

MODEL PENATAGUNAAN TANAH DI INDONESIA BERDASARKAN UNDANG UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960

TOTOK DWINUR HARYANTO, SH. MHum
Dosen Fakultas Hukum UNISRI

Abstract: Land, water and all treasures in it are the source for people wealth. Therefore, we need to control its usage. The land usage as a chain of controlling, supplying and distribution in a well planned activity are used to give wealth to people. There are three models of it, namely closed (zoning) opened and the usage that aims at serving to the development. Indonesia applies three of them.

Keyword: land usage models

PENDAHULUAN

Tanah merupakan subsistem dari ruang, maka penatagunaan tanah diselenggarakan dalam rangka pemanfaatan ruang, substansi pengaturannya diharapkan mengacu kepada aspek-aspek tujuan penataan ruang seperti ditegaskan dalam Pasal 3 Undang Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yaitu:

1. Pola pengelolaan tata guna tanah harus berwawasan lingkungan dengan berlandaskan pada Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
2. Pengaturan pemanfaatan tanah harus memperhatikan ketentuan mengenai kawasan lindung, dan kawasan budidaya;
3. Harus dapat terselenggaranya pemanfaatan tanah yang berkualitas.

Penatagunaan tanah, selain harus mengacu kepada aspek-aspek tujuan untuk kesejahteraan rakyat banyak, harus pula mengacu kepada kebijaksanaan dasar mengenai pertanahan yang terkandung didalam Undang-Undang Pokok Agraria dan undang-undang lain yang berkaitan dengan penggunaan tanah, yang mejadi permasalahan adalah model penatagunaan tanah bagaimanakah yang dipakai di Indonesia ?

PENATAAN RUANG

1. Pengertian penataan ruang

Penataan ruang merupakan kebijaksanaan pemanfaatan ruang yang diatur dengan Undang Undang Nomor 24 Tahun 1992, Pasal 1 ayat (3) menentukan bahwa penataan ruang adalah proses

yang meliputi tiga kegiatan utama yaitu perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, ketiga kegiatan tersebut saling terkait dan tidak dapat berdiri sendiri, merupakan kegiatan yang saling berkaitan yang secara keseluruhan harus saling memberikan penguatan.

Sumber daya alam yang beranekaragam, yang tersedia di daratan, di laut dan di udara, perlu dikelola secara terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan, dalam pola pembangunan yang berkelanjutan, pengelolaan tersebut perlu dituangkan kedalam pengembangan tata ruang untuk mewujudkannya, sehingga diperlukan hasil kesepakatan public dan legalitas, sebagai dokumen teknis dan mengikat sekaligus sebagai pedoman bagi semua kegiatan dalam upaya pemanfaatan ruang.

Didalam Undang Undang Nomor 24 Tahun 1992 Pasal 1 ayat (1) menentukan bahwa ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara, sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan kehidupannya, prinsip penataan ruang adalah bagi semua kepentingan, secara terpadu, efektif, efisien, selaras, seimbang, berkelanjutan danketerbukaan; sedangkan salah satu tujuannya adalah terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang bagi kawasan lindung dan kawasan budidaya.

Tata ruang berdasarkan Pasal 1 ayat (2) UU Nomor 24 Tahun 1992 adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang baik direncanakan maupun tidak, tata berarti mengatur dengan mengandung pengertian serasi dan sederhana sehingga mudah dimengerti dan dipahami serta dilaksanakan, wujud struktural adalah unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial dan lingkungan buatan yang secara hierarkis dan struktural berhubungan satu dengan lainnya, membentuk tata ruang, seperti: pusat pemerintahan, pusat pelayanan, pusat lingkungan, prasarana jalan, ketinggian bangunan, jarak antara bangunan dan sebagainya.

Pola pemanfaatan ruang yang dimaksud adalah bentuk pemanfaatan ruang yang menggambarkan ukuran, fungsi serta karakter kegiatan manusia dan atau kegiatan alam, seperti: pola lokasi, sebaran pemukiman, tempat bekerja, industri, pertanian serta pola penggunaan tanah pedesaan dan perkotaan.

