

# PENGELOLAAN TANAH PERKOTAAN DAN ASAS PEMERATAAN

Michael B. SOEBAGYO\*

## PENDAHULUAN

Usaha untuk mempelajari masalah tanah di kota besar ini terdorong oleh terjadinya kasus-kasus tanah di Jakarta yang seringkali menimbulkan keresahan di dalam masyarakat. Pada dasarnya keresahan ini merupakan ekspresi sikap masyarakat yang ditujukan kepada pemerintah sehubungan dengan sistem pengelolaan tanah yang dirasakan kurang memenuhi harapan. Studi ini bermaksud mengkaji masalah tanah perkotaan di Jakarta sebagai contoh permasalahan tanah yang bersifat umum. Mengingat bahwa masalah tanah ini mempunyai jangkauan yang luas, maka dalam uraian ini akan ditelaah masalah pengelolaan tanah perkotaan dalam rangka mewujudkan asas pemerataan.

Masalah tanah di kota besar menjadi semakin rumit, tidak hanya karena meningkat jumlahnya, tapi juga sifat dan dampaknya menjadi semakin luas. Sejauh ini diketahui bahwa daerah kota mempunyai tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi, sebab selain pertumbuhan penduduk secara alami juga terjadi penambahan penduduk sebagai akibat urbanisasi yang besar dari daerah pedesaan. Pertumbuhan penduduk yang tinggi ini menuntut suatu tambahan areal tanah untuk pemukiman, kemudahan hidup, prasarana jalan, daerah perdagangan, taman dan tempat rekreasi. Pertumbuhan penduduk juga menuntut penciptaan lapangan kerja baru yang cukup, antara lain lewat perluasan tanah industri dan perdagangan serta perluasan pembangunan. Dengan demikian tampak bahwa masalah tanah perkotaan semakin rumit pengelolaannya sebagai akibat pertumbuhan penduduk yang tinggi.

Masalah tanah erat kaitannya dengan Urban Planning atau Perencanaan Kota. Salah satu bagian yang penting dari perencanaan kota ialah program

---

\*Staf CSIS.

pengelola tanah serta masyarakat. Hubungan yang tidak harmonis antara ketiga faktor tersebut di atas menimbulkan suatu ketimpangan hubungan. Selain itu juga tampak bahwa instansi pengelola tanah melibatkan masalah interdepartemental yang mempunyai kepentingan optimalisasi tugas sendiri-sendiri. Kebijakan yang tidak terpadu menimbulkan cara kerja yang saling merugikan, sehingga masing-masing departemen tidak mau tahu kepentingan yang lain. Dalam keadaan semacam ini masyarakat seringkali menerima akibat yang kurang menyenangkan. Proses lebih lanjut menimbulkan suatu reaksi masyarakat yang tidak bisa menerima keadaan semacam ini. Reaksi ini tercermin dalam sikap pasif dan tidak mau tahu masyarakat, tetapi juga sering eksposif dan meresahkan.

## PENDUDUK KOTA DAN MASALAH TANAH DI KOTA BESAR

Penduduk kota adalah salah satu indikator yang dapat digunakan sebagai patokan untuk melihat tingkat kemajuan suatu negara. Jumlah penduduk kota yang semakin besar menunjukkan suatu tingkat kemajuan yang lebih tinggi, oleh karena semakin banyak penduduk mengetahui perkembangan ilmu pengetahuan, teknologi baru, komunikasi yang lebih luas dan sikap yang lebih modern dan tidak lagi terikat dengan tradisi konvensional. Selain itu juga terlihat bahwa tingkat pertumbuhan penduduk kota adalah sangat tinggi, biasanya melebihi tingkat pertumbuhan rata-rata. Pertumbuhan yang tinggi ini terjadi sebagai akibat arus urbanisasi yang deras dari luar kota. Penduduk kota makin lama makin menjadi padat. Tingkat kepadatan yang tinggi itu menimbulkan berbagai masalah sosial dan lingkungan: kemacetan lalu lintas, daerah miskin yang tak teratur (slum-area), pemukiman yang tidak sehat, kriminalitas yang tinggi, fasilitas hidup yang tidak memenuhi syarat kesehatan dan lain-lain. Persediaan tanah perkotaan yang terbatas menimbulkan tekanan ekonomi yang besar sebagai akibat ketidakseimbangan antara kekuatan permintaan dan penawaran akan tanah. Akibatnya harga tanah terus meningkat dan sangat sulit untuk dikendalikan. Distribusi pendapatan yang tidak merata akan semakin memperlebar jurang antara kaya dan miskin, oleh karena tiadanya undang-undang yang membatasi pemilikan atas tanah akan memberikan peluang lebih banyak kepada orang yang kaya untuk memiliki tanah. Pada akhirnya tampak bahwa penduduk kota merupakan salah satu aspek utama dari masalah tanah perkotaan yang terbatas. Oleh karenanya untuk mengatasi masalah tanah perkotaan perlu disusun suatu Rencana Tata Kota (Urban Planning) yang menyeluruh, instansi pengelola pertanahan yang terintegrasi dan Undang-undang Pertanahan yang jelas, sehingga terbentuk suatu perangkat sistem pengelola tanah yang terpadu dan harmonis.

