

RINGKASAN PENELITIAN .

Judul Penelitian : PENGEMBANGAN KAWASAN SURABAYA BARAT
(Suatu Tinjauan Terhadap Rencana
Detail Tata Ruang Kotanya).

Ketua Peneliti : I Wayan Titip Sulaksana
Anggota Peneliti : Soedalhar
Agus Yudha Hernoko
L. Budi Kagramanto
Urip Santoso

Fakultas/Puslit : Hukum/Universitas Airlangga

Sumber Biaya : DIP Operasional Perawatan dan Fasilitas
Universitas Airlangga Tahun 1995/1996
SK Rektor Nomor : 6907/PT03.H/N/1995
Tanggal 24 Agustus 1995

Isi Ringkasan

1. Masalah Penelitian

Masalah yang hendak dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Perubahan apa yang ditimbulkan dari segi hukum pertanahannya dengan adanya pengembangan kawasan Surabaya Barat ?
- b. Apakah substansi Peraturan Daerah tentang Pengembangan Kawasan Surabaya Barat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi sebagai pedomannya ?

2. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh kejelasan mengenai Peraturan Daerah Kotamadya Surabaya tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Unit Pengembangan Kawasan Surabaya Barat ditinjau dari aspek perubahan yang ditimbulkan terhadap hukum pertanahannya dan substansi Peraturan Daerahnya.

3. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang doktrinal, yaitu penelitian hukum yang menggunakan data sekundair yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rencana tata ruang kota.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang menekankan pada pengkajian peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rencana tata ruang kota terhadap peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi sebagai pedomannya.

Sumber data dalam penelitian ini adalah Permendagri No. 2 Tahun 1987 dan Peraturan Daerah Kotamadya Surabaya No. 11 Tahun 1992 serta data dari Dinas Tata Kota dan Bappeda

Kotamadya Surabaya.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan studi dokumentasi terhadap peraturan perundang-undangan tentang rencana tata ruang kota dan wawancara dengan pejabat di Dinas Tata Kota dan Bappeda Kotamadya Surabaya.

Analisis datanya adalah deskriptif analitis, yaitu dalam bentuk uraian yang sistematis berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi sebagai pedomannya dan pendapat para ahli di bidang hukum pertanahan. Pada akhirnya akan dapat ditarik kesimpulan tentang perubahan yang ditimbulkan dari segi hukum pertanahannya terhadap pengembangan kawasan Surabaya Barat dan substansi Peraturan Daerahnya.

4. Kesimpulan dan Saran

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Perubahan yang ditimbulkan dari segi hukum pertanahan dengan adanya pengembangan kawasan Surabaya Barat adalah :
 1. Pengembangan kawasan Surabaya Barat merupakan hasil evaluasi kedua terhadap Master Plan Surabaya 2000, yang mengubah dari kawasan konservasi menjadi kawasan komersial;
 2. Perubahan penggunaan tanah-tanah pertanian yang tidak produktif menjadi kawasan perumahan dan kawasan komersial;
 3. Dalam jumlah tanah yang cukup luas terjadi perubahan status hak atas tanah, yaitu dari hak milik atas tanah menjadi hak guna bangunan;
 4. Harga dasar tanah di Kawasan Surabaya Barat tidak sesuai dengan harga dasar tanah yang ditetapkan oleh Surat Keputusan Walikota Surabaya;
 5. Tidak menutup kemungkinan akan terjadi akumulasi (pemusatan) penguasaan hak atas tanah oleh seorang atau sebuah group perusahaan di bidang property;
 6. Asas tata guna tanah di perkotaan yang Aman, Tertib, Lancar, dan Sehat (ATLAS) akan lebih mudah terwujud daripada sebelum kawasan ini dikembangkan.
- b. Dari segi substansi peraturan, Peraturan Daerah Kotamadya Surabaya No. 11 Tahun 1992 sudah sesuai dengan Permendagri No. 2 Tahun 1987 sebagai pedomannya dan dalam evaluasi peraturan daerah ini juga harus berpedoman pada Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Saran yang dapat disampaikan oleh peneliti dari hasil penelitian ini, adalah sebagai berikut :

- a. Hendaknya Pemerintah Kotamadya Dati II Surabaya perlu lebih terbuka dalam menetapkan kebijaksanaannya yang berupa pengembangan suatu kawasan di Surabaya kepada masyarakat setempat pada khususnya dan warga Kota Surabaya pada umumnya. Keterbukaan ini perlu dilakukan oleh karena asas

ini merupakan salah satu bentuk asas-asas umum pemerintahan yang baik.

- b. Dalam penyusunan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) suatu kawasan di Kotamadya Surabaya hendaknya juga melibatkan tokoh-tokoh masyarakat setempat, Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), dan pihak akademis, sehingga Peraturan Daerah yang dihasilkan dapat lebih optimal.

