

Dr. H. M. Adnan Lira, SH., MH

HUKUM TATA RUANG WILAYAH DAN KOTA



Karya Sang Pencerah

HUKUM TATA RUANG WILAYAH DAN KOTA

UU No 28 tahun 2014 tentang Hak Cipta

Fungsi dan sifat hak cipta Pasal 4

Hak Cipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan hak eksklusif yang terdiri atas hak moral dan hak ekonomi.

Pembatasan Pelindungan Pasal 26

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tidak berlaku terhadap:

- i. Penggunaan kutipan singkat Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait untuk pelaporan peristiwa aktual yang ditujukan hanya untuk keperluan penyediaan informasi aktual;
- ii. Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk kepentingan penelitian ilmu pengetahuan;
- iii. Penggandaan Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait hanya untuk keperluan pengajaran, kecuali pertunjukan dan Fonogram yang telah dilakukan Pengumuman sebagai bahan ajar; dan
- iv. Penggunaan untuk kepentingan pendidikan dan pengembangan memungkinkan suatu Ciptaan dan/atau produk Hak Terkait dapat digunakan tanpa izin Pelaku Pertunjukan, Produser Fonogram, atau Lembaga Penyiaran.

Sanksi Pelanggaran Pasal 113

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Dr. H. M. Adnan Lira, SH., MH

HUKUM TATA RUANG WILAYAH DAN KOTA

KARYA SANG PENCERAH
2022

HUKUM TATA RUANG WILAYAH DAN KOTA

Penulis:

Dr. H. M. Adnan Lira, SH., MH

Tata Letak/Desain Cover:

Abu Salwa Khairun

Copyright © 2022

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)

ISBN: (Sementara Proses)

23 x 15,5 cm

Terbit Pada Bulan Agustus 2022

Diterbitkan pertama kali oleh:

KARYA SANG PENCERAH

Kantor :

Jl. Talak Salapang No. 11 Unismuh Makassar

Email : karyasangpencerah@gmail.com

Website : www.karyasangpencerah.com

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabil'alaamiin, segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah Yang Maha Kuasa, karena atas izin-Nya, penulis dapat menyelesaikan buku dengan judul “Hukum Tata Ruang Wilayah Dan Kota”.

Tanah sebagai salah satu kekayaan bangsa Indonesia harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan hal itu, maka pemanfaatan tanah perlu dilaksanakan dalam bentuk pengaturan, penguasaan dan penatagunaan tanah. Model yang dapat digunakan adalah konsolidasi tanah sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan daya guna tanah dan hasil guna tanah serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan. Dewasa ini pembangunan wilayah permukiman di kawasan perkotaan berkembang dengan pesat. Oleh karena itu diperlukan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara optimal melalui peningkatan efesiensi dan produktivitas penggunaan tanah, demi terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan yang tertib dan teratur.

Penulis menyadari bahwa buku ini masih jauh dari sempurna. Karena itu, penulis berharap agar pembaca berkenan memberikan kritik dan saran yang membangun

untuk perbaikan kedepannya. Akhir kata, penulis berharap agar buku ini dapat membawa manfaat kepada pembaca dan menjadi inspirasi untuk para generasi bangsa agar menjadi pribadi yang bermartabat, berpengetahuan luas, mandiri dan kreatif.

Agustus 2022

Penyusun

DAFTAR ISI
(Akan Dilengkapi Setelah Semua Naskah Telah
Direview Oleh Penulis)

BAB

1

PENDAHULUAN

Pada hakikatnya, tanah merupakan unsur yang sangat penting bagi kehidupan manusia dan memiliki makna yang tinggi. Dalam masyarakat Indonesia, terdapat ungkapan yang menggambarkan hubungan manusia dengan tanah, baik hubungan yang bersifat magis maupun religius. Oleh karena itu, dapat dipadankan dengan ruh atau harga diri seseorang atau suatu kaum. Setiap usaha untuk memisahkan tanah dengan pemiliknya bakal membangkitkan pergolakan atau konflik-konflik dalam masyarakat.

Dengan demikian, nilai sakralitas tanah begitu melekat pada seseorang atau suatu kaum, dan eksistensi dari nilai-nilai yang terkandung di dalamnya tidak dapat direndahkan, sekalipun oleh slogan-slogan pembangunan nasional yang

mengedepankan gagasan atau bentuk-bentuk kepentingan umum atau kepentingan bangsa dan negara.

Undang-undang Dasar Negara RI Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945), Pasal 33 ayat (3) menyebutkan bahwa : “bumi dan air dan kekayaan dalam yang terkandung didalamnya dikuasai-oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Ketentuan tersebut, menekankan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah Karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh Negara dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Tanah sebagai salah satu kekayaan bangsa Indonesia harus dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan hal itu, maka pemanfaatan tanah perlu dilaksanakan dalam bentuk pengaturan, penguasaan dan penatagunaan tanah. Model yang dapat digunakan adalah konsolidasi tanah sebagai salah satu upaya untuk meningkatkan daya guna tanah dan hasil guna tanah serta menyelaraskan kepentingan individu dengan fungsi sosial tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan.

Dewasa ini pembangunan wilayah permukiman di kawasan perkotaan berkembang dengan pesat. Oleh karena itu diperlukan penguasaan dan pemanfaatan tanah secara

optimal melalui peningkatan efisiensi dan produktivitas penggunaan tanah, demi terwujudnya suatu tatanan penguasaan dan penggunaan yang tertib dan teratur.

Pertambahan penduduk dan peningkatan pembangunan di perkotaan telah mempersempit ruang gerak warga kota. Kebutuhan lahan untuk pemukiman, industri, perdagangan, pemerintahan dan prasarana perkotaan meningkat tajam. Kecenderungan yang terjadi, ketika kota makin metropolis adalah laju pertumbuhan penduduk yang begitu pesat dan antisipasi serta daya dukung kota yang tidak mampu menanggungnya, sehingga membawa konsekuensi terhadap pengaturan tata ruang kota yang pada umumnya kurang menguntungkan kelompok masyarakat marginal di perkotaan (Suyatno, 1993 : 37).

Menurut Sheah (1984: 35) bahwa sejak dini telah mengkaji bahwa tekanan arus urbanisasi yang melonjak begitu cepat membawa akibat yang besar bagi perkembangan kota, khususnya bagi kota yang menuju bentuk metropolis. Pola pengembangan kota yang cenderung konsentrik dan memusat, tidak saja menyebabkan kelompok masyarakat marginal makin terdesak ke daerah pinggiran kota atau pemukiman kumuh, tetapi acapkali kelompok masyarakat miskin kota harus berpuas diri dengan berbagai fasilitas publik yang sangat minim, jauh berbeda dari warga kota yang

ekonominya tergolong lebih mampu yang dapat menikmati fasilitas kota yang eksklusif.

Sehubungan dengan pendapat di atas, Mc. Auslan (1986 : 131) menyebutkan bahwa akibat obsesi yang terlalu menggebu untuk membangun suatu kota menjadi metropolis, tidak Cuma menimbulkan urbanisasi berlebih dan pemekaran horisontal fisik kota yang kurang terkendali, tetapi juga melahirkan persaingan dan konflik yang makin intensif untuk mendapatkan tanah dalam kota dan kecenderungan seperti itu akan terus berlangsung.

Situasi dan kondisi kota yang menunjukkan pola perkembangan yang konsentrik, menyebabkan banyak orang memburu tanah bukan hanya untuk keperluan tempat tinggal atau permukiman, namun tanah seolah-olah telah menjadi barang dagangan dan dianggap sebagai usaha yang sangat menguntungkan. Di daerah-daerah pusat kegiatan bisnis, perdagangan, industri dan permukiman elit, atau daerah-daerah strategis lainnya, harga tanah pada umumnya terus melonjak dan makin tidak terkendali karena kebutuhan akan tanah semakin tinggi. Semakin dekat dari pusat kota, biasanya harga tanah makin mahal. Dalam hal ini penguasaan tanah juga hanya dipegang oleh satu orang atau satu kelompok usaha saja. Hal ini sudah tentu merupakan hal yang sangat bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (Selanjutnya disingkat UUPA).

Undang-Undang Pokok Agraria yang telah memberikan rambu-rambu bagi setiap orang dalam melakukan penguasaan dan pemilikan tanah. Pasal 7 dan 17 UUPA telah menyebutkan dengan tegas bahwasanya penguasaan tanah tidak boleh melebihi batas maksimum. Selama ini ketentuan tersebut hanya diperuntukkan bagi tanah-tanah pertanian saja. Sementara itu, penguasaan tanah perkotaan luput dari jerat ketentuan Pasal 7 dan Pasal 17 UUPA. Memang ada ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DJAI.1 970 yang menegaskan bahwa penguasaan tanah perkotaan yang melebihi 5 bidang harus memperoleh izin dari Menteri Dalam Negeri. Peraturan Menteri tersebut tidak secara tegas berisikan pembatasan atau tarangan, karena di dalamnya tidak ditentukan berapa luas yang boleh dimiliki seorang dalam setiap bidangnya. Ketentuan ini hanya merupakan paper tigers dan tidak memiliki Ketentuan yuridis.

BAB 2

PENGERTIAN DAN RUANG LINGKUP PENATAAN RUANG (TATA GUNA TANAH)

Dalam Undang-Undang Dasar 1945, Pasal 33 ayat (3); menegaskan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan konstitusional tersebut, menetapkan pentingnya tiga komponen yang merupakan elemen ruang kehidupan yang harus dimanfaatkan dan dikembangkan secara berencana sehingga dapat menunjang kegiatan pembanaunan secara berkelanjutan dalann rangka kelangsungan kemakmuran rakyat.