negara besar dan maju lebih dari separuh penduduk hidup di perkotaan. Di Amerika Serikat 74% penduduk bermukim di daerah perkotaan, di negara-negara Eropa dan Oceania 70%, sedangkan di Uni Soviet dan negara-negara Amerika Latin 60%. Negara-negara di Benua Asia dan Afrika termasuk kelompok negara yang mempunyai penduduk kota yang kecil yaitu sekitar 25-30%. Secara umum dapat dikatakan bahwa bagian penduduk kota di negara yang maju adalah sebesar 70%, sedangkan di negara-negara yang kurang berkembang hanya sebesar 30%.

Pada tahun 1950 Jakarta menduduki urutan ke-12 pada daftar kota yang paling besar jumlah penduduknya. Laju pertumbuhan penduduknya berada pada tempat ke-4. Kemudian pada tahun 1970 kedudukan Jakarta bergeser ke tempat ke-7 sesudah New York, London, Tokyo, Shanghai, Paris dan Kalkuta. Dewasa ini diperkirakan bahwa Jakarta sudah melompati Paris dan Shanghai untuk memperebutkan tempat ke-4 di antara kota yang paling banyak penduduknya di dunia. Di samping itu Jakarta berlomba dengan kota-kota negara berkembang lainnya seperti Kalkuta, Mexico City, Sao Paulo, Rio de Janeiro, Buenos Aires dan Bombay. Diperkirakan bahwa laju pertumbuhan penduduk Jakarta mencapai 6% per tahun. Tingkat ini menduduki tempat ke-2 di bawah Lagos yang mencapai laju pertumbuhan 6,2% per tahun.<sup>1</sup> Tampak di sini bahwa pertumbuhan penduduk di kota-kota besar menunjukkan angka-angka yang tinggi seperti dapat dilihat pada Tabel 2. Tabel ini memberikan gambaran tentang pertumbuhan penduduk kota besar di Asia selama periode 1962-1972. Jakarta termasuk kota besar yang mempunyai laju pertumbuhan penduduk yang tinggi. Selama 10 tahun ini laju pertumbuhan penduduknya adalah sebesar 57,4%. Hal ini berarti bahwa rata-rata pertumbuhan penduduk per tahun adalah sebesar 6%. Dalam kelompok ini termasuk kota-kota besar lain di Asia seperti: Yokohama (Jepang), Pusan (Korea Selatan), Surabaya (Indonesia) dan Saigon (Vietnam). Laju pertumbuhan penduduk kota-kota besar seperti Bangkok (Thailand), Seoul (Korea Selatan), Taipei (Taiwan) dan Manila (Pilipina) berkisar antara 10-13% per tahun. Laju pertumbuhan penduduk kota-kota ini sangat tinggi, sekitar dua kali laju pertumbuhan penduduk dari kota-kota yang telah disebutkan sebelumnya. Sebaliknya kota-kota besar lain mempunyai laju pertumbuhan penduduk yang rendah, sekitar 1-2,5% per tahun seperti Nayoya (Jepang), Singapura, Hongkong, Osaka (Jepang), Tokyo dan Kyoto (Jepang). Sejauh ini belum dilakukan studi yang mendalam tentang distribusi pendapatan di kota besar. Tetapi pendapatan per kepala yang tinggi adalah pendapatan penduduk kota-kota besar di negara industri maju seperti: Jepang, Singapura dan Hongkong. Hal ini menunjukkan bahwa pendapatan yang tinggi cenderung diikuti dengan pengeluaran yang tinggi pula untuk keperluan makanan, pakaian dan perumahan.

