohamad Kamal A, Bigar Kristantyo</i>	26
5. KUALITAS AIR SUNGAI-SUNGAI ALOGENIK DI KAWASAN KARST GUNUNGSEWU, KABUPATEN GUNUNGKIDUL PADA MUSIM KEMARAU <i>M. Widyastuti, Ahmad Cahyadi, Tjahyo Nugroho Adji, Setyawan Purnama, Febby Firizqi, Muhammad Naufal, Fajri Ramadhan, Indra Agus Riyanto, Muhammad Ridho Irshabdillah</i>	36
6. KERAGAMAN BATUGAMPING DI WILAYAH LUWENG BLIMBING DAN SEKITARNYA, KECAMATAN SEMANU, KABUPATEN GUNUNGKIDUL <i>Eko Haryono, Muchammad Amin Nurrohman, Gemasakti Adzan, Lely Adriani Nasution, Husna Diah, Ahmad Cahyadi, Risma Sari Septianingrum</i>	43
7. KARAKTERISASI LORONG GUA DI GEOSITE GUA PINDUL, GEOPARK GUNUNGSEWU, KABUPATEN GUNUNGKIDUL <i>Mohammad Ainul Labib, Eko Haryono, Haviz Damar Sasongko, Ahmad Cahyadi, Eko Bayu Dharma Putra, Danardono, Roza Oktama, Tjahyo Nugroho Adji</i>	50
8. ANALISIS PENGARUH EL NINO DAN LA NINA TERHADAP VARIABILITAS IKLIM DAN MUSIM DI KALIMANTAN TENGAH <i>Erlita Aprilia, Sindya Nur Ritasari, Agus Safril</i>	58
9. ANALISIS KESESUAIAN PERTAMBANGAN BATU KAPUR MENGGUNAKAN SIG DI PROVINSI SULAWESI SELATAN <i>Pina Maulidina Hidayat, Muhammad Attorik Falensky</i>	67
10. KARAKTERISASI SESAR MERATUS BERDASARKAN ANOMALI GAYA BERAT MENGGUNAKAN METODE SECOND VERTICAL DERIVATIVE <i>Denny Valeri Siregar, Mahmud Yusuf, M. Taufik Gunawan, Yuan Yulizar, Anggita Adidarma</i>	76
11. PENGARUH KONDISI LAHAN DAN PETANI TERHADAP PRODUKSI PADI DI KABUPATEN SLEMAN (ANALISIS JALUR DATA SURVEI TANAMAN PANGAN TAHUN 2016-2017) <i>Fathonah Tri Hastuti, Amalia Romadhona</i>	83
12. ANALISIS TIPE HIDROGEOKIMIA AIRTANAH MENGGUNAKAN METODE STUYFZAND DI WILAYAH KEPESISIRAN KECAMATAN LHOKNGA KABUPATEN ACEH BESAR <i>Mice Putri Afriyani, Langgeng Wahyu Santosa, Tjahyo Nugroho Adji</i>	90

G. PENDIDIKAN

1. ANALISIS PENERAPAN KEBIJAKAN SISTEM ZONASI SEKOLAH DI DAERAH PERKOTAAN DAN PERDESAAN
Ridwan Santoso, Maryadi Budi Wiyono 351

H. PENGEMBANGAN WILAYAH

1. ANALISIS STRUKTUR RUANG, POLA RUANG, DAN KAWASAN STRATEGIS WILAYAH KABUPATEN BANYUWANGI
Yunia Intan Kharisma, Septi Sri Rahmawati, Retno Diah Suryani 359
2. ANALISIS SEKTOR UNGGULAN DENGAN METODE LQ, DLQ, DAN *MULTIPLIER EFFECT* DI KOTA PALANGKA RAYA
Deta Eghi Dewan Mianta, Aryana Rachmad Sulistya 367
3. VARIASI SPASIAL DAMPAK PEMBANGUNAN JALAN TOL TERHADAP TINGKAT KESEJAHTERAAN PETANI DESA KORIPAN, KEC. SUSUKAN, KAB. SEMARANG
Diana Barirotuttaqiyyah, Lutfi Muta'ali, Andri Kurniawan 374
4. ANALISIS SEKTOR UNGGULAN DALAM PENGEMBANGAN WILAYAH KABUPATEN KERINCI
Bintang Mahakarya Sembahen, Muhammad Attorik Falensky 382
5. ANALISIS KETERSEDIAAN DAN PROYEKSI KEBUTUHAN FASILITAS KESEHATAN DAN PENDIDIKAN KOTA BANDUNG 2031
Dewi Kartika Sari, Inti Raidah Hidayat, Deta Eghi Dewan Mianta, Aryana Rachmad Sulistya 391
6. ANALISIS SPASIAL KESESUAIAN LAHAN PERMUKIMAN KOTA KENDARI
Djafar Mey, Nuraida, Jufri Karim, Fitriani, M. Tufaila, La Ode Safuan 399
7. ANALISIS PENGEMBANGAN LAHAN BEKAS BUDIDAYA JAMUR DESA SUMBERBRANTAS
Rifdah Ananda Baharuddin, Risky Andias Oktavian, Syah Rizal 409
8. PERBANDINGAN PERUBAHAN PEMANFAATAN RUANG SEBELUM DAN SESUDAH PENETAPAN KAWASAN SARBAGITA
I Putu Windhu Sanjaya, Agam Marsoyo 417
9. KAJIAN KESESUAIAN LAHAN UNTUK PENGEMBANGAN EKOWISATA PANTAI BATUKUDA NEGERI TULEHU KABUPATEN MALUKU TENGAH
Fatmawati Marasabessy 431
10. TINGKAT AKURASI APLIKASI *MOBILE TOPOGRAPHER* PADA *SMARTPHONE* DALAM PENENTUAN LOKASI INFRASTRUKTUR WILAYAH
Hesti Pramudyasti 442
11. PERENCANAAN LAHAN PERMUKIMAN BERKELANJUTAN DESA ADAT TENGANAN PEGERINGSINGAN, BALI
Putu Gede Adi Radha Iswara, Dwita Hadi Rahmi 452
12. REVITALISASI MODAL SOSIAL DALAM PENGEMBANGAN BERKELANJUTAN DI KAMPUNG WISATA TOPENG KOTA MALANG
Ahmadintya Anggit Hanggraito 461
13. PENYELENGGARAAN KONSOLIDASI TANAH PERKOTAAN MELALUI PARTISIPASI MASYARAKAT
Hadi Arnowo 471
14. AKSES SISTEM TRANSPORTASI UNTUK INDIVIDU DENGAN DISABILITAS DI INDONESIA
K. Intan Dwi Fajar, Aditya Dwi Irawan 480
15. VARIASI KESENJANGAN SPASIAL DESA-KOTA PADA WILAYAH PINGGIRAN KOTA DENPASAR
Putu Indra Christiawan 490
16. IDENTIFIKASI KENAMPAKAN FISIK KEKOTAAN WILAYAH PERI URBAN DI KABUPATEN BANTUL
Sumartini, Agam Marsoyo 499

