

**PENATAAN RUANG DI INDONESIA DILIHAT
DARI ASPEK PENGUSAHAAN RUANG UDARA
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR
26 TAHUN 2008 TENTANG RENCANA TATA
RUANG WILAYAH NASIONAL¹**

Oleh: **Victor Trihart Paul Batubuja²**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana aturan hukum tentang penataan ruang udara di Indonesia dengan batas wilayah secara horizontal dan secara vertikal yang berhubungan dengan PP Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan bagaimana aspek hukum terhadap batas ketinggian bangunan maksimal di ruang udara yang ada di Kota Manado, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan bahwa 1. Dilihat dari segi aturan hukum mengenai hukum tata ruang dan hukum udara nasional, hanya menyinggung ruang udara tapi tidak secara spesifik mengatur tentang penataan ruang udara. Padahal batas dari ruang udara bisa dikelompokkan menjadi 2 bagian utama yaitu batas wilayah secara horizontal dan batas wilayah secara vertikal atau bisa juga dengan mengatur skala kepentingan di ruang udara seperti membuat zonasi kawasan terlarang. Dengan mengikuti prosedur dari negara hukum harus melihat konsep perencanaan penataan ruang udara, aturan terkait yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. 2. Aspek hukum terhadap batas ketinggian bangunan di ruang udara yang dibahas dengan lingkup daerah kota Manado dengan memperhatikan aturan dasar terkait seperti hukum perdata dan hukum agraria yang bersifat umum. Di kota Manado mempunyai Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado. Dengan mencari informasi tentang batas ketinggian bangunan melalui data kepustakaan dan menyurat ke Dinas Tata Kota Manado, belum ada aturan tentang batas ketinggian bangunan dalam aspek penguasaan di ruang udara. Yang seharusnya

memperhatikan dampak yang akan terjadi dimasa yang akan datang jika tidak diatur dan juga dampak terhadap lingkungan hidup, seperti berkurangnya ruang terbuka, pemborosan sumber daya energi listrik dan sumber daya air yang sampai saat ini dirasakan oleh masyarakat kota Manado.

Kata kunci: ruang udara, tata ruang wilayah nasional

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di Indonesia telah diatur mengenai Hukum Tata Ruang yang tertulis dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UUPR). Dan sebelum merencanakan penataan suatu ruang harus memperhatikan aturan terkait yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (PPTR).

Berdasarkan kedua peraturan, ruang yang di maksud di definisikan dalam PPTR Pasal 1 ayat (2) yang bunyinya: "Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya."³

B. Rumusan Masalah

- 1) Bagaimana aturan hukum tentang penataan ruang udara di Indonesia dengan batas wilayah secara horizontal dan secara vertikal yang berhubungan dengan PP Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ?
- 2) Bagaimana aspek hukum terhadap batas ketinggian bangunan maksimal di ruang udara yang ada di Kota Manado ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang menitikberatkan penelitian pada data sekunder atau data kepustakaan.

¹ Artikel skripsi. Pembimbing skripsi: Dr. Flora Kalalo, SH, MH dan Elko Mamesah, SH, M.Hum

² Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado; NIM: 120711265

³ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, dalam *Himpunan Peraturan Tentang Tata Ruang Tahun 2013*, PT.Tamita Utama, Jakarta, 2013, hlm. 210

PEMBAHASAN

A. Aturan hukum tentang penataan ruang udara di Indonesia dengan batas wilayah secara horizontal dan secara vertikal yang berhubungan dengan PP Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2008 tentang Wilayah Negara, Pasal 1 ayat (1) mendefinisikan wilayah negara yaitu:

Wilayah Negara Kesatuan Negara Republik Indonesia, yang selanjutnya disebut dengan Wilayah Negara, adalah salah satu unsur negara yang merupakan satu kesatuan wilayah daratan, perairan dalaman, perairan kepulauan dan laut teritorial beserta dasar laut dan tanah di bawahnya, serta ruang udara di atasnya, termasuk seluruh sumber kekayaan yang terkandung di dalamnya.⁴

Wilayah negara yang merupakan satu kesatuan wilayah yang termasuk ruang udara perlu di perhatikan dari segi aturan yang ada sehingga dapat dipelajari untuk memenuhi perkembangan zaman terhadap ruang udara di Indonesia.