<sup>1</sup>Kompas, 5 Juli 1980.

mereka untuk menetap di daerah perkotaan merupakan tekanan yang membesarkan permintaan akan tanah. Harga tanah yang semakin tinggi ini pada gilirannya ikut mempengaruhi struktur masyarakat kota.<sup>1</sup> Kecenderungan yang ada ialah bahwa justru orang kaya akan memiliki tanah yang luas dan banyak orang harus berhimpit-himpitan di daerah miskin dan menghuni tanah liar.

Pada tahun 1950-an harga tanah di Jepang meningkat dengan pesat, sebagai akibat meningkatnya arus urbanisasi dan perkembangan industri di kawasan kota-kota besar. Perekonomian Jepang tahun 1960-1961 mencapai puncaknya. Hasil yang nyata ialah surplus devisa dan kelebihan dana pinjaman bank sebagai akibat ekspansi volume keuangan negara. Perkembangan ekonomi ini ikut meningkatkan harga tanah sebesar 40%. Kemudian kelebihan dana yang ditanamkan dalam bisnis tanah periode 1972-1973 menyebabkan kenaikan harga tanah sebesar 32,6%. Rata-rata kenaikan harga tanah di Jepang selama periode 1955-1974 mencapai 19,2% per tahun. Untuk mengendalikan harga tanah, pemerintah mengurangi investasi di bidang pertanahan dan mengetatkan pasar uang dan modal. Kebijakan pemerintah ini berhasil menurunkan kenaikan harga tanah. Tahun 1974 harga tanah turun sebesar 9,2%. Kemudian harga tanah naik secara perlahan pada tahun-tahun berikutnya: tahun 1975 0,5%; tahun 1976: 1,5%; tahun 1977: 2,5%; tahun 1978 5,2%; dan tahun 1979 harga tanah untuk pemukiman rata-rata naik sebanyak 12,3%. Kenaikan harga di daerah kota-kota besar adalah 16,3%, tetapi di Tokyo mencapai 18,3%. Pada tahun 1980 harga tanah di daerah elite Shinjuku 3-chome, Tokyo, mencapai 5,48 juta Yen per m<sup>2</sup> atau US\$ 27.400 dengan nilai tukar 200 Yen per satu dollar. Dinilai dalam Rupiah, harga itu adalah 20 juta rupiah per m<sup>2</sup>. Tahun 1979 harga tanah di daerah ini 4,82 juta Yen atau US\$ 24.600 atau sekitar 15 juta rupiah per m<sup>2</sup>.<sup>2</sup>

Setiap negara mempunyai cara tersendiri dalam mengelola masalah pertanahan. Pemerintah Jepang menggunakan sistem proyek tata guna tanah dan sistem perpajakan untuk mengendalikan harga tanah dan mendayagunakan tanah. Dalam sistem proyek tata guna tanah, pemerintah melakukan restriksi penggunaan tanah sesuai dengan sistem zoning atau sistem perijinan ataupun kombinasi dari kedua sistem itu. Dalam sistem perpajakan tanah, pemerintah menetapkan bahwa transaksi jual beli tanah yang melebihi luas tertentu (2.000 meter persegi) harus sepengetahuan kepala daerah. Pajak tanah yang tinggi cenderung mendorong pemilik tanah untuk menjual tanahnya, sebab dalam jangka pendek pajak yang tinggi ini sangat memberatkan wajib pajak.

---

<sup>1</sup>Kurokawa Nobuyuki, "Skyrocketing Prices of Land Hit the Social Structure," *Japan Quarterly*, Vol. XXVIII, No. 2, April-Juni 1981.

<sup>2</sup>*Ibid.*

kepadatan penduduk menjadi 200 orang per hektar. Tabel 3 memberikan gambaran tentang tingkat kepadatan penduduk kota Jakarta periode 1965-1985 menurut rencana induk pengembangan kota Jakarta.