2. Tujuan penataan ruang

Adapun yang menjadi tujuan Penataan Ruang Undang Undang Nomor 24 Tahun 1992 Pasal 3 menentukan:

- a. Terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional;
- b. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya;
- c. Tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas

Berdasarkan pasal tersebut dapat diketahui bahwa tujuan penataan ruang adalah untuk mengatur hubungan antara berbagai kegiatan dengan fungsi ruang, guna tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas dan dapat menjamin seluruh kepentingan, baik kepentingan pemerintah dan kepentingan masyarakat secara adil, pengaturan pemanfaatan kawasan lindung yang dimaksud adalah bentuk-bentuk pengaturan pemanfaatan ruang di kawasan lindung, seperti: upaya konservasi, rehabilitasi, penelitian, obyek wisata lingkungan, dan lain-lain yang sejenis., tujuan penataan ruang kawasan lindung untuk tercapainya tata ruang kawasan lindung secara optimal dan untuk meningkatkan fungsi kawasan lindung.

Pengaturan pemanfaatan kawasan budi daya adalah bentuk-bentuk pengaturan pemanfaatan ruang di kawasan budi daya, seperti: upaya eksploitasi pertambangan, budi daya kehutanan, budi daya pertanian, kegiatan pembangunan permukiman, kegiatan industri, pariwisata dan lain-lain yang sejenis, tujuan penataan ruang kawasan budi daya dimaksud adalah untuk tercapainya tata ruang kawasan budi daya secara optimal dan meningkatkan fungsi kawasan budi daya. Mewujudkan keterpaduan dalam hal ini yang dimaksud adalah mencegah perbenturan kepentingan yang merugikan kegiatan pembangunan antar sektor, antar daerah dan masyarakat dalam penggunaan sumber daya alam dengan memperhatikan sumber daya manusia, dan sumber daya buatan melalui proses koordinasi, integrasi dan sinkronisasi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

3. Asas-asas penataan ruang

Dalam Pasal 2 UU No. 24 Tahun 1992 menentukan bahwa penataan ruang berasaskan:

- a. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan;
- b. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Bagi semua kepentingan dalam pasal tersebut yang dimaksud adalah bahwa penataan ruang diharapkan dapat menjamin seluruh kepentingan, yakni: kepentingan pemerintah dan masyarakat secara adil dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah, kata terpadu yang dimaksud adalah bahwa penataan ruang dianalisis dan dirumuskan menjadi satu kesatuan dari berbagai kegiatan pemanfaatan ruang baik oleh pemerintah maupun masyarakat. Penataan ruang dilakukan secara terpadu dan menyeluruh mencakup antara lain; pertimbangan aspek waktu, modal, optimasi, daya dukung lingkungan, daya tampung lingkungan, dan geopolitik, dalam mempertimbangkan aspek waktu, suatu perencanaan tata ruang memperhatikan adanya aspek prakiraan, ruang linngkup wilayah yang direncanakan, persepsi yang mengungkapkan berbagai keinginan serta kebutuhan dan tujuan pemanfaatan ruang. Penataan ruang harus diselenggarakan secara tertib sehingga memenuhi proses dan prosedur yang berlaku secara teratur dan konsisten. Yang dimaksud dengan berdaya guna dan berhasil guna adalah bahwa penataan ruang harus dapat mewujudkan kualitas ruang yang sesuai dengan potensi dan fungsi ruang.; serasi, selaras dan seimbang adalah bahwa penataan ruang dapat menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan, dan keseimbangan struktur dan pola pemanfaatan ruang bagi persebaran penduduk antar wilayah, pertumbuhan dan perkembangan antar sektor, antar daerah serta antar sektor dan daerah dalam satu kesatuan Wawasan Nusantara; berkelanjutan dimaksud adalah bahwa penataan ruang menjamin kelestarian kemampuan daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan lahir dan batin antar generasi.

