

**MEMO HUKUM**

**SURYADI**

**PERUBAHAN FUNGSI RUANG  
DARI TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH PERUMAHAN  
(STUDI KASUS RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA)**



KK  
Tat 196/96  
Sur.  
p.

MILIK  
PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
1995**

TATAKOTA DAN DAERAH

**PERUBAHAN FUNGSI RUANG  
DARI TANAH PERTANIAN MENJADI TANAH PERUMAHAN  
(STUDI KASUS RENCANA UMUM TATA RUANG KOTA)**



KK.  
Tat. 196/196.  
Sur.  
P.

MILIK  
PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA

**MEMO HUKUM**

**Diajukan Sebagai Penulisan Akhir  
Program Sarjana Bidang Ilmu Hukum**

**Pembimbing,**

**Soedalhar, S.H.**

**NIP. 130 162 049**

**Penyusun,**

**Suryadi**

**NIM. 039113375**

LEMBAR PENGESAHAN

Telah diuji pada tanggal 28 Juli 1995

TIM PENGUJI :

Ketua :

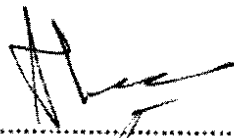
- Wisnoe Susanto, S.H



.....

Sekretaris :

- Soemardji, S.H



.....

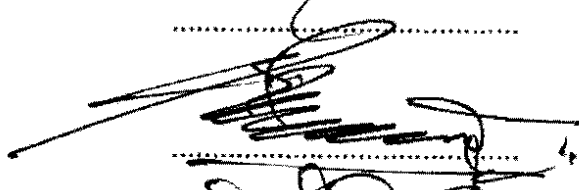
Anggota :

- Soedalhar, S.H



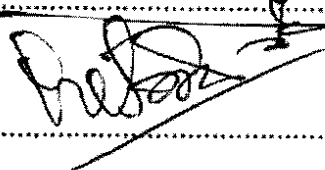
.....

- Eman Ramelan, S.H., MS



.....

- Lisman, S.H., MS



.....

## E. PENUTUP

### KESIMPULAN

Berdasarkan uraian seperti tersebut di atas dapat disimpulkan sebagai berikut :

- 1.a. Adanya peruntukan tanah pertanian yang berubah menjadi proyek pembangunan perumahan sederhana/perumahan murah yang tidak sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dikarenakan masih adanya kelemahan dalam penyediaan sarana pengendali, baik berupa Rencana Umum Tata Ruang Kota yang mantap dan menyeluruh di seluruh wilayah, peraturan perundang-undangan pertanahan yang tegas, khususnya yang menyangkut pengendalian spekulasi tanah.
- b. Setiap pelaksanaan pembangunan harus didasarkan Tata Ruang Wilayah, oleh karena itu pemberian izin lokasi hendaknya memperhatikan ketentuan dalam penjelasan pasal 13 ayat 3 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Dengan demikian penyimpangan-penyimpangan yang akan terjadi dapat dihindari sedini mungkin.
2. Setelah berlakunya Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, maka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan swasta, dalam hal ini untuk pembangunan perumahan sederhana/perumahan murah berlaku ketentuan pasal 2 ayat (3). Antara pemegang hak atas tanah dengan pihak pemohon hak tetap diadakan musyawarah untuk menentukan harga yang sesuai dengan harga tanah yang didasarkan atas nilai jual obyek pajak bumi terakhir, dalam hal ini tanah pertanian yang bersangkutan, sedangkan peran pemerintah dalam hal ini terbatas pada pengawasan dan pengendalian pengadaan tanah untuk keperluan swasta

## SARAN

- 1.a. Terjadinya penyimpangan terhadap setiap pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota hanya dapat dihalangi dengan jalan menetapkan kebijaksanaan/ ketentuan pertanahan yang lebih jelas dan tegas, termasuk sanksi yang tegas terhadap pelanggaran ketentuan pertanahan yang dilakukan oleh perusahaan-perusahaan termasuk perusahaan pembangunan perumahan sederhana/perumahan murah. Langkah ini sangat diperlukan untuk mengantisipasi permasalahan yang dikemukakan di atas.
  - b. Pemberian izin lokasi baik kepada perusahaan-perusahaan yang bergerak dalam bidang real estate maupun industrial estate harus diberikan dengan persyaratan yang cukup ketat, dan jangan sampai menimbulkan pelanggaran terhadap ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 khususnya pasal 13 ayat (3)
2. Dalam hal pengadaan tanah untuk keperluan pelaksanaan pembangunan perumahan sederhana/perumahan murah hendaknya aparat pemerintah (Panitian Pengadaan Tanah dan Tim Pengawas dan Pengendalian Pembebasan Tanah untuk keperluan swasta) melaksanakan tugasnya dengan dijiwai dan didasarkan atas pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 bahwa : Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasahi oleh negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.