Tabel 3

## PERLUASAN JAKARTA RAYA MENURUT MASTER PLAN 1965-1985

Bagian wilayah kota	Tahun 1965			Tahun 1985		
	luas/ha	Pend/juta	jiwa/ha	luas/ha	pend/juta	jiwa/ha
1. Pusat Kota tanpa fasilitas	14.000 (25%)	2,8 (82%)	245	11.400 (19%)	3,42 (53%)	300
2. Pusat Kota nukleus	18.000 (32%)	2,8 (82%)	156	18.000 (30%)	3,42 (53%)	190
3. Di luar Pusat kota keseluruhan	38.000 (68%)	0,6 (18%)	16	43.000 (70%)	3,08 (47%)	70
4. Di luar pusat kota dengan cadangan pemukiman	*	*	*	15.000 (25%)	3,08 (47%)	200
Total DKI Jaya	56.000 (100%)	3,4 (100%)	61	61.000 (100%)	6,5 (100%)	107
Keterangan	1965	1970	1975	1980	1985	
1. Penduduk (juta)	3,4	4,2	4,9	5,6	6,5	
2. Luas wilayah (km <sup>2</sup> )	560	-	-	-	610	
3. Tingkat kepadatan	6.100	-	-	-	10.700	

Sumber: Rencana Induk DKI Jaya 1965-1985.

Menurut hasil sementara sensus penduduk yang diselenggarakan pada akhir tahun 1980, penduduk kota Jakarta mencapai jumlah 6,5 juta orang atau 4% dari penduduk Indonesia. Luas wilayah Jakarta adalah 650,4 km<sup>2</sup> atau 0,03% dari wilayah Indonesia. Jumlah keluarga adalah 1.229.314. Tabel 4 memberikan gambaran tentang perubahan penduduk, wilayah dan keluarga di Jakarta selama periode 1970-1980. Selama dasawarsa ini laju pertumbuhan penduduk dan keluarga menunjukkan angka yang sama atau 50%. Hal ini berarti bahwa jumlah penduduk dan rumah tangga di Jakarta pada tahun 1980 adalah 1,5 kali jumlahnya tahun 1970. Dengan perkataan lain, rata-rata pertumbuhan per tahun selama 1970-1980 mencapai 5%. Luas areal tanah dalam periode ini bertambah sekitar 10% atau rata-rata per tahun 1%. Akan tetapi tampaknya perluasan tanah baru terjadi setelah tahun 1976. Tentunya

Tabel 5

TINGKAT KEPADATAN PER JIWA DAN KELUARGA DAN RATA-RATA  
ANGGOTA KELUARGA JAKARTA TAHUN 1970-1980

Tahun	jiwa per km <sup>2</sup>	keluarga per km <sup>2</sup>	rata-rata per keluarga	Indeks 1970-1980		
				jiwa/km <sup>2</sup>	keluarga	ang. Kel.
1970	7.466	1.411	5,29	100	100	100
1971	7.772	1.491	5,21	104	106	98
1972	7.792	1.510	5,16	104	107	98
1973	7.617	1.516	5,02	102	107	95
1974	8.014	1.536	5,22	107	109	99
1975	8.172	1.593	5,13	109	113	97
1976	7.930	1.518	5,22	106	108	99
1977	8.164	1.512	5,40	109	107	102
1978	8.233	1.497	5,50	110	106	104
1979	8.187	1.506	5,44	109	107	103
1980	9.995	1.890	5,29	134	134	100

Sumber: *Jakarta dalam angka tahun 1970-1980*. Hasil sementara sensus penduduk 1980 DKI Jakarta.

Laju pertumbuhan penduduk Jakarta dalam dasawarsa 1970-an adalah 4% per tahun. Tabel 6 memberikan gambaran perkembangan penduduk menurut wilayah, bagian penduduk dan wilayah dari jumlah keseluruhan, dan bagian keluarga dari jumlah keseluruhan menurut wilayah. Jakarta Timur mempunyai laju pertumbuhan yang tinggi dibandingkan dengan daerah lain yaitu 7% setahun. Sebaliknya Jakarta Pusat mengalami penurunan sebesar 0,14% per tahun. Dalam periode ini Jakarta mengalami perluasan wilayah sebesar 10% dari 587,62 km<sup>2</sup> tahun 1971 menjadi 650,4 km<sup>2</sup> pada tahun 1980. Jakarta Pusat sebagai pusat kegiatan kota mempunyai tingkat kepadatan yang tinggi. Tempat pemukiman semakin berhimpit satu sama lain dan berdesak-desakan, sehingga kurang memenuhi syarat sebagai pemukiman yang sehat. Banyak penduduknya mulai berpindah ke arah Jakarta Utara dan Jakarta Timur, karena daerah ini masih mampu menyerap tambahan penduduk yang baru. Luas wilayah Jakarta Utara bertambah 3%, sedangkan penduduknya hanya bertambah 2%. Jakarta Timur hanya mengalami perluasan wilayah sebesar 1%, sedangkan penduduk yang mengalir ke daerah ini adalah 4% dari jumlah bagian keseluruhan. Jakarta Barat dan Selatan juga mengalami perubahan penduduk sebesar 1%, sedangkan wilayahnya secara relatif tetap malahan menjadi semakin kecil. Oleh karena itu dalam waktu mendatang akan semakin banyak penduduk yang berpindah ke daerah Jakarta bagian utara dan timur.