Dengan demikian, ruang wilayah negara Indonesia merupakan aset besar bangsa Indonesia yang harus dimanfaatkan secara terkoordinasi, terpadu dan seefektif mungkin dengan memperhatikan faktor-faktor politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan keamanan, serta kelestarian lingkungan. Dengan kata lain, wawasan.⁵

Aturan hukum mengenai penataan ruang udara di Indonesia dapat dibandingkan antara hukum tata ruang dan hukum udara nasional yang dapat dijelaskan secara spesifik yaitu:

Hukum Tata Ruang yang mempunyai dasar hukum yaitu Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Mengatur tentang ruang udara hanya sebatas menyebutkan ruang udara sebagai satu kesatuan dari wilayah Indonesia, sehingga

disebutkan dalam "Pasal 6 ayat (5) UU No. 26 Tahun 2007, menyebutkan ruang udara pengelolaannya diatur dengan undang-undang tersendiri."⁶

Pemerintah dalam melaksanakan wewenang dan tanggung jawab pengaturan ruang udara di Indonesia terutama harus memperhatikan penataan ruang udara, seperti yang termuat dalam UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang termasuk juga ruang udara. Dan dalam pembuatan perencanaan di ruang udara harus memperhatikan juga rencana tata ruang wilayah nasional.

Hukum udara nasional mempunyai dasar hukum yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan. Dalam Undang-undang ini mengatur lalu lintas udara dan menegaskan kedaulatan di ruang udara. Kedaulatan ruang udara terdapat dalam UU No. 1 Tahun 2009, Pasal 5 yaitu: Negara Kesatuan Republik Indonesia berdaulat penuh dan eksklusif atas wilayah udara Republik Indonesia. Penyelenggaraan kedaulatan negara selanjutnya diatur dalam Pasal 6 yang berbunyi: Dalam rangka penyelenggaraan kedaulatan negara atas wilayah udara Negara Kesatuan Republik Indonesia, Pemerintah melaksanakan wewenang dan tanggung jawab pengaturan ruang udara untuk kepentingan penerbangan, perekonomian nasional, pertahanan dan keamanan negara, sosial budaya, serta lingkungan udara.⁷

Bunyi dari Pasal 6 menunjuk pemerintah untuk melaksanakan wewenang dan tanggung jawab pengaturan ruang udara di Indonesia. Hukum udara nasional merupakan salah satu aturan mengenai ruang udara, meskipun belum secara spesifik mengatur tentang penataan ruang udara. Tapi telah menjadi sumber hukum dari ruang udara di Indonesia.

Perbandingan antara hukum tata ruang yang mengatur penataan ruang di wilayah Indonesia dan hukum udara nasional yang mengatur lalu lintas udara, hanya menyinggung tentang ruang udara, tapi belum secara spesifik

⁴ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2008*, Bab I, Pasal 1 ayat (1)

⁵ Mudakir Iskandar, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, Lentera Ilmu Cendekia, Jakarta, 2014, hlm. 76

⁶ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007*, Bab III, Pasal 6 ayat (5)

⁷ Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009*, Bab I, Pasal 5 dan Pasal 6

tentang penataan ruang udara, tapi bisa dijadikan pedoman untuk mengatur batas ruang udara secara vertikal dan horizontal

Aturan hukum tentang penataan ruang udara di Indonesia sampai saat ini belum ada kesepakatan yang baku secara nasional. Dibandingkan dengan penataan ruang darat dan ruang laut yang terus diperhatikan dengan munculnya aturan-aturan yang mengatur tentang batas-batas wilayah dan masalah-masalah yang ada di ruang darat dan ruang laut.

Wilayah darat merupakan daerah di permukaan bumi beserta sumber yang terkandung di dalamnya. Penataan ruang darat termuat dalam UUPR yang mengatur tentang penataan ruang nasional, penataan ruang provinsi, dan penataan ruang kabupaten/kota, serta kawasan strategis nasional, kawasan perkotaan, kawasan perdesaan dan lain-lain. Batas wilayah darat biasanya diatur dalam perjanjian Internasional timbal balik dengan negara tetangga untuk menentukan wilayah perbatasan negara.