17. ANALISIS KUALITAS DAN AKSES LAYANAN DASAR DALAM KETANGGUHAN BENCANA DESA SETROJENAR KABUPATEN KEBUMEN <i>Ashabul Kahfi, Muhammad Usman Zakaria</i>	507
18. TRANSFORMASI SPASIAL KOTA AMBON TAHUN 1999 – 2018 <i>Elvira Florensia Metekohy</i>	516
19. IMPLIKASI PEMBANGUNAN BERBASIS KEWILAYAHAN TERHADAP DISPARITAS PEMBANGUNAN DI PROVINSI JAWA TENGAH <i>Nindya Purnama Sari</i>	523
20. POLA PERMUKIMAN DESA SALENRANG KECAMATAN BONTOA KABUPATEN MAROS <i>Aulia Puji Hartati, Triarko Nurlambang, Faris Zulkarnain</i>	532
21. ANALISIS PERENCANAAN PENGEMBANGAN WILAYAH BERDASARKAN SEKTOR EKONOMI DI KABUPATEN REMBANG TAHUN 2019-2024 <i>Sri Wahyuningsih, Lutfya Friska, Maisy Putri Lestari</i>	543
22. PERATURAN WALIKOTA YOGYAKARTA NOMOR 5 TAHUN 2016: SKEMA KOLABORATIF PENGELOLAAN RUANG TERBUKA PUBLIK DI YOGYAKARTA <i>Nugroho Hartanto, Sigit Nur Iman Wibowo</i>	552
23. TANTANGAN TATA RUANG PASCA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP <i>Arsan Nurrokhman, Romi Nugroho, Septina Marryanti P</i>	560
24. INDIKASI BARU PENDORONG TRANSFORMASI SPASIAL PADA KORIDOR PERKOTAAN KEDUNGSEPUR <i>Ariyani Indrayati, Nella Minnatika</i>	569
25. ANALISIS STRUKTUR RUANG WILAYAH KABUPATEN BANDUNG PROVINSI JAWA BARAT <i>Septi Sri Rahmawati, Yunia Intan Kharisma</i>	579
26. ANALISIS LAHAN PERTANIAN BERKELANJUTAN PADA KAWASAN GEOPARK: STUDI DI PANTAI SELATAN GUNUNGKIDUL, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA <i>R. Prabowo Yoga Pratama, K. Intan Dwi Fajar</i>	588
27. DAYA DUKUNG LINGKUNGAN BERBASIS JASA EKOSISTEM PANGAN DI KABUPATEN MAGELANG <i>Zaidan Zikri Malem, Lutfi Muta'ali, Estuning Tyas Wulan Mei</i>	595

I. KEPENDUDUKAN

1. ANALISIS MIGRASI RISEN PROPINSI JAWA TIMUR TAHUN 2015 <i>Yunia Intan Kharisma, Septi Sri Rahmawati, Retno Diah Suryani</i>	607
2. ANALISIS KESEJAHTERAAN RUMAH TANGGA PEKERJA MIGRAN INDONESIA (PMI) PURNA DI KABUPATEN MAGELANG (KASUS: DESA BANARAN DAN DESA SIRAHAN) <i>Riyan Alaji, Wiwik Puji Mulyani, Agus Joko Pitoyo</i>	617
3. ANALISIS REASON MIGRATION PROVINSI JAWA BARAT <i>Septi Sri Rahmawati, Yunia Intan Kharisma</i>	627
4. STRATEGI MENINGKATKAN PENGHASILAN KELOMPOK TERNAK SUMBER REJEKI LAMONGAN <i>Azis R. Pratama, Arif Satriyo W</i>	638
5. PEMBANGUNAN BERWAWASAN KEPENDUDUKAN <i>Edwardus I Goma</i>	649
6. MENILIK SEKTOR INFORMAL DALAM KEUNIKAN TOPOGRAFI TANAH PAPUA <i>Eka Purwanti</i>	656
7. MELIHAT KEADAAN KETENAGAKERJAAN DAN PERBANDINGAN PENDUDUK BEKERJA DI INDONESIA BERDASARKAN GENDER <i>Achmad Isya Alfassa, Muhadjir Muhammad Darwin</i>	664
8. STRATEGI PENGHIDUPAN MASYARAKAT TERHADAP FENOMENA BANJIR ROB DAN PENURUNAN TANAH DI KAMPUNG NELAYAN TAMBAK LOROK, KOTA	

TANTANGAN TATA RUANG PASCA PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP

Arsan Nurrokhman, Romi Nugroho, Septina Marryanti P

arsannur@gmail.com

Pusat Penelitian dan Pengembangan

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini menganalisis proses serta hasil kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara spasial di beberapa desa yang telah didaftarkan secara lengkap dan membandingkan hak privat yang telah terdaftar di desa tersebut dengan parameter kebutuhan penduduk akan ruang yang ada di beberapa literatur dan peraturan. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif dengan studi literatur, mengolah dan menganalisis data sekunder, baik berupa peraturan, petunjuk teknis dan peta bidang tanah hasil PTSL. Desa di Kabupaten Garut dan Kota Langsa dipilih sebagai obyek studi kasus karena Kantor Pertanahan di daerah tersebut menyatakan bahwa beberapa desanya telah terdaftar secara lengkap. Penelitian menemukan bahwa kegiatan PTSL yang dilaksanakan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional belum menjadikan kepentingan publik yang tercermin dalam tata ruang sebagai pertimbangan utama. Padahal pemberian hak atas tanah merupakan salah satu bentuk insentif dalam tata ruang. Penguasaan fisik dan bukti-bukti transaksi yang dimiliki oleh warga lebih diutamakan sebagai dasar pemberian hak atas tanah. Tidak adanya batasan kepemilikan privat atas tanah perumahan memungkinkan adanya akumulasi kepemilikan tanah dalam skala besar dan mengancam kepentingan publik akan tanah dan ruang. PTSL sebagai kegiatan pendaftaran tanah yang lebih berorientasi penguatan hak privat dan belum adanya Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) di setiap daerah membuat kepentingan publik akan tanah dan ruang mengalami ancaman.

Kata kunci: pendaftaran tanah, administrasi pertanahan, tata ruang.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya yang sangat dibutuhkan bagi manusia, khususnya dalam sumber penghidupan dan sebagian menjadikannya sebagai mata pencaharian (pengelolaan tanah). Hubungan manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan karena hampir setiap aktivitas pasti membutuhkannya. Manusia bisa hidup dan terus berkembang serta melaksanakan kegiatan diatas tanah sehingga selalu berhubungan (Siahaan, 2003). Dalam perkembangannya, tanah menjadi sumber daya yang mulai terbatas karena manusia terus bertambah, sedangkan tanah adalah sumber daya tetap. Terdapat penguasaan dan pemanfaatan diatasnya menjadikan pengaturan terhadap tanah menjadi wajib, sehingga diperoleh keteraturan.

Di Indonesia, pendaftaran tanah adalah suatu kegiatan wajib dan kedepannya diharapkan seluruh bidang tanah bisa terdaftar. Kegiatan ini tentu menjadi bagian dari upaya membangun sistem administrasi pertanahan yang kredibel dan fungsional. Maksud kredibel dan fungsional adalah sistem administrasi tersebut memiliki keakuratan data sehingga dapat dipercaya dan memiliki banyak fungsi. Oleh karenanya pendaftaran tanah dalam administrasi pertanahan harus memiliki informasi lengkap dan disusun pada tingkat spasial yang terperinci, seperti bidang tanah tersebut (Jianquan Cheng, dkk, 2006). Pendaftaran tanah secara masal dan rinci pada saat ini masuk dalam kegiatan/program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak bagi semua objek pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam satu wilayah desa/kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu, yang meliputi pengumpulan data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya (Pasal 1 ayat 2 Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2018). Dalam siaran pers pada tanggal 24 September 2018, Menteri Sofyan A. Djalil mengatakan bahwa Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki target pada tahun 2025 seluruh tanah di Indonesia sudah terdaftar. Sehingga setelah pada tahun 2017 berhasil menerbitkan 5 juta sertifikat tanah, Kementerian ATR/BPN pada tahun 2018 menargetkan 7 juta sertifikat tanah dan tahun 2019 sejumlah 9 juta sertifikat tanah.

Kegiatan ini memiliki dampak positif terhadap lahan sehingga lebih tertib, baik dari sisi administrasi maupun hukum pertanahan. Selain itu dapat menurunkan jumlah sengketa tanah karena subyek telah memiliki alat bukti kepemilikan berupa sertifikat (Hani Handayani dan Amin Purnawan, 2018). Rasa aman dan keyakinan yang terbentuk sebagai akibat dari sudah adanya alat bukti pemilikan berupa sertifikat bisa mendorong meningkatnya produktivitas karena pemilik tanah akan berupaya maksimal mengelola sumber daya yang sudah menjadi hak miliknya.

Namun jika sumber daya lahan tersebut tidak memiliki legalitas kuat bisa berdampak sebaliknya. Penelitian yang dilakukan oleh Gebrie Tsegaye (2017) menyebutkan bahwa ketidakamanan kepemilikan lahan adalah salah satu faktor utama yang mempengaruhi produktivitas pertanian petani kecil dan pembangunan berkelanjutan. Disadari pentingnya mendaftarkan tanah karena akan mendapatkan *benefit* yang cukup tinggi, baik dari sisi ekonomi, sosial dan rasa aman menjadikan seseorang berani membayar untuk memastikan mendapatkan nilai tersebut. Nilai yang dihasilkan dari sertifikat yang begitu besar menjadi alasan kuat seseorang mendaftarkan tanahnya ke negara (BPN). Daniel Ayalew Ali (2019) menyimpulkan masyarakat rata-rata berani membayar sebesar 2% dari nilai tanah guna mendaftarkan tersebut.

Kemudian dari sisi lain, pendaftaran tanah yang lebih berorientasi penguatan hak privat dan belum adanya Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) atau Rencana Rinci Tata Ruang (RRTR) di setiap daerah membuat kepentingan publik akan tanah dan ruang mengalami ancaman. Meskipun pada pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, tetapi menurut Rejekiingsih (2016) pada praktiknya peran pemerintah dalam menerapkan asas fungsi sosial hak atas tanah masih mengalami kendala. Kendala tersebut menurutnya antara lain disebabkan kurangnya fungsi pengendalian pertanahan dan pemberdayaan masyarakat, kurangnya kesadaran para penegak hukum, proses ganti rugi yang cenderung memaknai tanah sebagai aset ekonomi semata, pemberdayaan masyarakat selama ini hanya terkesan memenuhi kepentingan administrasi pertanahan dan kurang memperhatikan prinsip *landreform*.

Konsekuensi belum adanya arahan yang nyata pada setiap lokasi membuat perkembangan wilayah seperti memiliki kecenderungan yang liar dan sangat dipengaruhi mekanisme pasar, khususnya dalam konteks ekonomi pertanahan. Menurut Or Levkovich, Jan Rouwendal, Lars Brugman (2018) nilai ekonomi tanah dalam bentuk transaksi memiliki ciri bahwa tanah perumahan jauh lebih mahal daripada tanah komersial, dan tanah pertanian jauh lebih murah daripada tanah perumahan dan komersial. Kondisi demikian bisa menjadi umum dan terjadi diberbagai lokasi belahan dunia manapun. Bahkan untuk fungsi sosial menjadi tidak tampak karena kepentingan terhadap nilai ekonomi lebih jauh berada di depan.