Untuk menjamin tercapainya tujuan dari penataan ruang, diperlukan suatu peraturan perundang-undangan dalam satu kesatuan sistem, memberi dasar yang jelas, tegas dan menyeluruh, guna menjamin kepastian hukum bagi upaya pemanfaatan ruang, mengingat bahwa penataan ruang diartikan sebagai proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang yang merupakan satu kesatuan sistem yang tak terpisahkan satu dengan lainnya.

PENATAGUNAAN TANAH

1. Pengertian penatagunaan tanah

Istilah penatagunaan tanah atau tata guna tanah adalah kata-kata yang pertama kali dirumuskan pada seminar *land use* Tahun 1967 sebagai pengganti istilah *land use* yang mencakup pengertian persediaan, peruntukan, penggunaan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 14 dan Pasal 15 Undang Undang Pokok Agraria, dalam rancangan undang-undang tata guna tanah penatagunaan

tanah diartikan suatu rangkaian kegiatan penataan, peruntukkan dan penggunaan tanah secara terencana dalam rangka pembangunan nasional, terlepas dari berbagai pengertian di atas menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan penatagunaan tanah adalah serangkaian kegiatan merencanakan, melaksanakan, dan mengendalikan tata guna tanah (Boedi Harsono, 1999:3).

Pengertian penatagunaan tanah menurut Direktorat Tata Guna Tanah Publikasi Nomor 333/1984, adalah usaha untuk menata pembangunan baik yang diprakarsai oleh pemerintah maupun yang tumbuh dari prakarsa dan swasembada masyarakat sesuai dengan daftar skala prioritas, sehingga disatu pihak dapat tercapai tertib penggunaan tanah sedangkan di pihak lain tetap dihormatinya peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Tujuan penatagunaan tanah

Penata gunaan tanah bertujuan untuk:

- a. mewujudkan penguasaan , penggunaan dan pemanfaatan yang sesuai dengan arahan tata ruang wilayah, sehingga tidak terjadi penggunaan tanah yang salah tempat;
- b. mengatur persediaan tanah bagi berbagai kegiatan pembangunan dengan mengusahakan agar tidak terjadi penatagunaan tanah yang salah urus;
- c. mewujudkan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, yaitu dengan mengendalikan kebutuhan masyarakat akan tanah;
- d. menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.

3. Asas-asas penatagunaan tanah

Menurut sifat pola penggunaan tanah dibedakan menjadi tanah pedesaan (*rural land use*) dan tanah perkotaan (*urban land use*), perbedaan ini dikarnakan adanya perbedaan mengenai titik berat penggunaan tanah, penggunaan tanah didaerah pedesaan lebih dititik beratkan pada kegiatan dibidang pertanian, sedang tanah perkotaan penggunaannya lebih dititik beratkan pada kegiatan non pertanian, faktor lain yang menentukan perbedaan tersebut adalah ciri-ciri kehidupan, pada masyarakat pedesaan mempunyai cirri tradisional, sedangkan masyarakat perkotaan mempunyai ciri kehidupan modern, atas dasar faktor-faktor tersebut, maka dibedakan antara asas penatagunaan tanah untuk daerah pedesaan dan asas penatagunaan tanah untuk daerah perkotaan. Adapun asas-asas penatagunaan tanah untuk daerah pedesaan adalah: Lestari, Optimal, Serasi dan Seimbang atau disingkat LOSS.

Adapun penatagunaan tanah selengkapnya yaitu:

- a. Lestari dimaksudkan agar tanah sebagai sumber daya dimanfaatkan, digunakan dengan menjaga kemampuan phisik tanah sehingga dapat dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, baik untuk masa kini maupun untuk jangka waktu yang panjang;
- b. Optimal dimaksudkan bahwa pemanfaatan tanah sebagai sumber daya hendaknya diarahkan agar memberi manfaat yang sebesar-besarnya dari segi ekonomi untuk kemakmuran rakyat;
- c. Serasi dan Seimbang dimaksudkan bahwa usaha penggunaan tanah harus direncanakan bagi berbagai macam kegiatan dan berbagai kepentingan, baik oleh pemerintah maupun masyarakat sehingga dapat dicegah adanya konflik kepentingan dalam penggunaan tanah.