Dari hasil sensus sementara penduduk Jakarta diperkirakan bahwa jumlah angkatan kerja mencapai 55% dari seluruh penduduk. Tabel 7 menunjukkan

Tabel 7

PENDUDUK DKI JAKARTA MENURUT KELOMPOK UMUR (dalam persentase)

Wilayah	≤ 4	≤ 9	≤ 14	≤ 24	≤ 49	50 ≤	Total	Laki	Perempuan
1. Jakarta Pusat	3	3	2	5	5	2	20	10	10
2. Jakarta Utara	2	2	1	4	5	1	15	8	7
3. Jakarta Barat	3	2	2	5	6	1	19	10	9
4. Jakarta Selatan	3	3	3	6	7	2	24	12	12
5. Jakarta Timur	3	3	3	5	7	1	22	11	11
Sub-total	14	13	11	25	30	7	100	51	49
Jumlah Penduduk	(6.480.655*)								

\* Tidak termasuk Tuna Wisma dan Awak Kapal.

Sumber: Sensus Penduduk 1980 di DKI Jakarta.

Tabel 8

PERUBAHAN ANGKATAN KERJA MENURUT SEKTOR EKONOMI 1971/1976

Sektor Ekonomi	1971	1976
1. Sektor Primer (Pertanian, Perikanan dan lain-lain)	3,7%	1,3%
2. Sektor Sekunder (Industri Pengolahan dan lain-lain)	16,4%	19,6%
3. Sektor Tertier (Industri Jasa dan lain-lain)	70,2%	75,3%
4. Sektor lain-lain yang tidak jelas	9,7%	3,8%
Keseluruhan	100,00%	100,00%

Sumber: Kantor Statistik DKI Jaya, Jakarta dalam Angka; BPS, Survey Penduduk Antar Sensus 1976.

Sejauh ini dirasakan bahwa data tentang pemilikan tanah di DKI Jakarta sulit diketahui secara jelas dan pasti. Kemungkinan hal ini juga terjadi di kota-kota lain, oleh karena keadaan ibukota sering digunakan sebagai ukuran bagi kota lain. Kebijakan Direktorat Jenderal Agraria DKI Jakarta ialah mengadakan perubahan register kartu nama pemilikan tanah berdasarkan catatan balik nama yang terjadi di wilayah itu. Kebijakan tiap propinsi

dan indah, dengan tata letak pemukiman dan sarana hidup lain yang serasi, tata ruang dalam lingkungan alam yang seimbang dan lestari, dan rakyat yang tercukupi kebutuhan tanahnya.<sup>1</sup> Oleh karena itu pengaturan tata guna tanah merupakan suatu instrumen yang penting dalam pengolahan tanah secara tepat, adil dan merata. Pengaturan ini berarti menata kembali secara menyeluruh elemen undang-undang serta kelembagaan dan proses memasyarakatkannya secara sederhana, cepat dan tepat. Di dalam kaitan ini yang dimaksud dengan tata guna tanah ialah usaha-usaha penataan penggunaan dan persediaan tanah secara berencana dan teratur. Titik berat dasarnya ialah bagaimana mengusahakan tanah agar dapat digunakan secara optimal dan tidak merusak lingkungan, sehingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Dilihat dari segi pemerataan maka kepentingan rakyat banyak merupakan pertimbangan yang utama dalam pengaturan dan pengelolaan tata guna tanah.