Ketika pemerintah mengalami kendala dalam menerapkan fungsi sosial hak atas tanah, studi yang dilakukan oleh Rejekiingsih (2015) juga menyatakan bahwa kesadaran masyarakat dalam menerapkan prinsip-prinsip fungsi sosial hak atas tanah terlihat heteronom. Kesadaran masyarakat belum muncul dari masing-masing pribadi yang otonom, tetapi masih harus ditentukan oleh aturan-aturan dan dorongan di luar pribadinya. Menurut Rejekiingsih, hal itu terjadi karena perubahan nilai-nilai dalam masyarakat yang mempengaruhi perilaku orang, yang tidak dapat menyeimbangkan antara kepentingan pribadi kepentingan sosial dan kepentingan publik atas tanah. Kondisi tersebut tentu menjadi sumber masalah jika tanah sudah terdaftar sebagai hak privat lebih dominan daripada hak publik. Pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial bisa menjadi terhambat jika kepentingan publik tidak terencana dari awal (tidak terakomodasi) dalam tata ruang. Lebih-lebih jika tata ruang belum terbentuk, kondisi permukiman sudah terlanjur kumuh dan hak atas tanah yang ada berupa hak milik, maka akan lebih sulit lagi untuk ditata.

Raine Mantysalo, Jonna K. Kangasojä dan Vesa Kanninen (2015) menyampaikan bahwa penekanan perencanaan tata ruang dan penggunaan tanah dapat menghasilkan instrumen baru yang lebih “soft” sehingga meningkatkan kualitas perencanaan strategis. Namun begitu selama ini hal-hal yang sepertinya dianggap kurang strategis tidak boleh diabaikan juga, karena hal seperti ini bisa menjadi paradoks. Kementerian Pekerjaan Umum (dalam Hidayati dan Utami, 2017) sebetulnya telah memberi pembobotan dengan nilai terendah jika suatu wilayah kumuh memiliki status tanah hak milik mengingat kesulitan untuk menatanya kembali.

Pendaftaran tanah secara lengkap tanpa dipandu oleh rencana rinci tata ruang dapat menjadi sebuah kehampaan dan menimbulkan ketidakaturan. Perencanaan tata ruang yang dianggap seperti terlambat akan kehilangan sisi daya tariknya karena memiliki peluang kegagalan yang lebih besar. Michelle A. Mycoo (2016) menyebut rencana induk tata ruang tidak berhasil, penundaan persetujuan,

banyak banding dan penegakan peraturan yang lemah dihasilkan dari keteidakharmonisan dalam perencanaan, demokrasi dan praktik kapitalisme semakin memperparah dari kondisi yang ada. Masyarakat dan pengusaha menjadi semakin tidak memegang perencanaan dan komitmen yang diharapkan sebelumnya. Kolaborasi antar pemangku kepentingan menjadi penting atas situasi demikian, tantangan kepatuhan terhadap tata ruang perlu dibarengi peningkatan partisipasi seluruh elemen yang ada. Kolaborasi antara pemerintah dan masyarakat dalam perencanaan tata ruang bisa berdampak saat faktual yang terjadi dilapangan (Judith Westerink, 2016).

Permasalahan spesifik yang patut dicermati adalah mengenai kepentingan publik, dalam hal ini apakah tata ruang sudah menjadi pertimbangan utama dan diakomodasi pada proses pendaftaran tanah. Dasar peraturan PTSL juga menjadi penting menyebut tata ruang sebagai payung utama dalam melaksanakan kegiatan tersebut agar perkembangan wilayah bisa sesuai rencana tata ruang. Hubungan antara orang dengan tanah yang dinamis dan dapat berubah sering perkembangan waktu sebagai respon perkembangan budaya, sosial dan ekonomi, secara sadar atau tidak sangat bersinggungan dengan perencanaan yang dibangun sejak awal (Stig Enemark, Line Hvingel, dan Daniel Galland, 2014).

Sehingga penting untuk dicermati kembali bahwa dinamika penduduk dan segala aktivitasnya, bahkan yang berhubungan dengan hak asasi manusia berpengaruh atau bahkan dipengaruhi oleh pendaftaran tanah beserta rencana tata ruangnya. Pendaftaran tanah yang baik dengan mendasarkan pada rencana tata ruang akan berimbas pada terwujudnya data sistem administrasi pertanahan berkualitas. Manajemen pertanahan yang baik dengan menghadirkan sistem administrasi pertanahan berkualitas bisa menjadi rujukan sumber data yang sangat berguna, sehingga bisa digunakan secara luas (Klimach, A,dkk 2018).

Penelitian ini bertujuan mencermati fungsi tata ruang dalam konteks Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tantangan tata ruang dalam mengakomodir fungsi-fungsi ruang yang ada dan keberadaan tanah yang sudah didaftarkan (bersertifikat) diperkirakan sangat besar, bahkan saat proses PTSL keberadaan tata ruang bisa menjadi pedoman atau justru diabaikan demi mengejar selesainya pendaftaran tanah. Selain itu rencana tata ruang yang sudah ada, meskipun makro apakah sudah menjadi pertimbangan dalam pemberian hak atas tanah selain adanya bukti penguasaan? Terjawabnya pertanyaan ini akan dapat dijadikan bahan input dalam pengambilan kebijakan maupun regulasi. Kebijakan maupun regulasi dalam pendaftaran tanah dan pentingnya tata ruang dirasa akan memperkuat tertibnya pemanfaatan tanah dan ruang. Selain sudah terintegrasi secara baik, keberadaan tanah yang ada diseluruh Indonesia bisa termanfaatkan dengan baik.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan studi literatur (desk study), mengolah dan menganalisis data sekunder hingga dapat ditarik kesimpulan. Data sekunder yang digunakan antara lain mencakup peraturan, petunjuk teknis, data penggunaan tanah, data kependudukan dan peta bidang tanah hasil PTSL. Kabupaten Garut dan Kota Langsa dipilih sebagai obyek studi kasus karena Kantor Pertanahan tersebut menyatakan bahwa beberapa desanya telah terdaftar secara lengkap.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Paradigma Peraturan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap

Dasar hukum pelaksanaan PTSL diawali pada tahun 2016 dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 28 Tahun 2016 tentang Percepatan Program Nasional Agraria Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis. Aturan ini tidak bertahan lama dengan digantikan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Jeda waktu tidak lama kemudian disempurnakan lagi dengan terbitnya Peraturan Menteri yang sama dengan Nomor 1 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 35 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Tidak lama kemudian aturan pelaksanaan PTSL kembali muncul dengan terbitnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2017 tentang Percepatan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. Begitu juga dengan tahun 2018, kembali ditegaskan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap.

Begitu dinamisnya perubahan aturan dalam waktu yang relatif singkat mengindikasikan bahwa aturan yang disusun masih belum bisa menjadi sandaran pelaksanaan dilapangan secara utuh. Bisa juga menandakan bahwa dalam aspek payung hukum pun sebenarnya kegiatan ini belum

disiapkan dengan terencana dan matang. Tidak yakinnya terhadap kondisi karena orientasi pendaftaran berbasis target kuantitas bisa menjadi pertanda bahwa pelaksanaan PTSL belum berjalan semestinya.

Meskipun peraturan telah berubah, tetapi sebetulnya paradigmanya tidak ada perubahan, misinya hanya percepatan. Tata ruang masih belum menjadi hal penting yang dipertimbangkan. Peraturan menteri yang terakhir (Nomor 6 Tahun 2018) hanya menyebut tata ruang dalam Pasal 32 yang menyatakan bahwa “Lokasi PTSL yang di dalamnya terdapat Tanah Objek Landreform, Konsolidasi Tanah atau objek transmigrasi, maka dapat diterbitkan sertipikat hak atas tanah dengan ketentuan: a. Tanah Objek Landreform yang berdasarkan rencana tata ruang telah berubah menjadi tanah non pertanian”. Istilah-istilah tersebut hanya mengacu pada status yang sebetulnya juga kategori dalam kegiatan pendaftaran tanah dan jika tanahnya sudah non-pertanian atau perumahan seperti menjadi bebas untuk dilekati hak privat.

Padahal saat pengajuan hak di lingkup perumahan saja, 30 persen dari total luas lahan yang ada atau Hak Guna Bangunan (HGB) sebuah badan hukum harus dialokasikan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial. Ketentuan tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman. Tidak boleh semuanya dibangun rumah dan dijual kepada pribadi atau calon penghuni. Istilah “lengkap” dalam peraturan tentang PTSL seperti hendak mendaftarkan semuanya kepada orang atau badan hukum, tanpa alokasi yang jelas bagi kepentingan publik dan bertentangan dengan ketentuan peraturan yang lain.

Setelah tata ruang menjadi bagian dari BPN, ternyata paradigma tata ruang belum turut dipakai dalam melakukan pendaftaran tanah. Demikian juga saat kegiatan sudah dilakukan dalam satuan wilayah (desa atau kelurahan) perspektifnya masih parsial dengan menggunakan sudut pandang bidang atau persil tanah. Saat PTSL masih fokus pada bidang tanah itu menjadi milik siapa atau yang paling berhak siapa, justru akan melemahkan fungsi-fungsi ruang yang menjadi kepentingan publik. Jika Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) maupun Pengaturan Zonasi diselesaikan terlebih dahulu, kemudian langsung diikuti dengan proses pendaftaran tanah maka fungsi-fungsi ruang akan terpetakan, tersusun dan menjadi lebih teratur. Selain itu petugas pelaksana pendaftaran tanah dilapangan akan lebih optimis dan tidak ragu dalam mengeksekusi apa yang menjadi tugasnya.

Dalam beberapa infografik yang dimuat di situs resmi Kementerian ATR/BPN, PTSL dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah yang dimiliki, terhindar dari sengketa dan konflik pertanahan dan membuka akses permodalan. Infografik tersebut senada dengan Menteri ATR/Kepala BPN yang menjelaskan bahwa: “memiliki sertipikat tanah memberikan keuntungan tersendiri bagi pemilik tanah. Sertipikat tanah dapat meminimalisasi terjadinya konflik pertanahan karena sertipikat tanah adalah bukti pengakuan hak atas tanah. Keuntungan lain adalah memberikan *financial inclusion* bagi masyarakat. Masyarakat yang memiliki sertipikat tanah dapat menggunakan program Kredit Usaha Rakyat yang saat ini memiliki bunga 9 persen per tahun sebagai modal untuk usaha. Kami sangat menggiatkan kegiatan legalisasi aset karena penting bagi masyarakat memegang sertipikat tanah. De Soto mengatakan tanah yang tidak memiliki *title*, merupakan *dead asset*. Tidak produktif” (Siaran pers Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, 24 September 2018).

Jika hanya tiga hal tersebut yang menjadi paradigma atau maksud adanya PTSL, maka konsep tersebut telah tertinggal dengan paradigma pendaftaran tanah yang telah berkembang dan melihat tanah dengan lebih holistik sebagai aset dan sumber daya alam. Williamson, Enemark, Wallace, dan Rajabifard (2010) telah mengembangkan apa yang mereka sebut dengan *land administration system* (LAS). Dalam konsep tersebut, secara tradisional saja seharusnya bermanfaat untuk *support for governance and rule of law* (mendukung pemerintahan dan aturan hukum), *alleviation of poverty* (pengurangan kemiskinan), *security of tenure* (keamanan penguasaan tanah), *support for formal land markets* (mendukung pasar tanah secara formal), *support for land and property taxation* (dukungan untuk pajak tanah dan properti), *protection of state lands* (perlindungan terhadap tanah negara), *improvement of land planning* (perbaikan perencanaan tanah atau tata ruang), *management of resources and environment* (manajemen sumber daya dan lingkungan hidup) dan *management of information and statistical data* (manajemen informasi dan data statistik).