Asas penatagunaan tanah untuk daerah perkotaan adalah: Aman, Tertib, Lancar, Sehat disingkat ATLAS, selengkapnya yaitu:

- a. Aman artinya bahwa dalam pelaksanaan penggunaan tanah untuk pembangunan kota harus mampu mewujudkan suasana aman bagi setiap penduduk yang bermukim diwilayah yang bersangkutan;
- b. Tertib yang dimaksudkan bahwa kegiatan yang dilaksanakan dalam pembangunan dapat berjalan secara teratur, terkendali dan tertib dibidang pelayanan penataan penataan wilayah perkotaan, lalu lintas, hukum tertib administrasi dan sebagainya;
- c. Lancar adalah bahwa dalam menggunakan tanah perkotaan harus dapat menciptakan suasana yang lancar dalam komunikasi, transportasi dan pelayanan.
- d. Sehat yang dimaksudkan bahwa dalam menggunakan tanah perkotaan harus mampu menjamin masyarakat dari pencemaran sehingga tercipta suasana yang sehat, baik jasmani maupun rohani (Johara T, Jayadinata, 1986:20).

Penatagunaan tanah sebagai sub sistem dari penataan ruang dimaksudkan sebagai upaya yang berupa konsolidasi pemanfaatan tanah melalui peraturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah untuk kepentingan masyarakat secara adil, berasaskan keterpaduan, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan dan keadilan serta perlindungan hukum. Kegiatan pemanfaatan tanah pada dasarnya adalah penggunaan tanah yang sudah dilekati dengan hak-hak atas tanah, yang sekaligus memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk mengelola tanahnya, hak atas tanah yang ada pada perorangan atau badan hukum tidak otomatis membenarkan bahwa tanahnya dapat dipergunakan untuk kepentingan pribadi maupun kelompok dengan sesuka hati, mengingat semua hak atas tanah mempunyai fungsi

sosial, tanah pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Ayat (2) UUPA hak menguasai tersebut memberi wewenang kepada Negara untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang atau badan hukum dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan antara orang atau badan hukum dengan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Kebijaksanaan pertanahan adalah penting sebab Pada kenyataannya bidang-bidang tanah telah dikuasai dan/atau dimiliki oleh orang atau badan hukum, dengan berbagai bentuk hubungan hukum, yang tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun pada hukum adat atau ulayat. Pada akhirnya para pemegang hak atas tanahlah yang menjadi pelaksana kebijaksanaan pemerintah mengenai tata guna tanah yang terdapat dalam sub sistem rencana tata ruang wilayah. Dalam konteks yang demikian terlihat bahwa program penyesuaian penggunaan tanah dalam rangka arahan tata ruang wilayah tidak dapat dilepaskan dari penyelenggaraan pengaturan penguasaan tanah dan pemilikan tanah, oleh karena itu penyusunan rencana tata ruang wilayah hendaknya mempertimbangkan sapek-aspek pertanahan yang meliputi aspek penguasaan, persediaan dan penggunaan tanahnya dengan memberikan penekanan pada prioritas kepentingan daerah dan pemeliharaan lingkungan hidup.

Berdasarkan kewenangan Negara mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, pemerintah dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan sumber-sumber agraria untuk:

- a. Keperlua Negara;
- b. Keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
- c. Keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat, social budaya dan kesejahteraan;
- d. Keperluan memperkembangkan produksi pertanian dan perikanan seta sejalan dengan itu;
- e. Keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan, pemerintah Daerah berkewajiban menjabarkan rencana umum tersebut kedalam rencana yang lebih rinci, sesuai

dengan kondisi daerah masing-masing untuk mencapai tujuan yakni mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat melalui penata gunaan tanah.