Tabel 9

## JENIS PENGGUNAAN TANAH DI SEBAGIAN DKI JAYA TAHUN 1971\*

Jenis Tanah	Luas Tanah (Hektar)	Prosentase
1. Tanah Perumahan	6.676,6	25,92%
2. Tanah Perusahaan	337,7	1,31%
3. Tanah untuk Jasa	696,7	2,7 %
4. Tanah Kosong yang sudah diperuntukkan	2.114,1	8,2 %
5. Tanah Nonurban	11.850,4	46 %
6. Tanah Perumahan dengan rumah terpecar	1.656,2	6,43%
7. Tanah Kosong	528,9	2,05%
8. Tanah Industri	172,6	..
9. Tanah Perumahan dan Perusahaan	180,6	..
10. Tanah Perumahan dan Industri	..	..
11. Tanah Perumahan dan Jasa	26,4	..
12. Sungai dan Jalan dan lain-lain	1.516,7	5,88%
Total	25.756,9	100,00%

Sumber: Direktorat Tata Guna Tanah, Dirjen Agraria Depdagri, *Publikasi No. 41*.

\* Daftar perhitungan luas penggunaan tanah tiap-tiap blad di wilayah DKI Jaya meliputi: Binaria, Cengkareng, Pulo Gadung, Cipinang, Pondok Labu, Ciganjur, Pulo Besar, Cilandak, Petojo, Cibubur, Maruja, Lubang Buaya, Tanjung Priok, Penjaringan, Srengsengsawah. (Luas DKI Jakarta tahun 1971 adalah seluas 577 Km<sup>2</sup> atau 57.700 hektar.)

<sup>1</sup>Kompas, 23 September 1981.

Tabel 10

## LUAS TANAH DAN TIPE RUMAH PEMUKIMAN DI REAL ESTATE DKI JAKARTA 1980

Nama Perusahaan dan daerahnya	Luas Tanah Hektar	Kurang dari 100 m <sup>2</sup> Rumah Murah/Sederhana			100 - 150 m <sup>2</sup> Rumah Sedang/Menengah			Di atas 150 m <sup>2</sup> Rumah Mewah		
		Krg. 3 jt	3-6 jt	di atas 6 jt	- 10 jt	10-15 jt	-15 jt	-25 jt	25-50 jt	-50 jt
1. PT Bonauli R.E. (Batuceper, Tangerang)	4,5	-	65	-	10					
2. PT Alfa Wiskon (Pulo Mas-Villa Tanah Mas)	0,25	-	-	-					4	
3. PT Lintas Gapura Mas (Cempaka Putih)	2,4	-	-	68	*	34		6		
4. PT Triasa Teknik Indonesia (Cibubur, Kelapa Dua)	3,1	-	82	-	14					
5. PT Metropolitan Kencana (Pondok Indah)	..	-	-	..*			703	393		
6. PT Jawa Building Indah (Pluit, Muara Karang, Muara Angke)	260,0		2.800	-		4.000*				
7. PT S. Wijoyo (Ciputat, Tangerang)	18,0		215	-		168*				
8. PT Mas Naga Raya R.E. (Bekasi)	165,22	-	600*	-		400*				50
9. PT Pembangunan Jaya (PPL Ancol, Tugu Permai)	9,76		261	-			125			25
10. PT Duta Anggada (Pondok Bambu)	34,0	-	1.000	-						
11. PT Agung Podomoro (Sunter)	3,37	330	-	-						
12. PT Greenville (Tanjung Duren)	6,4	-	-	-		170				
13. PT Bojong Permai (Rawabuaya, Cengkareng)	40,0	-	-	1.541		..				
14. PT Patra Jasa (Kuningan Village)	5,5	-	-	-						50
15. PT Pembangunan Jaya (Bintaro)	..	-	-	181		50				
16. PT Bangun Cipta Sarana (Kelapa Gading, Nyiur Melambai, Cilandak)	90,3	-	2.164	-	393					7
17. PT Tata Bumi (Pondok Bambu)	14,0	-	106	-		219				
18. PT Permata Hijau (Simpruk)	50,0	-	-	-			38*			75*
19. PT Nusa Kirana (Sunter Hijau)	25,0		290*	-		50*				
20. PT Pembangunan Sumber ( .. )	25,6	-	903*	-		335*				
21. PT Arlin Indah ( .. )	..	-	200	-						
	757,4	330	8.686	1.790	417	5.426	866	6	393	211

Sumber: Diolah dari *Jurnal Ekuin*, 12 September 1981.

\* Juga sebagian termasuk kelompok lain di atasnya/di bawahnya.

persyaratan sistem pembayaran yang cukup berat, maka dapat dikatakan bahwa Real Estate ini sebaiknya tidak diarahkan menjadi "diaspora baru" yang akan semakin memperlebar jurang antara kaya dan miskin.