Wilayah laut terdiri dari samudera, laut, selat, danau dan sungai dalam batas wilayah negara. Batas ruang laut di Indonesia terdiri dari laut teritorial, zona tambahan, zona ekonomi eksklusif (zee), landasan kontinen. Penataan Batas Maritim berdasarkan UU No. 17 Tahun 1985 tentang Pengesahan *United Nations Convention On The Law Of The Sea* (Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa Tentang Hukum Laut) mengamanatkan perlunya penanganan secara serius penataan batas-batas maritime dengan Negara-negara tetangga, meliputi:

- a. Laut teritorial adalah wilayah kedaulatan suatu Negara pantai, meliputi ruang udara serta dasar laut dan tanah di bawahnya, lebarnya tidak melebihi 12 mil laut diukur dari garis pangkal
- b. Zona Tambahan, Di luar laut teritorial terdapat laut-laut dimana Indonesia mempunyai hak-hak berdaulat dan kewenangan-kewenangan tertentu. Di Zona tambahan, yaitu sampai batas 12 mil laut di luar laut teritorial atau 24 mil laut diukur dari garis

pangkal, Indonesia juga dapat melaksanakan kewenangan-kewenangan tertentu untuk mengontrol pelanggaran terhadap aturan-aturan di bidang bea cukai/pabean, keuangan, karantina kesehatan, pengawasan imigrasi, dan menjamin pelaksanaan hukum di wilayahnya (H. Djalal, 2003).

- c. Zona Ekonomi Eksklusif (ZEE) adalah suatu daerah di luar dan berdampingan dengan laut teritorial, lebar zona ini tidak lebih 200 mil laut dari garis pangkal. Di ZEE Indonesia memiliki hak berdaulat atas eksplorasi dan eksploitasi, konservasi dan pengelolaan sumberdaya alam, baik hayati maupun non-hayati, dari perairan di atas dasar laut dan dari dasar laut dan tanah di bawahnya dan berkenaan dengan kegiatan lain untuk keperluan eksplorasi ekonomi zona tersebut, seperti energi dari air, arus dan angin.
- d. Landasan kontinen (*continental shelf*) pada awalnya merupakan istilah geologi. Istilah ini merujuk pada fakta geologis bahwa daratan pantai akan menurun ke bawah laut dengan kemiringan kecil hingga di suatu tempat tertentu menurun secara terjal ke dasar laut. Bagian tanah dasar laut dengan kemiringan kecil tersebut merupakan landasan kontinen. Sedangkan bagian atas dasar tanah dengan kemiringan curam merupakan lereng kontinen.⁸

Penataan di wilayah ruang darat dan wilayah ruang laut, sudah ada penataannya dibandingkan dengan penataan ruang udara terbagi atas dua batas wilayah yaitu batas wilayah udara secara horizontal dan batas

⁸ Ardi Kadjun, *Batas-batas Wilayah Perairan Indonesia*, <http://ardikadjun-ceritaapasaja.blogspot.co.id/2013/05/batas-batas-wilayah-perairan-indonesia.html>, diakses pada tanggal 27 November 2015, pukul 19:42

wilayah udara secara vertikal meskipun belum ada ketegasan sikap pemerintah.

Batas wilayah udara yaitu:

- a. Batas Wilayah Udara Secara Horizontal
Penulis belum menemukan sikap Indonesia mengenai batas wilayah udara secara horizontal, namun demikian sebagai salah satu negara anggota Organisasi Penerbangan Sipil Internasional, penulis menafsirkan bahwa batas wilayah udara secara horizontal mengacu pada Pasal 2 Konvensi Chicago 1944, yaitu di atas laut teritorial sampai ketinggian tidak terbatas sebagaimana ditafsirkan oleh Mahkamah Internasional (*Permanent Court of International Justice*) serta mengingat posisi Indonesia di khatulistiwa dan salah satu peserta Deklarasi Bogota 1976.
- b. Batas Wilayah Udara Secara Vertikal
Di Indonesia wilayah udara diatur dalam Undang-Undang Nomor 83 Tahun 1958 tidak secara tegas mengatur kedaulatan di udara, namun demikian bukan berarti bahwa Undang-Undang Nomor 83 Tahun 1958 tidak mengatur sama sekali kedaulatan di udara, karena hal itu dapat disimpulkan dari berbagai Pasal antara lain Pasal 1 huruf (c) yang mengatur wilayah untuk keperluan penerbangan, Pasal 8 yang mengatur pengangkutan udara niaga. Berbeda dengan Undang-Undang Nomor 83 Tahun 1958 yang tidak secara tegas mengatur wilayah udara, di dalam Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 secara tegas mengatur wilayah udara.
Wilayah udara juga diatur dalam Bab IV dari Pasal 5 sampai Pasal 9 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009. Menurut bab tersebut, Negara Kesatuan Republik Indonesia berdaulat penuh dan eksklusif atas wilayah Republik Indonesia. Dalam rangka penyelenggaraan kedaulatan di wilayah udara Negara Kesatuan Republik Indonesia, pemerintah melaksanakan wewenang dan tanggung jawab pengaturan ruang udara untuk