Di dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, ditegaskan pengertian Ruang sebagai wadah yang meliputi ruang darat, ruang taut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

Sejalan dengan pengertian ruang ini, Menurut Robinson Tarigan (2005, 111) bahwa ruang adalah wadah pada lapisan atas permukaan bumi yang berfungsi menopan kehidupan manusia dan makhluk lainnya, baik melalui memodifikasi atau sekedar langsung menikmatinya.

Demikian pula, Tisnaamidjaja dalam Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik (2008:23) mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan ruang adalah wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas hidup yang layak.

Selanjutnya mengenai pengertian tata ruang, dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 26 Tahun 2007 ditetapkan bahwa tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Dengan demikian tata ruang sebagai wujud pola dan struktur ruang yang terbentuk secara alamiah dan juga

sebagai wujud dari hasil proses-proses alam maupun dari hasil proses sosial akibat adanya pembelajaran yang terus menerus. Tata ruang dan upaya perubahanperubahannya sebetulnya terwujud sebelum secara formal melakukan upaya mengubah tata ruang yang terstruktur.

Demikian pula dalam Pasal 1 angka 5 ditegaskan bahwa pengertian penataan ruang sebagai suatu sistem proses perencanaan tata ruang. Pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penegasan ketentuan dalam Pasal 1 angka 5 UU No. 26 Tahun 2007 tersebut, mengandung makna bahwa Penataan ruang adalah upaya aktif manusia untuk mengubah pola dan struktur pemanfaatan ruang dari suatu keseimbangan menuju kepada keseimbangan baru yang lebih baik. Penataan ruang sebenarnya merupakan perubahan yang disengaja. Sebagai proses perubahan ke arah kehidupan yang lebih baik, maka panataan ruang secara formal adalah bagian dari proses pembangunan, khususnya menyangkut aspek-aspek sosial dari proses pembangunan.

Berdasarkan pengertian ruang di atas, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud ruang adalah sebagai salah satu tempat untuk melangsungkan kehidupan manusia, juga sebagai sumber daya alam merupakan salah satu karunia Tuhan kepada bangsa

Indonesia. Sedangkan penataan ruang sebagai suatu sistem proses yang berkenaan dengan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Dengan demikian ruang dan penataan ruang wilayah Indonesia merupakan suatu aset yang harus dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dan bangsa Indonesia secara terkoordinasi, terpadu dan seefektif mungkin dengan memperhatikan faktor-faktor lain seperti, ekonomi, sosial, budaya, hankam, serta kelestarian lingkungan untuk mendorong terciptanya pembangunan nasional yang serasi dan seimbang.

Selanjutnya mengenai pengertian tata Guna Tanah (*land use*) menurut Johara T. Jayadinata (1992:7) adalah pengaturan penggunaan tanah Tata guna tanah, (1) tata guna, yang berarti penataan atau pengaturan penggunaan, hal ini berkaitan dengan sumber daya manusia, (2) tanah, berarti ruang merupakan sumber daya alam serta memerlukan dukungan berbagai unsur alam lain seperti air, iklim, tubuh tanah dan sebagainya.

Dalam tata guna tanah dibicarakan bukan saja mengenal penggunaan permukaan bumi di daratan, tetapi juga mengenal penggunaan permukaan bumi di lautan. Dalam tata guna tanah terdapat istilah-istilah penggunaan, *aguna* (tidak digunakan), *wyaguna* (Penggunaan yang salah) atau *alpaguna*, dan *tunaguna* (penggunaan yang

kurang benar). Yang harus dipelajari dalam tata guna tanah ialah tanah dengan

unsur alam lain, yaitu : tubuh tanah (*soil*), air, iklim, dan sebagainya. Juga kegiatan manusia penting untuk dipelajari, baik dalam kehidupan sosial, maupun dalam kehidupan ekonomi, Jadi dalam tata guna tanah itu diperlukan sumber daya alam lainnya dan sumber daya manusia.

Dalam kaitan ini, menurut Roberts dalam Catanese dan Snider (1992:266) bahwa perencanaan tata guna tanah merupakan Intl praktek perencanaan perkotaan. Sesuai dengan kedudukannya dalam perencanaan fungsional, perencanaan tata guna tanah merupakan kunci untuk memastikan pembangunan kota. Karena itu, menurut Gallion dan Eisner (1992 : 144) penting untuk memastikan bahwa standar-standar penggunaan tanah yang baru harus bersifat permanen.

Selanjutnya menurut Gallion dan Eisner (1994: 22) bahwa karena status-status yang melekat erat pada kebanyakan tanah, maka kebutuhan akan perencanaan penggunaan tanah adalah sangat penting. Sudah jelas bahwa penggunaan setiap persil berkaitan erat dengan penggunaan persil-persil yang lain.

Tata guna tanah dapat ditinjau menurut suatu wilayah dalam keseluruhan. Karena wilayah terdiri atas

pedesaan dan perkotaan, maka tata guna tanah berupa tata guna tanah pedesaan (*rural land use*) dan tata guna tanah perkotaan (*urban land use*). (Jayadinata, 1999:27).

BAB

3

DASAR HUKUM PENATAAN RUANG (TATA GUNA TANAH)

Negara Republik Indonesia adalah negara hukum, karena itu setiap melakukan upaya yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan rakyat haruslah didasarkan atas hukum. Menurut paham positivis dan dogmatik seperti John Austin, bahwa hukum diasumsikan seperangkat perintah baik langsung maupun tidak langsung dari pihak yang berkuasa kepada warga masyarakatnya yang merupakan masyarakat politik yang independen dimana otoritasnya (pihak yang berkuasa) merupakan otoritas tertinggi (Achmad All dalam Syamsuddin Pasamai, 2010:190).

Demikian, halnya dengan penataan ruang, maka penyusunan regulasinya mengikuti landasan konstitusional UUD 1945 berikut berbagai peraturan pelaksanaannya. Adapun dasar hukum yang dijadikan acuan dalam penataan ruang di Indonesia, antara lain sebagai berikut:

1. Pasal 33 ayat (3) UUD Negara RI Tahun 1945;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Permukiman.
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan.
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2004 Tentang Sumber Daya Air.
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional.
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan
10. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

11. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional.
12. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2008 Tentang Sampah.
13. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2008 Tentang Wilayah Negara.
14. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2008 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil.
15. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pertambangan, Mineral dan Batu Bara.
16. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 69 Tahun 1996 Tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Reran Serta Masyarakat daam Penataan Ruang.
18. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Berdasarkan ketentuan di atas, maka dalam pemanfaatan penataan ruang berkenaan dengan wilayah perkotaan di Provinsi Sulawesi Selatan landasannya adalah

mengacu kepada berbagai peraturan perundang-undangan yang dimaksudkan agar terwujud adanya ketertiban dalam masyarakat.

Mochtar Koesoemaatmadja dalam Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik (2007 : 28) telah mengkonstatir bahwa tujuan pokok penerapan hukum apabila hendak direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban (order). Ketertiban adalah tujuan pokok dan pertama dari segala hukum, kebutuhan akan ketertiban ini, merupakan syarat pokok (fundamental) bagi adanya masyarakat teratur: di samping itu tujuan lainnya adalah tercapainya keadilan dalam masyarakat. -

Dalam pada itu, Ridwan dan Sodik menyatakan bahwa konsep dasar hukum penataan ruang, tertuang di dalam Pembukaan UUD 1945 alinea ke 4 bahwa “melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia...”. Penjabaran lebih konkrit tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, bahwa “... Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Demikian pula Daud Silatahi mengemukakan bahwa salah satu konsep dasar pemikiran tata ruang menurut hukum Indonesia terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960. Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, tentang pengertian hak menguasai dari negara terhadap konsep tata ruang, Pasal 2 UUPA memuat wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa

Untuk dapat mewujudkan tujuan negara, maka negara harus dapat melaksanakan pembangunan sebagai penunjang untuk tercapainya tujuan tadi dengan suatu perencanaan yang cermat dan terarah. Apabila dicermati dengan seksama, kekayaan alam yang ada dan dimiliki oleh negara, yang kesemuanya itu memiliki suatu nilai ekonomis, maka dalam pemanfaatannya pun harus diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang (tata guna

tanah) yang terkoordinasi, sehingga tidak akan ada perusakan terhadap lingkungan hidup.

Upaya pelaksanaan perencanaan penataan ruang yang bijaksana adalah kunci dalam pelaksanaan tata ruang agar tidak merusak lingkungan hidup, dalam konteks penguasaan negara atas dasar sumber daya alam. Menurut Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik (2007:29), melekat di dalam kewajiban negara untuk melindungi, melestarikan dan memulihkan lingkungan hidup secara utuh. Artinya, aktivitas pembangunan yang dihasilkan dari perencanaan tata ruang pada umumnya bernuansa pemanfaatan sumber daya alam tanpa merusak lingkungan.

Pengaturan hukum mengenai tata ruang merupakan komponen hukum publik yaitu mengatur hubungan antara penguasa dan masyarakat (Prasetijo Rijadi, 2005:58). Dengan demikian pengaturan hukum penataan ruang (tata guna tanah) jelas harus memadukan antara keputusan pemerintahan (negara) dan kepentingan masyarakat (warga negara). Dengan materi seperti ini, maka penataan ruang menjadi memiliki landasan hukum dan menjamin terciptanya ketertiban tata ruang.

BAB

4

ASPEK HUKUM PENATAAN RUANG

Hukum adalah seperangkat kaidah atau aturan yang tersusun dalam satu sistem yang menentukan apa yang boleh dilakukan oleh manusia sebagai warga masyarakat yang bersumber baik dari masyarakat sendiri maupun dari sumber lain yang diakui berlakunya oleh otoritas tertinggi dalam masyarakat tersebut, serta benar-benar diberlakukan oleh warga masyarakat (sebagai satu keseluruhan) dalam kehidupannya dan jika kaidah tersebut dilanggar akan memberikan kewenangan bagi otoritas tertinggi untuk menjatuhkan sanksi yang sifatnya eksternal.