## CATATAN PENUTUP

Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembangunan nasional. Pendayagunaannya secara optimal merupakan suatu bagian dari pembangunan nasional. Usaha ini akan membuahkan arti yang penting, bila dilakukan menurut kebijakan yang tepat, terpadu dan memenuhi rasa keadilan. Pemanfaatan tanah harus selalu ditingkatkan karena tanah bukan saja digunakan untuk kepentingan produksi, tetapi juga secara tidak langsung diharapkan memperluas lapangan kerja, serta ikut melaksanakan pemerataan pendapatan, pemerataan kesempatan berusaha dan partisipasi dalam pembangunan.<sup>1</sup> Asas pemerataan dalam pemilikan tanah mulai dirintis dengan pelaksanaan land reform yang sungguh-sungguh adil dan memperhatikan nasib rakyat kecil. Pembatasan pemilikan sudah selayaknya tidak hanya dilakukan terhadap tanah pertanian saja tetapi juga terhadap tanah pemukiman di kota. Pada dasarnya sebagian besar tanah dikuasai negara dan sebagian lagi diawasi negara agar dipergunakan untuk kepentingan rakyat banyak.

Masalah tanah khususnya tanah pemukiman di daerah perkotaan semakin perlu diperhatikan, oleh karena ada usaha-usaha untuk menyalahgunakan pemilikan tanah. Usaha penguasaan tanah dan hasilnya secara monopoli dapat mengakibatkan penguasaan ekonomi atas masyarakat sekitarnya. Hal ini harus dicegah sebab dapat menimbulkan jurang pemisah yang semakin lebar antara golongan kaya dan miskin. Pada gilirannya hal ini akan menghambat perwujudan kesejahteraan seluruh bangsa. Di lain pihak akibat pemilikan tanah secara berlebihan ini timbul spekulasi tanah dan tanah tidak dimanfaatkan sebaik-baiknya. Praktek-praktek semacam ini bertentangan dengan pasal 33 ayat 3 UUD 1945.<sup>2</sup> Tanah perkotaan merupakan masalah yang semakin peka, oleh karena sering menjadi isu politik dan tidak jarang menjadi sumber keresahan masyarakat. Dan pada gilirannya hal itu akan mempunyai dampak yang lebih luas dalam masyarakat. Keadaan ini akan menjadi semakin peka, oleh karena fungsi dan peranan tanah perkotaan menjadi semakin penting. Pembangunan proyek dan prasarana untuk melayani pertambahan penduduk menuntut penyediaan tanah yang cukup. Nilai tanah yang dibutuhkan ini semakin tinggi, oleh karena kepentingan berbagai macam instansi bertumpuk menjadi satu di situ.<sup>3</sup> Kepentingan-kepentingan ini sering-

---

<sup>1</sup>*Kompas*, 29 April 1981.

<sup>2</sup>*Ibid.*

<sup>3</sup>*Ibid.*

kesan yang mendalam bahwa: (1) pemerintah memberikan rasa aman dan ten-tram kepada pemilik tanah; (2) pemerintah ingin menghapuskan pungutan liar dan penyalahgunaan wewenang; dan (3) pemerintah berusaha memperbaiki aparat pelaksana agar tekun teliti dan mampu sehingga sertifikat tanah akan merupakan bukti yang sah atas pemilikan tanah.<sup>1</sup> Dengan demikian sertifikat tanah merupakan bukti status hukum pemilikan tanah. Status hukum dan pengaturannya yang jelas akan menghindarkan penyalahgunaan kekuasaan pejabat yang berwenang.

Suatu kebijakan tentang pertanahan sebaiknya ditunjang oleh pendataan yang dapat dipertanggungjawabkan. Data pertanahan yang kini tersedia jauh dari yang diinginkan. Selain sulit diketahui data itu seringkali tertutup bagi masyarakat luas. Sehubungan dan dengan itu suatu tradisi keterbukaan perlu dimulai untuk mengadakan pengamatan masalah pertanahan. Pada dasarnya masyarakat diajak berpartisipasi untuk mengetahui dan ikut memberikan sumbangan dalam merumuskan kebijakan pertanahan. Dengan demikian pemerintah memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk ikut mengelola dan memelihara tertib pertanahan.

---

<sup>1</sup> *Suara Karya*, 15 September 1981.