Konsep LAS dan PTSL sebetulnya sama-sama terinspirasi oleh pemikiran ekonom Hernando de Soto (2000) tentang *the mystery of capital, dead capital dan tragedy of the commons*. Tetapi gagasan yang diambil dalam konteks PTSL lebih parsial dan tidak memperhatikan aspek yang lebih luas terkait tanah. PTSL luput dalam memperhatikan pendaftaran tanah yang semestinya multi tujuan dan menyangkut juga aspek perlindungan terhadap tanah negara, perbaikan perencanaan tanah atau tata ruang, manajemen sumber daya dan lingkungan hidup.

Bahkan menurut Williamson dkk (2010), sementara manfaat tradisional (seperti dalam paragraf sebelumnya) tetap menjadi insentif utama untuk diperhatikan suatu negara, masalah lingkungan dan populasi global yang terus meningkat juga membuat sistem administrasi pertanahan harus dikembangkan lebih modern. Modernisasi administrasi pertanahan tersebut harus mendukung bagaimana orang berpikir tentang tanah, mendukung pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*), membangun ekonomi bukan sekedar pasar, mencapai tujuan sosial, mengantisipasi krisis, membangun kota modern, memberikan informasi tanah untuk tata kelola dan keberlanjutan, mendorong penggunaan teknologi baru, mengurangi kesenjangan antara bangsa kaya dan bangsa miskin, mendukung tujuan pembangunan millennium (*millennium development goals*) dan mendukung ketersediaan layanan dasar. Sementara itu Paul van der Molen (2013) menyebut pemerintah mempunyai tugas memastikan bahwa tanah memiliki peran sosial, meskipun di sisi lain ada hak pribadi dari pemilik tanah. Peran sosial sudah tentu bisa dipersepsikan berupa memberikan manfaat kepada orang/pihak lain sehingga kesenjangan bisa bekrurang. Rencana zonasi yang mengikat bisa memberikan jalan kepada pemerintah dalam membangun fungsi-fungsi publik dan tidak tertekan oleh kepentingan pribadi. Untuk itu pada proses pendaftaran tanah sudah harus secara komprehensif mengacu pada rencana tata ruang, tidak hanya sekedar menerima bukti penguasaan tanah kemudian menerbitkan sertifikat. Kondisi dilapangan jika membandingkan dengan betapa baiknya fungsi sosial tanah seperti bertolak belakang. Banyak bidang tanah diberikan hak secara privat tanpa pertimbangan fungsi lain yang sudah diarahkan pada tata ruang. Sebagai contoh daerah yang secara zonasi ditetapkan sebagai ruang publik/hijau, sebagian masih bisa diberikan hak milik.

Setelah paradigma yang holistik tidak tercermin dalam peraturan PTSL, pada praktiknya proses pendaftaran tanah yang dilakukan oleh BPN hanya mendasarkan pada penguasaan fisik dan bukti-bukti transaksi yang dimiliki oleh warga. Hal tersebut lebih diutamakan sebagai dasar utama pemberian hak atas tanah. Saat bukti-bukti yuridis tersebut sesuai dengan data fisik berupa hasil pengukuran di lapangan, maka akan relatif mudah sertifikat tanah terbit. Jika pun ada kendala hanya seputar kelengkapan administrasi, keberadaan subyek (pemilik) yang tidak ada di tempat dan keengganan sebagian masyarakat untuk ikut berpartisipasi.

Pendekatan yang lebih holistik tersebut relevan saat tugas negara bukan sekedar melegalisasi aset tapi juga mengendalikan tanah yang banyak sekali mengalami kegagalan. Listyawati (2010) menyampaikan bahwa catatan lapangan tahunan menggambarkan adanya kegagalan pengendalian alih fungsi tanah, yang secara umum menunjukkan kegagalan implementasi berbagai kebijakan agraria yang termasuk di dalamnya alih fungsi tanah pertanian, penatagunaan tanah dan penataan ruang di Indonesia. Pendekatan yang parsial bisa membuat legalisasi aset justru kontraproduktif terhadap pengendalian alih fungsi dan ketimpangan penguasaan tanah.

Apalagi saat ternyata belum ada pembatasan terhadap kepemilikan tanah perumahan di Indonesia. Penetapan luas tanah pertanian sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 56 Tahun 1960 yang dengan UU No 1 Tahun 1961 (LN 1961 No.3) telah disahkan menjadi Undang-undang. Namun amanat pasal 12 Perpu tersebut yang berbunyi “maksimum luas dan jumlah tanah untuk perumahan dan pembangunan lainnya serta pelaksanaan selanjutnya dari Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang ini diatur dengan Peraturan Pemerintah” sampai saat ini belum terbentuk. Tidak adanya batasan kepemilikan privat atas tanah perumahan itu tentu saja memungkinkan adanya akumulasi kepemilikan tanah dalam skala besar dan mengancam kepentingan publik akan tanah dan ruang. Padahal di sisi lain, pemerintah daerah juga memiliki kewenangan terbatas atas tanah. Menurut Santoso (2013), hak penguasaan atas tanah yang dapat dikuasai oleh pemerintah daerah adalah hak pakai dan hak pengelolaan. Kewenangan pemerintah daerah terhadap tanahnya yang berstatus hak pakai adalah mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya. Kalau tanahnya berstatus hak pengelolaan, maka kewenangannya adalah merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, mempergunakan tanah untuk kepentingan pelaksanaan tugasnya, dan menyerahkan bagian bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga. Pemerintah daerah tidak berwenang menyewakan tanah hak pakai dan hak pengelolaan kepada pihak lain.