Menurut Friedman (1970) bahwa :

structure to be sure, is one basic and obvious element of the legal system. Substance (The Rules)

is another. When an observer tries to describe a legal system in cross section, so to speak, he is likely to speak of these two elements.

Berdasarkan pendapat Friedman di atas, menunjukkan bahwa jika berbicara mengenai aspek hukum tidak dapat dilepaskan kaitannya dengan dua unsur penting yaitu undang-undang dan aturan. Struktur hukum sifatnya permanen dan tidak tergantung pada banyaknya halaman, banyak hakim, apakah dilakukan di pengadilan tinggi atau pengadilan rendah.

Hukum merupakan realitas sosial yang mengatur warga masyarakatnya, negara didirikan demi kepentingan umum dan hukum adalah sarana utama merealisasikan tujuan itu (Roscoe Pound dalam Curson, 1997:26). Dengan demikian hukum memang harus dipandang sebagai suatu realitas sosial karena mengatur kehidupan orang banyak dan mengatur kaidah-kaidah hukum formal-dalam masyarakat.

Sebagai negara hukum yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan umum, setiap kegiatan di samping harus berorientasi pada tujuan yang hendak dicapai, juga harus menjadikan hukum yang berlaku sebagai aturan kenegaraan, pemerintahan dan kemasyarakatan. Seperti diketahui hukum mempunyai banyak fungsi, menurut

Sunaryati Hartono dalam Hasni (2008:2) bahwa hukum daian pembangunan mempunyai empat (4) fungsi, yaitu :

- a. Hukum sebagai pemelihara ketertiban.
- b. Hukum sebagai sarana pembangunan.
- c. Hukum sebagai penegak hukum.
- d. hukum sebagai pendidikan masyarakat.

Sementara itu, menurut Ahmad Ali (1996) fungsi hukum adalah:

- a. Fungsi hukum adalah sebagai alat pengendalian sosial, tidaklah sendirian di dalam masyarakat melainkan menjalankan fungsi itu, bersama-sama dengan peserta-peserta lainnya yang juga melakukan fungsi pengendalian sosial.
- b. Fungsi hukum sebagai alat pengendalian sosial merupakan fungsi “posftif” disini artinya hukum yang menyesuaikan diri dengan kenyataan masyarakat.
- c. Seanjutnya Syachran Basah, salah satu fungsi hukum adalah direktif dsamping fungsi lainnya seperti integratif, perspektif. Fungsi direktif yaitu sebagai pengarah dalam pembangunan untuk membentuk masyarakat yang hendak dicapai sesuai tujuan negara. Dengan demikian jika ingin mewujudkan suatu penegakan hukum yang baik, maka fungsi-fungsi hukum di atas harus diwujudkan dalam tindakan-tindakan yang nyata.

BAB 5

EFEKTIVITAS HUKUM

Secara etimologi kata efektivitas berasal dari kata efektif dalam bahasa Inggris “effective” yang telah diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia dan memiliki makna “berhasil” dalam bahasa Belanda “effectier” memiliki makna; “berhasil guna” (Salma, 1986: 31). Sedangkan efektivitas hukum secara tata bahasa dapat diartikan sebagai keberhasilangunaan hukum, dalam hal ini berkenaan dengan keberhasilan pelaksanaan hukum itu sendiri.

Dalam kaitan ini, menurut Soerjono Soekanto (1983:62) bahwa berbicara mengenai derajat efektivitas suatu hukum ditentukan antara lain oleh taraf kepatuhan warga masyarakat terhadap hukum, termasuk para penegak hukumnya. Sehingga dikenal suatu asumsi,

bahwa : Taraf kepatuhan hukum yang tinggi merupakan suatu indikator berfungsinya suatu sistem hukum. Dan berfungsinya hukum merupakan pertanda bahwa hukum tersebut telah mencapai tujuan hukum, yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup”.

Keefektifan hukum adalah situasi dimana hukum yang berlaku dapat dilaksanakan, ditaati dan berdaya guna sebagai alat kontrol sosial. Menurut Syamsuddin Pasamai (2009 : 201) pada hakekatnya persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan yang sangat erat dengan persoalan penerapan, pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tujuan hukum. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis.

Selo Soemardjan dalann Syamsuddin Pasamai (2009 : 202-203), mengungkapkan bahwa efektivitas hukum berkaitan erat dengan faktor-faktor sebagai berikut :

- a. Usaha menanamkan hukum dalam masyarakat; yakni penggunaan tenaga manusia, alat-alat, organisasi dan metode agar masyarakat mengetahui, menghargai dan mentaati hukum.
- b. Reaksi masyarakat yang didasarkan pada sistem nilai yang berlaku: artinya masyarakat mungkin menolak

atau menentang atau mungkin mematuhi hukum karena compliance, identification, internalization atau kepentingan mereka terjamin pemenuhannya.

- c. Jangka waktu penanaman hukum; yakni panjang atau pendeknya jangka waktu dimana usaha menanamkan hukum itu dilakukan dan diharapkan memberikan sanksi yang diharapkan.

Efektivitas hukum sebagai tertib, dalam ini pengendalian sosial yaitu suatu proses/kegiatan baik yang bersifat terencana atau tidak yang mempunyai tujuan untuk mendidik (edukatif), mengajak (persuasif), memaksa (represif), agar perilaku masyarakat sesuai dengan kaidah yang berlaku (konform), sehingga hukum sebagai penjaga stabilitas (agent of stability).

Dengan demikian, maka efektivitasnya pelaksanaan hukum yang berkenaan dengan penataan ruang tidak selamanya dikaitkan apakah seseorang atau masyarakat setuju atau tidak terhadap substansi materi atau prosedur hukum yang diatur di dalamnya. Oleh karena itu perlu dilakukan sosialisasi substansi materi UU Penataan Ruang sehingga kaidah hukum dapat dimengerti dan dipatuhi.

BAB 6

TEORI SISTEM HUKUM

Menurut teori Sibenertika Talcoot Parson suatu sistem sosial pada hakekatnya merupakan suatu sinergi antara berbagai sub sistem sosial yang saling mengalami ketergantungan dan keterkaitan satu dengan yang lain. Adanya hubungan yang saling keterkaitan, interaksi dan saling ketergantungan Misalnya hukum dan politik mempunyai keterkaitan yang sangat dominan dalam suatu konfigurasi. Demikian juga dalam kehidupan sosial, ekonomi dan budaya hukum menjadi hal yang berpengaruh. Hal ini sejalan dengan pendapat Syamsuddin Pasamal (2008 : 103) bahwa sistem hukum dalam suatu masyarakat, harus dikaji dalam konteks sistem-sistem politik, ekonomi maupun agama, serta juga dalam

kaitannya dengan struktur sosial dan hubungan-hubungan antar individu dan kelompoknya.

Menurut Sudikno Mertokusumo (2005:122) sistem hukum adalah suatu kesatuan yang terdiri dari unsur-unsur yang mempunyai interaksi satu sama lain dan bekerja sama untuk mencapai tujuan. Kesatuan tersebut diterapkan terhadap kompleks unsur-unsur yuridis seperti peraturan hukum, asas hukum dan pengertian hukum.

Selanjutnya Achmad Ali (2005: 1-2), mengemukakan bahwa mengenai sistem hukum, maka tiga unsur sistem hukum (*tree elements of legal system*). Ketiga unsur sistem hukum tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Struktur hukum (*legal structure*), yakni kerangka atau rangkaian dari hukum itu sendiri. Oleh karena itu, berkaitan dengan bentuk ataupun format yang mencakup unsur-unsur kelembagaan, pembentukan, penegakan, pelayanan pengelolaan hukum pada umumnya seperti badan pembentuk undang-undang, peradilan, kepolisian, administrasi negara yang mengelolah pembuatan atau pemberian pelayanan hukum dan sebagainya. Struktur dalam suatu sistem relatif tetap perubahannya tidak secepat unsur-unsur lain. Dengan demikian struktur hukum berperan dalam menentukan efektif tidaknya suatu aturan hukum.

- b. Substansi hukum (*legal substance*), yakni aturan, norma dan pola perilaku manusia yang nyata dalam sistem hukum. Substansi berarti produk yang dihasilkan oleh orang yang berada dalam sistem hukum yang mencakup keputusan yang mereka keluarkan, aturan baru yang mereka susun. Menurut Achmad Ali (2005:2) substansi juga mencakup *living law* (hukum yang hidup), bukan saja aturan yang ada dalam kitab undang-undang atau *law in books*. Salah satu problem mendasar terciptanya efektivitas hukum bagaimana isi dari peraturan perundang-undangan mudah dipahami. Oleh karena itu pengetahuan hukum masyarakat perlu ditingkatkan sehingga dapat menghasilkan pola kesadaran hukum di masyarakat.
- c. Kultur hukum (*legal culture*), yakni sikap manusia terhadap hukum dan sistem hukum, yang di dalamnya terdapat kepercayaan, nilai, pemikiran serta harapan. Sesungguhnya kultur hukum merupakan pola kesadaran hukum masyarakat yang lebih mengkrystai dan menjadi suatu kebiasaan serta diikuti oleh segenap warga masyarakat.

BAB 7

FUNGSI DAN TUJUAN HUKUM

Dalam kehidupan masyarakat yang serba kompleks, sering terjadi konflik kepentingan baik dalam kegiatan politik, ekonomi maupun sosial, maka hukum akan tampil dalam mengantisipasi dan melaksanakan fungsinya seperti penertiban, pengaturan. Dalam penataan ruang, hukum akan berfungsi dalam pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang.

Fungsi hukum menurut Soerjono Soekanto (1986: 30) yaitu:

- a. Sebagai sarana pengendali sosial, yaitu bahwa sistem hukum menerapkan aturan-aturan mengenai perilaku yang benar atau pantas, setiap masyarakat mempunyai tolak ukur tertentu mengenai perilaku yang dianggap menyimpang.