4. Model penatagunaan tanah

Dalam perencanaan penggunaan tanah dikenal beberapa model, yaitu:

a. Model Tertutup (*zoning*)

Model tertutup (*zoning*) adalah suatu model penatagunaan tanah, dengan membuat zona-zona penggunaan tanah atas dasar pertimbangan teknis, untuk jangka waktu yang telah ditentukan, model penggunaan tanah ini sulit diterapkan oleh karena:

1. Peruntukan penggunaan tanah telah ditetapkan sebelum ada kebijakan penggunaan tanah.
2. Hak atas tanah dan penggunaan tanah yang telah ada dikesampingkan.
3. Mendorong timbulnya spekulasi tanah.
4. Kondisi tanah atau keadaan tanah sering tidak mendukung.
5. Kesulitan dalam memperoleh tanah kosong.
6. Perkembangan wilayah sering tidak merata.

Kelebihan model *zoning* adalah: lingkungan tertata dengan baik, penggunaan tanah tidak tumpang tindih, dan biaya untuk menetapkan model *zoning* tidak begitu mahal.

b. Model Terbuka.

Model terbuka, artinya bahwa beberapa ruang atas tanah dalam suatu wilayah tidak dibagi dalam zona-zona penggunaan sebagaimana dalam model *zoning*, tetapi pelaksanaan kegiatan pembangunan disesuaikan dengan kondisi tanah, bagi tanah yang subur hanya boleh digunakan untuk usaha pertanian, sedangkan tanah yang kurang subur dapat dipergunakan untuk mendirikan bangunan.

c. Model penggunaan yang mengabdikan pada pembangunan

Dalam model penggunaan tanah yang mengabdikan pada pembangunan, maka perencanaan dan penggunaan tanah mengikuti keperluan kegiatan pembangunan sehingga penggunaan tanah sesuai dengan arah kebijaksanaan pembangunan serta model penggunaan tanahnya secara berencana, yaitu dengan:

1. Tanah disediakan setelah ada dana dan penetapan proyek pembangunan yang selaras.
2. Proyek pembangunan yang ditetapkan atas dasar kaitan yang selaras antara sasaran pembangunan dan fakta daerah secara seksama.
3. Ada ijin perubahan penggunaan tanah.

4. Memenuhi ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peruntukan tanah.

MODEL PENATAGUNAAN TANAH DI INDONESIA

Ada dua Pasal didalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang berkaitan dengan penataan ruang ataupun penatagunaan tanah yaitu Pasal 13 dan Pasal 14.

Pasal 13.

Ayat (1): Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agrarian diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Ayat ini harus dilihat sebagai pelaksanaan Pasal 2 ayat (3) bahwa usaha pemerintah dan lain-lain usaha dibidang agraria haruslah dikerahkan kearah meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya, setiap warga negara indonesia harus dijamin memperoleh derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, hal ini berlaku bagi dirinya sendiri maupun bagi keluarganya.

Ayat (2): Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.

Hal ini disebabkan bahwa monopoli dengan mudah dapat membawa kepada pemerasan oleh suatu golongan terhadap yang lain, monopoli perseorangan atau organisasi-organisasi yang bukan pemerintah karenanya perlu dilarang.

Ayat (3): Usaha-usaha pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan undang-undang.

Yang berarti bahwa monopoli di bidang usaha agraria, hanya diperbolehkan dari pihak pemerintah, dan diadakan dalam batas-batas tertentu dengan undang-undang.

Ayat (4): Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan social termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha dilapangan agraria.

Ayat ini merupakan pelaksanaan dari pada asas keadilan sosial yang berperikemanusiaan dalam lapangan agraria.

Pasal 14.

Ayat (1): Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3), Pasal 9 ayat (2) serta Pasal 10 ayat (1) dan ayat (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 didalamnya:

- a. Untuk keperluan Negara;
- b. Untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, seswuai dengan dasar Ke-Tuhanan Yang Maha Esa;
- c. Untuk keperluan pusat-pusat kehidupan masyarakat;
- d. Untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
- e. Untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.