Tata Ruang dalam Peta Bidang Tanah Hasil PTSL

Berikut ini adalah gambaran hasil PTSL yang ada di Desa Cibunar, Kecamatan Tarogong Kidul, Kabupaten Garut, dan di Gampong Cinta Raja Kecamatan Langsa Timur, Kota Langsa. Dua desa/kelurahan tersebut yang menjadi wilayah dengan pendafataran tanah lengkap bisa menjadi contoh bagaimana pemberian hak atas tanah berlangsung secara massal. Basis yang digunakan PTSL dengan

mengumpulkan berkas persyaratan dari pemohon yang menyatakan sebagai penguasa/pemilik tanah bisa menimbulkan kerancuan. Kerancuan dimaksud adalah seluruh bidang tanah seolah-olah harus dilekati hak dan harus bersubyek. Sedangkan jika menggunakan pendekatan tata ruang detail/pengaturan zonasi terlebih dahulu, maka obyek publik dapat diketahui dan obyek privat bisa teridentifikasi kemudian hasilnya langsung ditindaklanjuti dengan pemberian hak atas tanah.

Gambar 1. Tanah Terdaftar di Desa Cibunar, Kecamatan Tarogong Kidul, Kabupaten Garut

Dari Gambar 1 terlihat bahwa warna kuning yang merupakan hak milik mendominasi status kepemilikan di Desa Cibunar, Kecamatan Tarogong Kidul, Kabupaten Garut. Jika tanah yang masih berwarna abu-abu dilekati dengan hak milik juga maka semakin terlihat nyata bahwa kepentingan publik belum terlihat dialokasikan terlebih dahulu. Lebih detail lagi akan bisa terlihat bahwa persentase yang semestinya ada sejumlah 30% untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial belum tersedia.

Jika dirunut lebih jauh, sebaran jumlah bidang tanah dengan berbagai jenis hak di Desa Cibunar cukup beragam. Secara umum desa ini mempunyai 2.489 bidang tanah bersertipikat Hak Milik dan beberapa bidang yang berstatus hak lain. Situasi demikian memberikan gambaran bahwa banyaknya bidang tanah dengan status hak privat dan hampir melekat diseluruh wilayah desa menunjukkan belum terarahnya situasi pemanfaatan ruang yang memberikan keseimbangan akan fungsi-fungsi lain selain untuk permukiman dan tanah untuk kepentingan pribadi. Tantangan kemudian muncul setelah semua wilayah/ruang di Desa Cibunar terdaftar adalah keberadaan fungsi-fungsi publik yang semestinya ada tetapi dalam kenyataannya belum teralokasi ataupun ada tetapi jauh dari kata layak.

Gambar 2. Jumlah bidang bersertipikat di Desa Cibunar

Pada Gambar 3 terlihat bahwa warna kuning belum mendominasi yang merupakan hak milik mendominasi status kepemilikan Gampong Cinta Raja, Langsa Timur, Kota Langsa. Namun tanah yang masih berwarna abu-abu tersebut setelah dikonfirmasi akan dilekati juha dengan hak milik hanya belum diperharui dalam peta bidang tanah yang terpublikasi. Jika hal itu yang terjadi maka kondisinya hampir mirip dengan Desa Cibunar, Kecamatan Tarogong Kidul, Kabupaten Garut. Kepentingan publik belum terlihat terencana dan dialokasikan terlebih dahulu.

Gambar 3. Tampilan Layar Peta Bidang Tanah Gampong Cinta Raja, Langsa Timur, Kota Langsa.

Sumber: <https://www.atrbpn.go.id/Peta-Bidang-Tanah>

Pada gambar 4 memberikan informasi bahwa bidang tanah dengan status Hak Milik paling banyak terlihat di Gampong Cinta Raja. Namun jika dibandingkan dengan luas wilayah, jumlah ini belum menggambarkan kondisi keseluruhan dimana dalam informasi tanah terdaftar (belum dilekati hak) masih lebih banyak. Belum ada informasi pelekatan jenis hak sejatinya bisa ditelusuri dengan melihat bukti penguasaan tanah. Bukti penguasaan tanah yang dijadikan sebagai kelengkapan syarat pendaftaran tanah melalui program PTSL menunjukkan hampir keseluruhannya merupakan tanah kepemilikan pribadi/warga. Hal yang hampir sama dengan Desa Cibunar (Kabupaten Garut), wilayah Gampong Cinta Raja juga masih sedikit dalam mengalokasikan ruang untuk fungsi-fungsi publik. Banyak dan hampir keseluruhan di wilayah desa ini bidang tanahnya berstatus Hak Milik dengan berbagai fungsi penggunaan tanah. Situasi demikian semakin membuat sulit menetapkan arah penggunaan dan pemanfaatan tanah diluar kepentingan privat. Terhadap kondisi seperti ini dan untuk

kepentingan publik, ruang yang bisa disediakan harus melalui mekanisme pengadaan tanah maupun sumbangan dari pihak lain yang didaftarkan untuk kepentingan bersama.

Gambar 4. Jumlah bidang bersertipikat di Gampong Cinta Raja

Dari peraturan, proses dan hasil PTSL tersebut terlihat bahwa tata ruang yang dalam proses pendaftaran tanah seharusnya menjadi ujung tombak dalam mengidentifikasi, menganalisis, kemudian menetapkan status tanahnya, ternyata belum diacu. Bila selama ini tata ruang menjadi pegangan umum, maka sudah seharusnya menjadi pedoman khusus. Artinya tata ruang sudah harus mencakup arahan penggunaan secara detail, baik yang sifatnya untuk privat maupun terlebih yang bersifat publik. Jika ini terjadi maka pelaksanaan PTSL tidak lagi berorientasi pada cocok/sesuai tidaknya dalam pemberian hak, melainkan benar-benar registrasi secara lengkap dengan cakupan hak privat dan hak (kepentingan) publik yang terakomodir. Energi yang banyak keluar selama ini lebih condong pada memikirkan pemberian hak atas tanah yang sesuai, bukan pada penataan sekaligus menyusun rencana tata ruang yang detail. Jika penetapan peruntukan yang detail bisa tampil lebih awal maka tidak akan kesulitan dalam menentukan pemberian hak. Fungsi-fungsi publik juga terpetakan, tidak akan saling berbenturan dengan kepentingan privat.