- b. Sebagai penyelesaian sengketa. Dalam setiap masyarakat berbagai mekanisme untuk untuk menyelesaikan persengketaan.
- c. Sebagai sarana untuk mengadakan social engineering. Hukum berfungsi sebagai sarana untuk mengubah masyarakat secara terencana.

Demikian pula Satjipto Rahardjo (2009 :112) memandang fungsi hukum sebagai sarana kontrol sosial yang terjadi saat ini dan ditujukan untuk menjangkau masa yang akan datang. Dengan demikian fungsi hukum, bahwa persoalan yang ingin dipecahkan bukan lagi bagaimana mempengaruhi tingkah laku orang-orang agar sesuai dengan harapan masyarakat dalam keadaan saat ini, melainkan menyangkut masalah perubahan-perubahan yang dikehendaki. Jenis kontrol sosial ini biasa dipakai dengan istilah *social engineering*.

Tentang hal berlakunya kaidah hukum Soerjono Soekanto (1986:57) menyebutkan bahwa agar kaidah hukum atau sebuah peraturan berfungsi bahkan hidup dalam tatanan kehidupan masyarakat, maka kaidah hukum atau peraturan tersebut harus memenuhi tiga unsur sebagai berikut :

- a. Hukum berlaku secara yuridis, apabila penentuannya didasarkan pada kaidah yang lebih tinggi tingkatannya, atau bila terbentuk menurut cara yang telah

ditentukan/ditetapkan, atau apabila menunjukkan hubungan keharusan antara suatu kondisi dan akibatnya.

- b. Hukum berlaku secara sosiologis, apabila kaidah tersebut efektif, artinya kaidah tersebut dapat dipaksakan berlakunya oleh penguasa (teori kekuasaan), atau diterima dan diakui oleh masyarakat (teori pengakuan).
- c. Hukum tersebut berlaku secara filosofis; artinya sesuai dengan citacita hukum sebagai nilai positif tertinggi.

Dengan demikian hukum akan berfungsi dan bekerja serta hidup dalam masyarakat jika dalam hukum (baik materi atau kaidahnya) dapat berlaku secara yuridis, sosiologis dan filosofis. Berfungsinya sebuah hukum merupakan pertanda bahwa hukum tersebut telah mencapai tujuannya, yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup. Tujuan hukum menurut Syamsuddin Pasamal (2008 : 120) yang dikembangkan oleh para ahli antara lain, dikemukakan oleh Jeremy Benthan; (1) tujuan hukum adalah untuk memberikan kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan (2) untuk menyempurnakan kehidupan, memajukan persamaan dan menjaga kepastian. Sedangkan Roscou Pound memandang tujuan hukum adalah sebagai alat untuk menjaga keseimbangan

antara kepentingan individu dengan kepentingan masyarakat (*a tool of social engineering*).

Sementara itu, menurut Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo (2008 : 80-81) bahwa hukum bertumpu pada tiga nilai dasar yang oleh para ahli disepakati menjadi tujuan hukum yakni (1) keadilan, (2) kepastian hukum dan, (3) kemanfaatan. Kendati ketiganya selalu ada dan mendasari kehidupan hukum, tetapi tidak berarti, bahwa ketiganya selalu berada dalam keadaan dan hubungan yang harmonis. Lebih lanjut Gustav Radbruch ketiganya lebih sering berada dalam suasana hubungan yang tegang satu sama lain.

Dalam kaitannya dengan penerapan UU Penataan Ruang dalam rangka pengembangan wilayah perkotaan sebaiknya menggunakan asas prioritas yang disesuaikan dengan kondisi eksis. Implementasi UU Penataan Ruang, memerlukan adanya jaminan kepastian hukum, namun tidak berarti menghilangkan rasa keadilan maupun kemanfaatan.

BAB 8

EFEKTIVITAS PENEGAKAN HUKUM

Penegakan hukum merupakan sub sistem sosial, sehingga pelaksanaannya dipengaruhi lingkungan yang sangat kompleks. Penegakan hukum harus berlandaskan kepada prinsip-prinsip negara hukum sebagaimana dalam UUD 1945 dan asas-asas hukum yang berlaku di lingkungan bangsa-bangsa yang beradab, agar penegak hukum dapat rnenghindarkan diri dari praktek-praktek negatif akibat pengaruh lingkungan yag sangat kompleks tersebut.

Satjipto Raharjo (2008:21) membedakan istilah penegakan hukum (*law enforcement*) dan penggunaan hukum. Orang dapat menegakkan hukum untuk memberi

keadilan, tetapi orang juga dapat menegakkan hukum untuk digunakan bagi pencapaian tujuan atau kepentingan lain. Menegakkan hukum tidak persis sama dengan menggunakan hukum.

Berdasarkan teori efektivitas hukum yang dikemukakan Soerjono Soekanto dalam Junoarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat (2009 21), efektif tidaknya suatu hukum ditentukan oleh lima (5) faktor yaitu ;

- a. Faktor hukumnya sendiri (undang-undang);
- b. Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum;
- c. Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum;
- d. Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau ditetapkan;
- e. Faktor kebudayaan, yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.

Selanjutnya faktor yang menghambat efektivitas penegakan hukum tidak hanya terletak pada sikap mental aparaturnya penegak hukum (hakim, jaksa, polisi dan penasehat hukum), tetapi juga terletak pada faktor sosialisasi hukum yang kurang maksimal bahkan sering diabaikan.

Konsep operasional tentang bekerjanya hukum dalam masyarakat didasarkan pada konsep Robert B. Seidman dan William J. Chamblis dalam Satjipto Raharjo (2009:100) yang menyusun suatu teori bekerjanya hukum di dalam masyarakat. Keberhasilan pelaksanaan suatu peraturan perundang-undangan sangat tergantung pada banyak faktor. Secara garis besar bekerjanya hukum dalam masyarakat akan ditentukan oleh beberapa faktor utama. Faktor tersebut antara lain :

- a. Bersifat yuridis normatif (menyangkut pembuatan peraturan perundang-undangan)
- b. Penegakannya (para pihak dan peranan pemerintah)
- c. Faktor yang bersifat yuridis sosiologis (menyangkut pertimbangan ekonomis serta kultur hukum pelaku bisnis).

Menurut Satjipto Raharjo (2009:111), hukum bekerja dengan cara memancang perbuatan seseorang atau hubungan orang dalam masyarakat. Untuk keperluan pemancangan tersebut, maka hukum menjabarkan pekerjaannya dalam berbagai fungsinya, yaitu:

- a. Pembuatan norma-norma, baik yang memberikan peruntukan maupun yang menentukan hubungan antara orang dengan orang;
- b. Penyelesaian sengketa-sengketa;

- c. Menjamin kelangsungan kehidupan masyarakat, yaitu dalam hal terjadinya perubahan-perubahan.

Dengan hukum digolongkan sebagai sarana untuk melakukan kontrol sosial, yaitu, suatu proses mempengaruhi orang-orang untuk bertindak laku sesuai dengan harapan masyarakat. Pengontrolan hukum dijalankan dengan berbagai cara dan melalui pembentukan badan-badan yang dibutuhkan.

BAB 9

TEORI KETAATAN HUKUM DAN KESADARAN HUKUM

1. Ketaatan Hukum

Masalah ketaatan hukum berkenaan dengan proses internalisasi, yang berawal ketika seseorang dihadapkan pada pola perikelakuan sebagaimana yang diharapkan oleh hukum dalam situasi tertentu.

Piaget dalam Satjipto Rahardjo (2004:77), mengemukakan seseorang individu taat pada kaedah-kaedah karena ia mempunyai perasaan keadilan yang bersifat timbal balik. Hal ini hidup dan tumbuh sebagai akibat dari pada partisipasinya dalam hubungan-hubungan sosial terutama dalam kelompok-kelompok seusia. Kaedah-kaedah yang berlaku dalam kelompok

tersebut merupakan konfigurasi kebudayaan yang diabsorbsikan oleh anggota-anggota kelompok tersebut yang sekaligus menganggapnya sebagai referensi.

Keinginan untuk tetap menjadi bagian dan kelompok merupakan motivasi dasar dan individu untuk secara pribadi taat pada hukum. Sebenarnya keinginan tersebut tidaklah semata-mata karena penilaian positif terhadap keanggotaan kelompok. Hal itu juga terjadi karena adanya suatu kekuatan yang menahan seseorang untuk meninggalkan kelompoknya, karena penilaian negatif terhadap keadaan diluar kelompoknya, karena kesadaran berupa beratnya keadaan apabila ia berada diluar kelompok dan karena ada kekuatan-kekuatan tertentu yang mempengaruhinya dari kelompok.

Tyler (1990:3-4) memandang bahwa ternyata kepatuhan atas dasar nilai-nilai keanggotaan kelompok mendapatkan bermacam-macam tanggapan. Tanggapan-tanggapan tersebut berintikan pada bahwa nilai keanggotaan kelompok pada dasarnya motivasi terhadap identifikasi kelompok tersebut, dan bukan merupakan dasar motivasi untuk patuh. Kepatuhan dari individu pada hakekatnya merupakan hasil internalisasi yang disebabkan oleh pengaruh-pengaruh sosial yang memberikan efek pada kognitis seseorang,

sikap-sikap maupun pola perilakunya dan hat itu justru bersumber pada orang lain didalam kelompok tersebut.

Dalam kaitan ini, menurut **HC Kelman** dalam Achmad Ali (2009:347-348), bahwa masalah ketaatan hukum atau kepatuhan hukum merupakan suatu derajat yang secara kualitatif dapat dibedakan dalam tiga bentuk, yaitu:

Compliance diartikan sebagai suatu kepatuhan yang didasarkan pada harapan akan suatu imbalan dan usaha untuk menghindarkan diri dari hukuman yang mungkin dijatuhkan. Kepatuhan ini tidak sama sekali didasarkan pada suatu keyakinan pada tujuan kaedah hukum yang bersangkutan, dan lebih didasarkan pada pengendalian diri pemegang kekuasaan. Sebagai akibatnya maka kepatuhan akan ada, apabila ada pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaedah-kaedah hukum tersebut.