Pasal ini dapat dilihat bahwa segala daya upaya pemerintah diusahakan agar dapat mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sesuai Pasal 2 ayat (3) dalam rangka wewenang Negara perlu dibuat suatu rencana umum. Rencana umum sebagai Nasional Planning harus memperhatikan agar tiap warganegara dapat mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh manfaat dan hasil dari tanah. Rencana umum mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk berbagai kepentingan hidup rakyat diperlukan agar supaya dapat tercapai cita-cita bangsa dan Negara, rencana umum dirinci lebih lanjut menjadi rencana-rencana khusus (*regional planning*) dari tiap-tiap daerah, dengan adanya perencanaan, maka diharapkan penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan Rakyat.

Ayat (2): Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.

Ayat (3): Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/ Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/ Walikota/ Kepala Daerah yang bersangkutan.

Bahwa peraturan-peraturan pemerintah daerah memerlukan pengesahan dari badan-badan yang lebih tinggi, pengesahan dari Peraturan Pemerintah Daerah harus dilakukan dalam rangka

rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pemerintah Pusat.

Dari ketiga model penatagunaan tanah tersebut, berdasarkan ketentuan Pasal 13 dan 14 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang dipakai Indonesia adalah model penatagunaan campuran ketiganya, yaitu campuran Model Tertutup (*zoning*), Model Terbuka dan Model penggunaan yang mengabdikan pada pembangunan.

Dalam rangka sosialisme Indonesia, pemerintah membuat rencana umum tentang persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah ditingkat nasional, atas dasar rencana umum tersebut pemerintah daerah propinsi dan pemerintah daerah kabupaten membuat rencana umum masing-masing daerah yang bersangkutan, yang meliputi tiga hal:

1. rencana persediaan tanah, persediaan tanah yang dimaksud adalah hasil penilaian terhadap suatu bidang tanah atau area mengenai peruntukan dan penggunaan tanah tersebut bagi pemenuhan kebutuhan pembangunan, hasil penilaian diharapkan dapat dipergunakan untuk menentukan teknis penggunaan tanah sehingga tidak rusak dan dapat lestari.
2. rencana peruntukan tanah yang merupakan suatu keputusan terhadap bidang tanah bagi pemanfaatan sesuai dengan tujuan penggunaan tertentu, dengan tujuan untuk mengarahkan lokasi dan perkembangan kegiatan pembangunan dalam jangka panjang, sehingga penggunaan tanah dapat optimal.
3. rencana penggunaan tanah, dengan penggunaan tanah akan dapat diketahui peletakan setiap jenis kegiatan pembangunan dan kelompok kegiatan pembangunan yang telah mendapatkan prioritas termasuk luas tanah yang dibutuhkan sehingga dapat dicapai manfaat yang optimal.

KESIMPULAN

1. Penatagunaan tanah di Indonesia memakai model penataan campuran antara model tertutup (*zoning*); model terbuka dan model penataan yang mengabdikan pada pembangunan.
2. Pemerintah membuat rencana umum tentang persediaan, peruntukan dan penggunaan tanah di tingkat nasional. Atas dasar rencana umum tersebut pemerintah daerah propinsi dan pemerintah daerah kabupaten membuat rencana umum masing-masing daerah yang bersangkutan.

DAFTAR PUSTAKA

I. Buku

- Boedi Harsono, 1999. *UUPA Sejarah Penyusunan Isi dan Pelaksanaannya*. Jilid I, Jakarta: Jambatan.
- Jayadinata, Johara T. 1986. *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Dan Perkotaan, Dan Wilayah*. Bandung: ITB.
- Silalahi S.B., 1982. *Penggunaan Tanah Dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Di Daerah Sumatra Utara*. Jakarta: Ditjend Agraria Departemen Dalam Negeri, 1982.
- Sumardjono, Maria, S.W. 1982. *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Tanah*. Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.
- _____ 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Usman, Rachmadi, 2003. *Pembaharuan Hukum Lingkungan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

II. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*.
- Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.
- Indonesia, *Undang-Undang Tentang Penataan Ruang*. UU No. 24, LN No. 115 Tahun 1992, TLN No. 3501.
- Indonesia, *Undang-Undang Tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup*. UU No. 23, LN No. 68 Tahun 1997, TLN No. 3699.
- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah*. Nomor: 5335/ MK/ 9/ 1994.