KESIMPULAN

Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) ternyata belum menjadikan kepentingan publik yang tercermin dalam tata ruang sebagai pertimbangan utama. Padahal jika dicermati lebih dalam, pemberian hak atas tanah bisa menjadi salah satu bentuk insentif dalam tata ruang. Penguasaan fisik dan bukti-bukti transaksi yang dimiliki oleh warga lebih diutamakan sebagai dasar utama pemberian hak atas tanah. Artinya meskipun seseorang hanya memiliki bukti penguasaan fisik semata maka hampir bisa dipastikan orang tersebut akan langsung bisa mendapatkan sertipikat sebagai bukti hak atas tanah. Pertimbangan pemberian sertipikat dari aspek tata ruang hanya sekadar masuk kawasan hutan/kawasan hijau maupun daerah sempadan air atau tidak. *Ketiga*, tidak adanya batasan kepemilikan privat atas tanah perumahan memungkinkan adanya akumulasi kepemilikan tanah dalam skala besar dan mengancam kepentingan publik akan tanah dan ruang.

UCAPAN TERIMA KASIH

Kami sampaikan ucapan terima kasih kepada para pegawai Kantor Pertanahan Kota Langsa dan Kabupaten Garut yang telah memberikan akses dan informasi sehingga karya ini bisa diwujudkan. Juga kepada beberapa pihak yang tidak bisa kami sebut satu-persatu. Semoga kerjasama lebih lanjut bisa terus dilakukan.

DAFTAR REFERENSI

- Ayalew Ali, D., Deininger, K., Mahofa, G., and Nyakulama, R. (2019). Sustaining land registration benefits by addressing the challenges of reversion to informality in Rwanda. *Land Use Policy*. (In Press) DOI: [10.1016/j.landusepol.2019.104317](https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104317)
- Cheng, J., Turkstra, J., Peng, M., Du, N., and Ho, P. (2006). Urban land administration and planning in China: Opportunities and constraints of spatial data models. *Land Use Policy* 23(4) 604-616. DOI: 10.1016/j.landusepol.2005.05.010
- De Soto, H. (2000). *The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else*. New York: Basic Books. Pp. 276. ISBN 0-465-01614-6.
- Enemark, S., Hvingel, L., and Galland, D. (2014). Land administration, planning and human rights. *Journal Planning Theory*. 13(4), 331-348. DOI: 10.1177/1473095213517882

- Handayani, H and Purnawan, A. (2018). Implementation of Complete Systematic Land Registration *Program* (PTSL) Based on Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration in the Subang District. *Jurnal Akta*, Volume 5 Issue 4, page 845-856. <http://lppm-unissula.com/jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/3717/2688>
- Hidayati, I.N dan Utami, W. (2017). Pemetaan Permukiman Kumuh Ditinjau dari Aspek Spasial. *Jurnal Pertanahan*, 7(2), 75-88.
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2018). *Target 2025, Seluruh Tanah di Indonesia Sudah Terdaftar*. <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/target-2025-seluruh-tanah-di-indonesia-sudah-terdaftar-76893>. Diakses pada tanggal 22 Oktober 2019.
- Klimach, A., Dawidowicz, A., and Zrobek, R. (2018). The Polish land administration system supporting good governance. *Land Use Policy*, Vol. 79, 547-555. DOI: 10.1016/j.landusepol.2018.09.003
- Levkovich, O., Rouwendal, J., and Brugman, L. (2018). Spatial Planning and Segmentation of the Land Market: The Case of the Netherlands. *Land Economics*, 94 (1), 137-154. DOI: 10.3368/le.94.1.137
- Listyawati, H. (2010). Kegagalan Pengendalian Alih Fungsi Tanah dalam Perspektif Penatagunaan Tanah di Indonesia. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 22(1), 37-57. DOI: 10.22146/jmh.16207
- Mantysalo, R., Kangasojä, J.K., and Kanninen, V. (2015). The paradox of strategic spatial planning: A theoretical outline with a view on Finland. *Journal Planning Theory & Practice*, Volume 16, 169-183. DOI: 10.1080/14649357.2015.1016548
- Mycoo, M.A. (2016). Reforming spatial planning in anglophone Caribbean countries. *Journal Planning Theory & Practice*, Volume 18, 89-108. DOI: 10.1080/14649357.2016.1241423
- van der Molen, P. (2013). Property and Administration: Comparative Observations on Property Rights and Spatial Planning With Some Cases From the Netherlands. *Administration & Society Journal*, 47 (2), 171-196. DOI: 10.1177/0095399713508848
- Rejekiingsih, T. (2015). Law Awareness Forming Strategies to Reinforce The Principles of Social Function of Land Rights Within The Moral Dimension of Citizenship. *Procedia-Social and Behavioral Sciences*, 211, 69-74. DOI: 10.1016/j.sbspro.2015.11.011
- Rejekiingsih, T. (2016). Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di Indonesia). *Yustisia Jurnal Hukum*, 5(2), 298-325. DOI: 10.20961/yustisia.v5i2.8744
- Santoso, U. (2013). Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penguasaan Atas Tanah. *Jurnal Dinamika Hukum*, 13(1), 99-108. DOI: <http://dx.doi.org/10.20884/1.jdh.2013.13.1.159>
- Siahan, M.P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktik*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sitorus, O. (2016). Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal Terhadap Konsep Hak Atas Tanah dan Ijin Usaha Pertambangan). *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(1), 1-11.
- Tsegaye, G. (2017). Factors affecting farmers' land tenure security after the implementation of rural land registration and certification program in Hulet Eju Enese district, Amhara region, Ethiopia. *Journal of Geography and Regional Planning*, 10(10), 289-297. DOI: 10.5897/JGRP2017.0632
- Westerink, J. (2016). The participating government: Shifting boundaries in collaborative spatial planning of urban regions. *Journal Environment and Planning C: Politics and Space*, 35 (1), 147-168. Doi: 10.1177/0263774X16646770
- Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., and Rajabifard, A. (2010). *Land administration for sustainable development*. Redlands, CA: ESRI Press Academic.
- Warta Ekonomi. (2017). *REI: Pengembang Wajib Sediakan Fasum*. <http://wartaekonomi.co.id/read158949/rei-pengembang-wajib-sediakan-fasum.html>. Diakses pada tanggal 22 Oktober 2019.