Identification terjadi apabila kepatuhan terhadap kaedah hukum ada karena bukan nilai instrinsiknya, akan tetapi agar keanggotaan kelompok tetap terjaga, serta ada hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaedah-kaedah hukum tersebut. Daya tarik untuk patuh adalah keuntungan yang diperoleh dari hubungan-hubungan tersebut, sehingga kepatuhan pun termasuk pada baik

buruknya interaksi tadi. Walaupun seseorang tidak menyukai penegak hukum tetapi proses identifikasinya berjalan terus dan mulai berkembang perasaan-perasaan positif terhadapnya. Hal ini disebabkan karena orang yang bersangkutan berusaha mengatasi perasaan-perasaan khawatirnya terhadap kekecewaan tertentu dengan jalan menguasai obyek frustrasi tersebut dan dengan mengadakan identifikasi. Penderitaan yang ada sebagai akibat pertentangan nilai-nilai di atasnya dengan menerima nilai-nilai penegak hukum.

Internalization seorang mematuhi kaedah-kaedah hukum oleh karena kepatuhan secara intrinsik kepatuhan tadi mempunyai imbalan. Isi kaedah-kaedah tersebut adalah sesuai dengan nilai-nilainya sejak semula pengaruh terjadi atau oleh karena dia merubah nilai-nilai yang semula dianutnya. Hasil dari proses tersebut adalah suatu konformitas yang didasarkan pada motivasi secara intrinsik. Pusat kekuatan proses ini adalah kepercayaan orang tadi terhadap tujuan dari kaedah-kaedah bersangkutan, terlepas dari perasaan atau nilai-nilainya terhadap kelompok atau pemegang kekuasaan maupun pengawasannya.

Di dalam sosiologi hukum teori-teori tentang ketaatan hukum atau kepatuhan hukum pada umumnya dapat digolongkan ke dalam Teori Paksaan dan Teori Konsensus yaitu :

A. Teori Paksaan

Max Weber dalam Soerjono Soekanto (1982:228) bertolak pada asumsi, bahwa penguasa mempunyai monopoli terhadap sarana-sarana paksaan secara fisik yang merupakan dasar dan tujuan hukum untuk mencapai tata tertib atau ketertiban. Paksaan tersebut hanya dapat dilakukan oleh kelompok-kelompok orang-orang yang memang mempunyai wewenang untuk berbuat demikian.

Masalahnya kemudian berkisar pada sejauh manakah warga masyarakat mematuhi hukum dan apakah akibat penerapan sanksi-sanksi sebagai pembenaran terhadap kaedah-kaedah untuk kepentingan mana kemudian dijatuhkan hukuman-hukuman. terlalu banyak sanksi, sanksi yang tidak tepat, sanksi yang tidak adil, sanksi yang sewenang-wenang dapat mehgurangi kewibawaan penegak hukum maupun dasar pembenaran dan sanksi-sanksi tersebut.

2. Teori konsensus.

Teori konsensus berkisar pada penerapan sanksi-sanksi sebagai faktor yang menyebabkan kepatuhan hukum dianggap mempunyai kelemahan.

Sanksi pada hakikatnya merupakan reaksi terhadap pelanggaran kaedah-kaedah kelompok. Sanksi tersebut dapat terwujud sebagai sanksi yang positif dan negatif. Sanksi positif adalah unsur yang mendorong terjadinya kepatuhan atau perikelakuan yang sesuai dengan kaedah-kaedah. Sebaliknya, sanksi negatif adalah menjatuhkan hukuman pada pelanggaran-pelanggaran kaedah-kaedah kelompok. Dengan demikian maka proses pemberian sanksi-sanksi mencakup suatu sistem imbalan dan hukuman, yang akibatnya adalah suatu dukungan yang efektif untuk mematuhi kaedah-kaedah. (Soerjono Soekanto, 1982:230).

Dalam kaitan ini, menurut Satjipto Rahardjo (2004:137) bahwa Kepatuhan hukum terdapat beberapa macam derajat sebagai berikut:

- A. Seseorang berperikelakuan sebagaimana diharapkan oleh hukum dan menyetujuinya hal mana sesuai dengan sistem nilai dari mereka yang berwenang.

- B. Seseorang berperikelakuan sebagaimana diharapkan oleh hukum dan menyetujulkannya, akan tetapi dia tidak setuju dengan penilaian yang diberikan oleh yang berwenang terhadap hukum yang bersangkutan.
- C. Seseorang mematuhi hukum akan tetapi dia tidak setuju dengan kaedah-kaedah tersebut maupun pada nilai-nilai dari penguasa.
- D. Seseorang tidak patuh pada hukum akan tetapi dia menyetujui hukum tersebut dan nilai-nilai dari pada mereka yang mempunyai wewenang.
- E. Seseorang sama sekali tidak menyetujui kesemuanya dan diapun tidak patuh pada hukum (melakukan protes).

Teori paksaan mempunyai kelemahan dan menimbulkan reaksi, bahwa suatu sistem hukum yang didasarkan pada pelaksanaan kekuasaan yang disertai sanksi-sanksi dan ancaman-ancaman tidak akan dapat bertahan lama. Apabila sanksi-sanksi dan ancaman-ancaman yang diutamakan, maka hukum dipandang sebagai suatu keperluan yang fungsional yaitu sebagai suatu alat untuk memecahkan masalah-masalah secara praktis.

Kritik terhadap teori paksaan ini, juga diketemukan di dalam ajaran-ajaran Eugen Ehrlich yang menganggap bahwa titik berat perkembangan hukum bukanlah terletak pada kekuasaan legislatif, yudikatif ataupun ilmu hukum, akan tetapi justru terletak dalam masyarakat sendiri. (Soerjono Soekanto, 1982:230).

Dengan demikian pendekatan Ehrlich menekankan pada sumber penerapan hukum adalah masyarakat, dimana teori-teori consensius sebenarnya bertitik tolak pada asumsi bahwa suatu sistem hukum tidak akan bertahan lama apabila tidak ada dasar legaiitasnya. Artinya, apabila warga masyarakat menerima sistem hukum tersebut, maka sistem tadi akan menghasilkan tata tertib dalam pergaulan hidup.

b. Kesadaran Hukum

Salah satu faktor yang menentukan bagi sahnya hukum adalah faham kesadaran yang ada pada diri masyarakat. ide tentang kesadaran warga masyarakat sebagai dasar sahnya hukum tertulis intinya adalah, tak ada hukum yang mengikat warga masyarakat kecuali atas dasar kesadaran hukumnya.

Sahnya hukum ditentukan oleh kesadaran dari ketompok sosial. Apabila pembentukan hukum menerbitkan peraturan yang tidak cocok dengan kesadaran atau perasaan masyarakat, maka akan timbul

reaksi-reaksi negatif dari masyarakat. Semakin besar pertentangan antara peraturan dengan kesadaran tersebut, semakin sulit untuk menerapkannya. Pembentuk hukum dapat memberlakukan secara paksa dengan akibat akan meningkatnya biaya-biaya sosial. Sebaliknya, apabila peraturan-peraturan tadi sesuai dengan kesadaran hukum masyarakat, maka masalah-masalah di dalam penerapannya hampir-hampir tidak ada.

H. Krabbe dalam Achmad AU (2009:299) menyatakan kesadaran hukum atau rasa hukum yang hidup (*originaire*) adalah sumber satu-satunya daripada hukum. Dari semua hukum, entah hukum undang-undang, hukum kebiasaan, hukum tidak tertulis, kesadaran hukum itulah yang merupakan basis dari hukum. Undang-undang yang tidak berdasarkan basis tersebut bukan hukum, ia tidak mempunyai kekuatan berlaku meskipun ia ditaati baik secara sukarela maupun paksaan.

Achmad Au (2009:298) membagi dua kesadaran hukum, yaitu (a) Kesadaran Hukum Positif, identik dengan “ketaatan hukum”. (2) Kesadaran Hukum Negatif “identik dengan “ketidak taatan hukum”.

Ewick dan Silbey, dalam Achmad Au (2009:298-299) memandang “kesadaran hukum” terbentuk dalam tindakan dan karenanya merupakan persoalan praktik untuk dikaji secara empiris. Dengan kata lain, kesadaran

hukum adalah persoalan “hukum sebagai perilaku”, dan bukan 'hukum sebagai aturan, norma atau asas”.

Di lain pihak apabila hukum tersebut, memang sudah ada, maka ketepatan mereka yang mempunyai kekuasaan dan wewenang, mungkin hanyalah merupakan suatu ketegasan terhadap berlakunya hukum tersebut. Di dalam hal pemegang kekuasaan dan wewenang memelopori proses pengkaedahan tersebut, maka terjadilah proses social engineering. Sedangkan apabila yang dilakukan adalah menegaskan hukum yang telah ada, maka yang dilakukan adalah pengendalian sosial.

Hukum merupakan konkretisasi daripada sistem nilai-nilai yang berlaku dalam masyarakat. Suatu keadaan yang dicita-citakan adalah adanya kesesuaian antara hukum dengan sistem nilai-nilai tersebut. Konsekuensinya adalah bahwa perubahan pada sistem nilai-nilai harus diikuti dengan perubahan hukum atau di lain pihak hukum harus dapat dipergunakan sebagai sarana guna mengadakan perubahan pada sistem nilai-nilai. Dengan demikian, maka kesadaran hukum adalah konsepsi-konsepsi abstraksi dalam diri manusia, tentang keserasian antara ketertiban dan ketentraman yang dikehendaki atau yang sepantasnya. Indikator-Indikator dari masalah kesadaran hukum menurut Soerjono Soekanto (1982:147), adalah:

- a. Pengetahuan tentang peraturan-peraturan hukum (*law awareness*).
- b. Pengetahuan tentang isi peraturan-peraturan hukum (*law acquaintance*).
- c. Sikap terhadap peraturan-peraturan hukum (*legal attitude*).
- d. Pola-pola perilaku hukum (*legal behavior*).