kepentingan penerbangan, perekonomian nasional, pertahanan dan keamanan negara, sosial budaya, serta lingkungan udara. Pemerintah menetapkan kawasan udara terlarang dan terbatas, pesawat udara Indonesia maupun pesawat udara asing dilarang terbang melalui kawasan udara terlarang tersebut, namun larangan tersebut dapat bersifat permanen dan menyeluruh. Disamping itu, ada kawasan wilayah udara yang hanya dapat digunakan oleh pesawat udara negara (*state aircraft*). Undang-Undang Nomor 83 Tahun 1958, Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992 maupun Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009, tidak ada pengaturan batas udara secara vertikal, karena itu dalam praktik mengikuti hukum kebiasaan internasional sebagaimana dijelaskan di atas. Berdasarkan praktik hukum kebiasaan internasional tersebut, maka kedaulatan Republik Indonesia secara vertikal juga tergantung pada kemampuan Indonesia mempertahankan kedaulatan di udara.⁹

Batas wilayah ruang udara secara horizontal meskipun belum ada peraturan yang mengatur secara yuridis formal, tapi wilayah udara secara horizontal dilakukan berdasarkan perjanjian dengan negara-negara tetangga diperbatasan negara, dan secara otomatis mengikuti batas wilayah dari ruang darat dan batas wilayah ruang laut.

Batas wilayah udara secara vertikal juga belum diatur secara yuridis formal, sebagai negara yang mempunyai kedaulatan penuh dan eksklusif atas wilayah udara Republik Indonesia berhak mengatur batas ketinggian ruang udara yang meliputi batas wilayah secara vertikal dan batas wilayah secara horizontal di ruang udara, karena ruang udara merupakan bagian dari Negara Kesatuan Republik Indonesia.

B. Aspek hukum terhadap batas ketinggian bangunan maksimal di ruang udara yang ada di Kota Manado

⁹ H. K. Martono dan Amad Sudiro, *Hukum Udara Nasional dan Internasional*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 257-260

Negara Kesatuan Republik Indonesia berdaulat penuh dan eksklusif atas wilayah udara Republik Indonesia. Yang pada pembahasan ini mengarah ke batas ketinggian bangunan maksimal di ruang udara dalam rumusan masalah yang kedua ini dibahas dengan lingkup daerah kota yaitu kota Manado. Karena kalau untuk dibahas secara lingkup nasional masih belum efektif dengan wilayah daerah di Indonesia yang terdiri dari daerah kepulauan dan juga berbeda-beda struktur ruang dan pola ruang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menganut asas perlekatan yang berarti satu kesatuan antara sebidang tanah dengan bangunan yang di atasnya adalah bebas, selama belum ada aturan yang mengatur batas ketinggian bangunan di ruang udara. Indonesia yang menganut pendapat dari Beaumont dan Showcross batas ketinggian kedaulatan negara di ruang udara adalah tidak terbatas. Pendapat ini membuat penguasaan ruang udara dan penataan ruang udara di Indonesia sampai saat ini belum diatur.

Dilihat dari segi hukum agraria yang merupakan satu kesatuan antara penatagunaan tanah dan penguasaan ruang udara untuk memperhatikan batas ketinggian bangunan bertingkat di ruang udara secara vertikal sangatlah berhubungan karena bangunan bertingkat dibangun di atas sebidang tanah.

Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, berbunyi: Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) Pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persedian, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.¹⁰

Arti dari Pasal 14 di atas, menegaskan dalam rencana umum, pemerintah daerah yang mengatur persedian, peruntukan dan penggunaan dari ruang angkasa untuk daerahnya yang bisa disebut juga ruang udara dalam konsep ini. Untuk memperjelas

penguasaan ruang udara secara vertikal diatur di daerah masing-masing.

“Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan tersebut berfondasi dan tanamannya merupakan tanaman keras.”¹¹

Dasar hukum dari bangunan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 mendefinisikan bangunan pada Pasal 1 ayat (1), yang berbunyi:

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, berbunyi: Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.¹²

Pengaturan bangunan gedung yang tertulis dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, berbunyi bertujuan untuk:

1. Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;

¹¹ Siti Zumrohkhatus dan Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2014, hlm. 38

¹² Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002*, Bab I, Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2

¹⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Op.Cit*, Pasal 14

3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Tujuan dari pengaturan pembangunan gedung untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional sesuai dengan tata bangunan gedung, menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan mewujudkan kepastian hukum. Dan dari tiga tujuan bangunan bertujuan untuk mengontrol bangunan secara teratur.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dilihat dari segi aturan hukum mengenai hukum tata ruang dan hukum udara nasional, hanya menyinggung ruang udara tapi tidak secara spesifik mengatur tentang penataan ruang udara. Padahal batas dari ruang udara bisa dikelompokkan menjadi 2 bagian utama yaitu batas wilayah secara horizontal dan batas wilayah secara vertikal atau bisa juga dengan mengatur skala kepentingan di ruang udara seperti membuat zonasi kawasan terlarang. Dengan mengikuti prosedur dari negara hukum harus melihat konsep perencanaan penataan ruang udara, aturan terkait yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
2. Aspek hukum terhadap batas ketinggian bangunan di ruang udara yang dibahas dengan lingkup daerah kota manado dengan memperhatikan aturan dasar terkait seperti hukum perdata dan hukum agraria yang bersifat umum. Di kota manado mempunyai Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado. Dengan mencari informasi tentang batas ketinggian bangunan melalui data kepustakaan dan menyurat ke Dinas Tata Kota Manado, belum ada aturan tentang batas ketinggian bangunan dalam aspek penguasaan di ruang udara. Yang seharusnya memperhatikan dampak yang akan terjadi dimasa yang akan datang jika tidak diatur dan juga dampak terhadap lingkungan hidup, seperti berkurangnya

ruang terbuka, pemborosan sumber daya energi listrik dan sumber daya air yang sampai saat ini dirasakan oleh masyarakat kota Manado.

B. Saran

1. Penataan Ruang Udara Indonesia yang meliputi batas wilayah secara horizontal dan batas wilayah secara vertikal atau bisa juga dengan mengatur skala kepentingan di ruang udara seperti membuat zonasi kawasan terlarang. Supaya untuk adanya penataan di ruang udara nasional yang berguna untuk pertahanan dan menjaga wilayah perbatasan negara.
2. Peraturan Daerah tentang batas ketinggian bangunan maksimal di ruang udara di Kota Manado. Yang bisa dilakukan dan diberlakukan di kecamatan-kecamatan yang ada di kota manado secara berbeda-beda dengan mempertimbangkan lokasi mendirikan bangunan bertingkat.

DAFTAR PUSTAKA

- A.M.Yunus Wahid, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, 2014.
- Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012.
- Hasni, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008.
- H. K. Martono dan Amad Sudiro, *Hukum Udara Nasional dan Internasional*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012.
- H. Muchisin dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Marihot Siahaan, *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2008
- Mudakir Iskandar, *Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan Sumber Konflik Pertanahan*, Lentera Ilmu Cendekia, Jakarta, 2014.
- Saru Arifin, *Hukum Perbatasan Darat Antar Negara*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014.
- Siti Zumrohkhatusun dan Darda Syahrizal, *Undang-Undang Agraria dan Aplikasinya*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2014.

Wikipedia.2015.*Daftar Gedung Tertinggi di Manado*.https://id.wikipedia.org/wiki/Daftar_gedung_tertinggi_diManado, diakses pada tanggal 2 Desember 2015, pukul 23:23.

1. Undang-Undang dan Peraturan Lainnya :

Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bab III, Pasal 571

Republik Indonesia, *Peraturan Daerah Kota Manado No 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado*, Bab I, Pasak 1 ayat (65)

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, dalam *Himpunan Peraturan Tentang Tata Ruang Tahun 2013*, PT.Tamita Utama, Jakarta, 2013

Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah No 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung*, Bab 1, Pasal 4

Republik Indonesia, *Undang-Undang Dasar Tahun 1945*, Bab XIV, Pasal 33 ayat

Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009*, Bab I, Pasal 5 dan 6

Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Bab I, Pasal 1 ayat (6) dan Pasal 4 ayat (2)

Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1992*, Bab III, Pasal 4

Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007*, Bab III, Pasal 6 ayat (5)

Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002*, Bab I, Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2

Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 43 Tahun 2008*, Bab I, Pasal 1 ayat (1)

2. Sumber Langsung :

Ronald Tampinongkol tentang batas ketinggian bangunan menurut pandangan dari bidang profesi arsitek, Pada hari Jumat, 30 Oktober 2015, pukul 11:00,

Dinas Tata Kota Manado tentang bangunan di kota Manado, Pada hari Jumat, 30 November 2015, pukul 10:00