Pada masyarakat dengan struktur sosial dan kebudayaan sederhana, maka hukum timbul dan tumbuh sejalan dengan pengalaman-pengalaman warga masyarakat di dalam proses interaksi sosial. Hukum benar-benar berlaku, oleh karena adanya proses pengendalian sosial yang langsung dari masyarakat. Pemimpin-pemimpin masyarakat sederhana biasanya mengesahkan hukum yang memang sudah ada akar-akarnya dalam kesadaran warga masyarakat. Hukum lebih banyak berfungsi sebagai sarana sistem pengendalian sosial, artinya hukum lebih banyak merupakan sarana untuk riingusahakan konformitas warga-warga masyarakat dan sebagai faktor integrasi masyarakat.

Pada masyarakat dengan struktur sosial dan kebudayaan pra modern atau modern, agak sulit untuk mengidentifikasi kesadaran hukum yang timbul dan tumbuh dari warga masyarakat yang kepentingan-

kepentingannya sangat berbeda satu dengan yang lainnya, oleh karena meningkatnya taraf diferensiasi. Di dalam masyarakat pra modern atau modern yang kompleks sistem dan organisasinya, hukum lebih berfungsi sebagai sarana pembaharu. Hukum lebih banyak tumbuh dari bagian masyarakat yang mempunyai kekuasaan atau wewenang, sehingga kemungkinan terjadinya konflik antara hukum dan sistem nilai-nilai. Konflik yang destruktif akibatnya dapat dinetralisir apabila hukum yang dibentuk semakin mendekati sistem nilai-nilai positif yang berlaku. Jadi masyarakat pra modern atau modern tidak mungkin hukum dilepaskan sama sekali dari sistem nilai-nilai masyarakat.

Penegakan hukum bukan hanya merupakan monopoli dan penegak hukum saja akan tetapi merupakan kewajiban bagi seluruh masyarakat sebab masalah hukum dan keadilan merupakan masalah bangsa dan adalah salah jika penegakan keadilan hanya diletakkan pada pihak kepolisian, kejaksaan dan kehakiman saja.

Menurut Soerjono Soekanto (1982:20) masalah kesadaran hukum menyangkut banyak hal, apakah suatu ketentuan hukum tertentu diketahui, diakui, dihargai dan ditaati atau dipatuhi. Dengan kata lain proses pelebagaan merupakan suatu proses yang harus dialami suatu norma sosial tertentu untuk menjadi bagian dari

salah satu lembaga sosial dimana melalui tahap mengetahui, mengakui, menghargai dan mentaati.

Persoalan kesadaran hukum timbul mulanya sehubungan dengan usaha mencari dasar daripada adanya suatu peraturan hukum sebagai akibat daripada berbagai masalah yang timbul dalam penerapan suatu hukum tertulis yang kemudian berkembang menjadi problema apakah yang menjadi dasar adanya hukum itu berupa “komando” atau pengendalian dari pihak penguasa atautkah berupa kesadaran daripada masyarakat.

Undang-Undang (hukum tertulis) yang baik adalah undang-undang yang berkenaan dengan lubuk hati dan sesuai kesadaran hukum masyarakat dan hanya dapat dilaksanakan dengan baik manakala disambut secara spontan oleh masyarakat dimana untuk mencapai tujuan itu adanya faktor-faktor pengetahuan, pengakuan, penghargaan dan pentaatan terhadap ketentuan-ketentuan hukum:

1. Pengetahuan tentang hukum yang selalu dihubungkan dengan semua orang yang dianggap tahu undang-undang. Jadi apabila ada suatu peraturan yang secara legislatif telah sah, maka dengan sendirinya peraturan tadi akan tersebar luas dan diketahui oleh umum setidaknya-tidaknya hal itu menjadi asumsi bagi pembentuk hukum.

2. Pengakuan hukum, yang secara sederhana berarti masyarakat mengetahui isi dan kegunaan dari peraturan hukum tersebut. Artinya adanya suatu derajat pemahaman yang tertentu terhadap ketentuan hukum yang berlaku.
3. Penghargaan terhadap hukum, yang secara sempit berarti penghargaan dari warga masyarakat terhadap ketentuan hukum yang disebabkan beberapa hal. Antara lain, ketentuan hukum tertulis itu dapat mengikuti perubahan-perubahan masyarakat yang terjadi, hukum tersebut sesuai dengan nilai yang berlaku, khususnya terhadap hukum baru, hukum tersebut dapat berhasil mengubah pendapat umum masyarakat dan adanya kesamaan apa yang dikehendaki hukum dengan apa yang dikehendaki masyarakat umum.
4. Petaatan terhadap ketentuan-ketentuan hukum, sedikit banyaknya tergantung kepada kepentingan-kepentingan warga masyarakat dalam bidang-bidang tertentu dapat ditampung oleh ketentuan tadi sangat tergantung pada daya upaya persuasif untuk melembagakan ketentuan-ketentuan hukum tertentu dalam masyarakat.(Soerjono Soekanto, 1982:227).

Kesadaran hukum itu, pada hakekatnya adalah kesadaran yang ada pada setiap manusia tentang apa

hukum itu atau apa seharusnya hukum itu, suatu kategori tertentu dari kejiwaan manusia untuk dapat dilakukan dan yang tidak seharusnya dilakukan. Fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antar manusia dengan negara dan hubungan manusia agar di dalam perilakunya berjalan dengan aman dan tertib serta dapat menghormati kepentingan masing-masing. Karena tujuan hukum adalah untuk menciptakan situasi aman dan tertib dengan mewujudkan suatu kepastian hukum sesuai dengan perasaan keadilan masyarakat.

Di dalam ilmu hukum adakalanya dibedakan antara kesadaran hukum dengan perasaan hukum. JJ Von Schmid dalam Soerjono Soekanto (1982:153) mengemukakan, bahwa perasaan hukum diartikan sebagai penilaian hukum yang timbul serta merta dari masyarakat, sedangkan kesadaran hukum lebih banyak merupakan perumusan dari kalangan hukum mengenai penilaian tersebut, yang telah dilakukan melalui penafsiran ilmiah.

Savigny dan Wolfgang Friedmann dalam Satjipto Rahardjo (1987:42) mengemukakan sebagai berikut:

1. Hukum itu diketemukan, tidak dibuat. Pertumbuhan hukum itu pada hakekatnya terjadi melalui proses yang berjalan secara organik dan tidak disadari. Oleh sebab itu perundang-undangan itu sebetulnya berada dalam urutan dua dibanding dengan kebiasaan (custom).

2. Apabila hukum itu berkembang dari hubungan-hubungan dalam masyarakat sederhana yang mudah untuk diekspresikan itu menuju kemasyarakat modern dimana hukum itu menjadi semakin kompleks, maka kesadaran rakyat tidak dapat menyatakan ini secara langsung, melainkan melalui ahli hukum yang berfungsi sebagai wakil dan yang kemudian merumuskannya dalam prinsip-prinsip dan pengertian hukum yang teknis. Namun sebagai bahan adalah kesadaran rakyat itu;
3. Hukum tidak mempunyai kekuatan berlaku universal, setiap bangsa mengembangkan sendiri kebiasaan hukumnya. Di dalam setiap sistem hukum itulah “Volkssgeisr setiap bangsa dimanifestasikan.

Dalam pada itu, Sunaryati Hartono (1976:4), memandang bahwa betapapun kesadaran hukum itu berakar di dalam masyarakat, ia merupakan abstraksi yang lebih rasional daripada perasaan hukum yang hidup di dalam masyarakat” melalui pemikiran rasional, “seorang sarjana hukum akan (harus) mengolah perasaan yang hidup dalam masyarakat tentang baik dan buruk, adil dan tidak adil, terpuji dan tercela, menjadi kesadaran hukum masyarakat”. Kesadaran hukum bangsa menuntut upaya pembaharuan hukum, yakni terciptanya hukum yang

nasionalistik serta modern. Baginya perkembangan hukum di dalam kaitan kesadaran hukum masyarakat “tidak hanya secara pasif menerima dan mengalami pengaruh nilai-nilai sosial budaya di dalam masyarakat, akan tetapi secara aktif (harus) mempengaruhi pula timbulnya nilai-nilai sosial budaya yang baru”.

Satjipto Rahardjo (1987:48), menyatakan bahwa dari hasil penelitian di Polandia, mereka yang cenderung lebih menghormati hukum adalah orang-orang yang berkedudukan, antara lain:

1. Memiliki tingkat pendidikan yang tinggi
2. Tidak melakukan pekerjaan kasar.
3. Terlibat dalam usaha-usaha pelayanan terhadap masyarakat secara sukarela.
4. Melakukan hubungan-hubungan sosial.
5. Menghadapi persoalan secara rasional.
6. Tidak mengalami frustrasi.
7. Tidak mengalami gangguan ketidakpastian.

Sebaliknya seseorang yang ungkapan-ungkapan perasaannya menunjukkan sikap permusuhan terhadap hukum, orang-orang inilah yang dihindari perasaan kurang pasif dan cenderung untuk jadi korban dari keinginan untuk berbuat agresif, yaitu:

1. Tingkat pendidikan rendah.
2. Pekerjaan kasar.

3. Pekerjaan kurang aman.
4. Isolasi sosial.
5. Sikap-sikap dogmatis.
6. Perasaan frustrasi perdata.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, 1985, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria*. Alumni, Bandung
- _____, 1994. *Kedudukan Hukum Adat dalam Perundang-undangan Agraria Indonesia*. Akademika Pressindo, Jakarta.
- Achmad Ali, 1998, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Yarsif, Jakarta
- _____, 2005. *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- _____, 2008, *Menguak Realitas Hukum, Rampai Kolom & Artikel Pilihan Dalam Bidang Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta
- Aie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunaan, 2008, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta
- Ahmad Tafsir, 1999, *Filsafat Umum, Akal dan Hati Sejak Thales Sampai James*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung
- Ali Sofwan Husein, 1997. *Konflik Pertanahan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Noor, 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung
- Azikin, M. Yusri, 1998, *Analisa Hukum Perebutan Ruang di Kawasan Pesisir: Studi Kasus di Kecamatan Mallusetasi Kabupaten Dati II Barru*, Tesis S2, PPS Universitas Hasanuddin, Ujung Pandang.

- Bachriadi, atal, 1997, ***Reformasi Agraria : Perubahan politik, Sengketa, dan Agenda Pembaruan Agraria di Indonesia***, KPA dan Lembaga Penerbitan Fekon UI, Jakarta
- Boedi Harsono, 1970. ***UUPA Bagian I***. Penerbit PT. Djambatan, Jakarta
- _____, 1978. ***Kepastian Hukum Pertanahan bagi Manusia Tani dalam Pembangunan Indonesia***. Makalah pada Seminar Hukum Pertanahan HKTI-YKTI FES, Jakarta
- _____, 1999. ***Hukum Agraria Indoneisa, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya***. Penerbit Djambatan, Jakarta
- _____, 2007. ***Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional***, Universitas Trisakti, Jakarta
- B. F. Sihombing, 2005. ***Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia***, PT. Toko Gunung Agung, Jakarta
- Bruggink, JJH, 1999. ***Refleksi Tentang Hukum***, (terjemahan), Arief Sidharta, Citra Aditya, Bandung
- Catanese, Anthony J, et al, 1979. ***Introduction to Urban Planning***, Me Graw-Hill, New York
- Chan, Jafar, 1997, ***Anaisis Hukum Peaksanaan Konsolidasi Tanah Untuk Penataan Ruang Kota di Kotamadya Padang***, Tesis Magister, Ujung Pandang, PPS Unhas.
- C.S.T. Kansil, 2005. ***Sistem Pemerintahan Indonesia***, Edisi Revisi, PT. Bumi Aksara, Jakarta

Daniel S. Lev, 1990. *Hukum dan Politik di Indonesia, Kesenambungannya dan Pembaharuan..* LP3ES, Jakarta

Dianto Bachriadi, etal (ed), 1997. *Reformasi Agraria*. KPA dan Lembaga Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta

_____,1994. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan- peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta •

_____, 1997, *Pembangunan, Konflik Pertanahan dan Resistensi Petani dalam Tanah dan Pembangunan*, Noer Fauzy (Penyadur) Pustaka Sinar Harapan, Jakarta •

Dorleans, bernard, 1986, *Meluasnya Spekulasi Tanah di Jabotabek*, Prisma No. 2, LP3ES, Jakarta.

_____,1994. *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.

Eddy Ruchiyat, 1999. *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung

Effendi Perangin, 1994. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Edimarwan, .2003. *Perlindungan Hukum Bagi Korban Kasus-kasus Pertanahan*, Pustaka Bangsa Press, Medan

- Erman Rajagukguk, 1995. Hukum Agraria, Po/a Penguasaan Tanah dan Kebutuhan Hidup. Chandra Pramata, Jakarta
- Erman Rustiadi et al, 2009, ***Perencanaan dan Pengembangan wilayah***, Yayasan Obor, Jakarta
- Evers, Hans Dieter, 1995, ***Sosiologi Perkotaan***, LP3ES, Jakarta
- Faisal, Sanafiah, 1995, ***Format format Penelitian Sosial***, CV. Rajawali, Jakarta.
- Frans Magnis Suseno, 1994, ***Etika Politik, Prinsip-prinsip Dasar Kenegaraan Modern***, Gramedia, Jakarta
- Friedman, Lawrence M, 1975. ***The Legal System. A Social Science Perspective***. Russet Sage Foundation, New York.
- Friedman, Wolfgang, 1972. ***The Law in Changing Society***. Penguin Books, Ltd. Hardman Wort
- _____, 1984, ***Amrrican Law***, W.W.Norton & Company, New .YorkLondon
- _____, 1994, ***Teori dan Filsafat Hukum, Hukum dan Masalah-masalah Kontemporer***, terjemahan PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Gunawan Wiradim 2000. ***Reforma Agraria Perjalanan yang Belum Berakhir***, Insist Press, Jakarta
- Haar, Charles, M, 1976, ***Land Use Palanning***, Boston, Little Brown And Co.

Hariadi, Untoro, Et al, 1995, ***Tanah, Rakyat dan Demokrasi***; Forum LSM/LPSM, Yogyakarta.

Hasni, 2008, ***Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah***, Rajawali Pers, Jakarta

Hooker, Rosemary, et.a1 (ed), 1995. ***Thinking About Law, Perspectives on the History Philoshpy and Sociology of Law***, Allen & Unwin Pty Ltd. Australia

Husein, Ali Sofwan, 1995, ***Konflik Pertanahan***, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Hutagalung, Arief S, 1994. ***Asas-asas Hukum Agraria***. fakultas Hukum UI, Jakarta

Jayadinata, J.T, 1992, ***Tata Guna Tanah dalamPerencanaan Pembangunan Pedesaan dan Wilayah***, Institut Teknologi Bandung, Bandung.

Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2008, ***Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah***, Nuansa, Bandung

Kartasapoetra, .1984. ***Tanah, Masalah Tanah dan Usaha Pelestariannya***, Sumur Batu, Bandung

_____, 1987. ***Sosiologi Umum***, Bina Aksara, Jakarta

Kelsen, Hans (Terjemahan Raisul Muttaqien), 2006. ***Teori Umum Tentang Hukum dan Negara***, Nusa Media, Bandung

Kirdi Dipoyudo, 1989, ***Tugas Pokok Negara Memajukan Kesejahteraan Sosial***, CSIS, Jakarta

- Lili Rasyidi, 1991. *Filsafat Hukum, Apakah Hukum Itu*, PT.Remaja Rosdakarya, Bandung
- Mahfud MD Mohammad, 1998. *Politik Hukum di Indonesia*, LP3ES, Jakarta
- _____, 2001. *Politik Hukum di Indonesia*, PT. Pustaka LP3ES, Jakarta
- Maria R, Ruwiasuti, 1997. *Hak-hak Masyarakat Adat dalam Politik Hukum Agraria dalam Reformasi Agraria*, Lembaga Penerbitan Fakultas Ekonomi UI, Jakarta
- _____, 1997. *Pembaruan Sistem Hukum Agraria*, Lembaga Penerbitan Fakultas Ekonomi UI, Jakarta
- Maria, SW, Sumardjon, 2006. *Kebijakan Pertanahan, Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta
- _____, 2000. *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, Bina Media, Medan
- _____, 2008. *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta
- Mochtar Kusumaatmadja, 2006. *Konsep-konsep Hukum Dalam Pembangunan*; PT. Alumni, Bandung
- Mochtar Mas'oe'd, 1997. *Tanah dan Pembangunan*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta
- Muchsin; dan Imam Koeswahyono, 2008. *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta

- Mulyono Sadyohutomo, 2008, ***Manajemen Kota dan Wilayah Realita dan Tantangan***, PT. Bumi Aksara, Jakarta
- Mustamin Daeng Matutu, 1997. ***Selayang Pandang Tentang Perkembangan Type-type Negara Modern***. Cet. III. Penerbit Yasmatutu, Ujung Pandang
- M. Khoidin, 2008. ***Hukum Politik & Kepentingan***, Laks Bang Pressindo, Yogyakarta
- Noer Fauzi, 1995. ***Transformasi Agraria dan Kesejahteraan Tani, Dalam Tanah Rakyat, dan Demokrasi***, Forum LSM-L PM, Yogyakarta
- _____, 1999. ***Petani dan Penguasa: Dinamika Perjalanan Politik Agraria Indonesia***. KPA dan Pustaka Pelajar, Yogyakarta
- Notonegoro, 1984. ***Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia***. Bina Aksara, Jakarta
- Ohorella, H.M.G, 1994. ***Hukum Adat Mengenar Tanah dan Air di Pulau Ambon dan Sumbangannya Terhadap Hukum Agraria Nasional (UUPA) dan Undang-undang lainnya***. Desertasi Program Pascasarjana, Universitas Hasanuddin, Ujung Pandang
- Paulus E, Lotulung, 2004. ***Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum Terhadap Pemerintahan***, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta
- Parlindungan, A.P., 1989. ***Hak Pengelolaan Menurut Sistem UUPA***. Mandar Maju, Bandung
- _____, 1990. Berakhimya ***Hak-hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA***, Mandar Maju, Bandung

- _____, 1991. *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*. Mandar Maju, Bandung
- _____, 1994. *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landerform*, Bagian I, Mandar Maju, Bandung
- Paton, GW, 1964. *A Text Book of Jurisprudence*, Edited by david P. Derham, 3rd edition, Oxford University Press
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta
- Prajudi Atmosudirjo, 1988. *Hukum Administrasi Negara, Seri Pustaka ilmu Administrasi Negara II*, Cet. IX, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Prasetijo, 2005, *Pembangunan Hukum Penatagunaan Tanah Dalam Konteks Kota Berkelanjutan*, Airlangga University Press, Surabaya
- R.Soeroso, 2006. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Ridwan, HR, 2008, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Radja Grafindo Persada, Jakarta
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1985. *Beberapa Masalah Dalam Studi Hukum dan Masyarakat*. Remaja Karya CV, Bandung
- Hoscoe Pound, 1996. *Pengantar Filsafat Hukum*, terjemahan Radjab, Cetakan Kelima, Bhatar, Jakarta
- Ruchiyat, E., 1992. Politik *Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA (UU No. 5 Tahun 1960)*. Alumni, Bandung

- Rusdi Efendi dkk, 1991. ***Teori Hukum***. Cetakan Pertama, Hasanuddin University Press, Ujung Pandang
- Satjipto Raharjo, 2009, ***Hukum dan Perubahan Sosial Suatu Tinjauan Teoritis Serta Pengalaman-Pengalaman Di Indonesia***, Genta Publishing, Jogjakarta
- Syamsuddin Pasamai, 2006, ***Pengembangan Sistem Pengukuhan Penetapan Kawasan Hutan Dari Aspek Hukum Penatagunaan Tanah Di Provinsi Sulawesi Selatan***, (Disertasi), PPS Unhas, Makassar
- Salindeho, J., 1993. ***Masalah Tanah Dalam Pembangunan***. Sinar Grafika, Jakarta
- Siswanto Sunarso, 2005. ***Wawasan Penegakan Hukum di Indonesia***. PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung .
- Sjarifuddin, A. 1992. ***Dampak Hukum Dalam Masyarakat; Sebuah Model Penelitian Hukum Non Dogtrinal dengan Analisis Kuantitatif***. Fakultas Hukum UNHAS, Ujung Pandang
- Soerjono Soekanto, 1984. ***Pengantar Penelitian Hukum***. Penerbit Universitas Indonesia, Jakarta
- _____, 1985. ***Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat***. CV. Rajawali, Jakarta
- _____, 1996, ***Sosiologi; Suatu Pengantar***, Rajawali Press, Bandung
- Soerjono, 1990. ***Politik Pembangunan Sebuah Analisis Konsep, Arah dan Strategi***. Tiara Wacana, Yogyakarta
- Sudargo Gautama, 1981. ***Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria***. Alumni, Bandung

Sudikno Mertokusumo, 1991. ***Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria***. Kanunika, Jakarta

_____, 2003. ***Mengenal Hukum Suatu Pengantar***, Liberty, Jogjakarta

Sunaryati Hartano, 1978. ***Beberapa Pemikiran Ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah***. Rajawali Press, Jakarta

Sunindhia dan Ninik Widiyanti, 1988. ***Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)***. Bina Aksara, Jakarta

Sutan Rajasa, 2003. ***Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, Disertasi Pedoman Umum Ejaan Bahasa Indonesia yang Disempurnakan***, Mitra Cendekia, Surabaya

Prasetijo Rijadi, 2005, ***Pembangunan Hukum Penataan Ruang Dalam Konteks Kota Berkelanjutan***, Airlangga University Press, Surabaya.

Tauchid Muhammad, 1953. ***Masalah Agraria, Sebagai Masalah Penghidupan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia***, Penerbit Cakrawala, Jakarta.

Lampiran I

LEMBARAN- NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1960
NOMOR 104 UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 26 TAHUN 2007
TENTANG PENATAAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. Bahwa ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan negara kepulauan berciri Nusantara, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, perlu ditingkatkan upaya pengelolaannya secara bijaksana, berdaya guna, dan berhasil guna dengan berpedoman pada kaidah penataan ruang sehingga kualitas ruang wilayah nasional dapat terjaga keberlanjutannya demi terwujudnya kesejahteraan umum dan keadilan sosial sesuai dengan landasan konstitusional Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Bahwa perkembangan situasi dan kondisi nasional dan internasional menuntut penegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi, kepastian hukum, dan keadilan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang yang baik sesuai dengan landasan idiil Pancasila;
- c. Bahwa untuk memperkuat Ketahanan Nasional berdasarkan Wawasan Nusantara dan sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang memberikan kewenangan semakin besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang, maka kewenangan tersebut perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antardaerah dan antara pusat dan daerah agar tidak menimbulkan kesenjangan antardaerah;
- d. Bahwa keberadaan ruang yang terbatas dan pemahaman masyarakat yang berkembang terhadap pentingnya penataan ruang sehingga diperlukan penyelenggaraan penataan ruang yang transparan, efektif, dan partisipatif

agar terwujud ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;

- e. Bahwa secara geografis Negara Kesatuan Republik Indonesia berada pada kawasan rawan bencana sehingga diperlukan penataan ruang yang berbasis mitigasi bencana sebagai upaya meningkatkan keselamatan dan kenyamanan kehidupan dan penghidupan;
- f. Bahwa Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang sudah tidak sesuai dengan kebutuhan pengaturan penataan ruang sehingga perlu diganti dengan undang-undang penataan ruang yang baru;
- g. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f, perlu membentuk Undang-Undang tentang Penataan Ruang;

Mengingat:

Pasal 5 ayat (1), Pasal 20, Pasal 25A, dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

**Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA**

**MEMUTUSKAN:
Menetapkan: UNDANG-UNDANG TENTANG PENATAAN RUANG.**

BABI KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
4. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
5. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
6. Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.
7. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik

Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

8. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
9. Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.
10. Pembinaan penataan ruang adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
11. Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
12. Pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
14. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
15. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
16. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.

17. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
18. Sistem wilayah adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat wilayah.
19. Sistem internal perkotaan adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat internal perkotaan.
20. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
21. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
22. Kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
23. Kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
24. Kawasan agropolitan adalah kawasan yang terdiri atas satu atau lebih pusat kegiatan pada wilayah perdesaan sebagai sistem produksi pertanian dan pengelolaan sumber daya alam tertentu yang ditunjukkan oleh adanya

keterkaitan fungsional dan hierarki keruangan satuan sistem permukiman dan sistem agrobisnis.

25. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
26. Kawasan metropolitan adalah kawasan perkotaan yang terdiri atas sebuah kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa.
27. Kawasan megapolitan adalah kawasan yang terbentuk dari 2 (dua) atau lebih kawasan metropolitan yang memiliki hubungan fungsional dan membentuk sebuah sistem.
28. Kawasan strategis nasional adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia.
29. Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
30. Kawasan strategis kabupaten/kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai

pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

31. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/ jalur dan/ atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
32. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
33. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
34. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang penataan ruang.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. keterpaduan;
- b. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan;
- c. keberlanjutan;
- d. keberdayagunaan dan keberhasilgunaan;
- e. keterbukaan;
- f. kebersamaan dan kemitraan;
- g. perlindungan kepentingan umum;
- h. kepastian hukum dan keadilan; dan
- i. akuntabilitas.

Pasal 3

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber
- c. daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- d. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

BAB III KLASIFIKASI PENATAAN RUANG

Pasal 4

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

Pasal 5

1. Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
2. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.
3. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.

4. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan.
5. Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota .

Pasal 6

1. Penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan:
 - a. kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana;
 - b. potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan
 - c. geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.
2. Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer.
3. Penataan ruang wilayah nasional meliputi ruang wilayah yurisdiksi dan wilayah kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan.
4. Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
 -

5. Ruang laut dan ruang udara, pengelolaannya diatur dengan undang-undang tersendiri.

BABIV TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu Tugas

Pasal 7

1. Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
2. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan pemerintah daerah.
3. Penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Wewenang Pemerintah

Pasal 8

1. Wewenang Pemerintah dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
 - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap

- pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
 - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
 - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional; dan
 - d. kerja sama penataan ruang antarnegara dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarprovinsi.
2. Wewenang Pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang nasional meliputi:
- 2. perencanaan tata ruang wilayah nasional;
 - 3. pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
 - 4. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional.
3. Wewenang Pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional meliputi:
- b. penetapan kawasan strategis nasional;
 - c. perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional;
 - d. pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional; dan
 - e. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional.
4. Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan

huruf d dapat dilaksanakan pemerintah daerah melalui dekonsentrasi dan/atau tugas pembantuan.

5. Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang, Pemerintah berwenang menyusun dan menetapkan pedoman bidang penataan ruang.
6. Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), Pemerintah:
 - b. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan:
 - i. rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
 - ii. arahan peraturan zonasi untuk sistem nasional yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
 - iii. pedoman bidang penataan ruang;
 - b. menetapkan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.

Pasal 9

1. Penyelenggaraan penataan ruang dilaksanakan oleh seorang Menteri.
2. Tugas dan tanggung jawab Menteri dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
 - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan penataan ruang;
 - b. pelaksanaan penataan ruang nasional; dari
 - c. koordinasi penyelenggaraan penataan ruang lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan.

Bagian Ketiga **Wewenang Pemerintah Daerah Provinsi**

Pasal 10

1. Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
 - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi, dan kabupaten/kota, serta terhadap pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi dan kabupaten/kota;
 - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;
 - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan
 - d. kerja sama penataan ruang antarprovinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antarkabupaten/kota.
2. Wewenang pemerintah daerah provinsi dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. perencanaan tata ruang wilayah provinsi;
 - b. pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
 - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi.
3. Dalam penataan ruang kawasan strategis provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah provinsi melaksanakan:
 - a. penetapan kawasan strategis provinsi;
 - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis provinsi;
 - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi; dan
 - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi.

4. Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan huruf d dapat dilaksanakan pemerintah daerah kabupaten/kota melalui tugas pembantuan.
5. Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang wilayah provinsi, pemerintah daerah provinsi dapat menyusun petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang pada tingkat provinsi dan kabupaten/kota.
6. Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (5), pemerintah daerah provinsi:
 - a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan:
 - i. rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;
 - ii. arahan peraturan zonasi untuk sistem provinsi yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
 - iii. petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang;
 - b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
7. Dalam hal pemerintah daerah provinsi tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, Pemerintah mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Wewenang Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota

Pasal 11

1. Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:
 - a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
 - b. pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
 - c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
 - d. kerja sama penataan ruang antarkabupaten/ kota.
2. Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/ kota;
 - b. pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
 - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
3. Dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah kabupaten/kota melaksanakan:
 - a. penetapan kawasan strategis kabupaten/kota;
 - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota;
 - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
 - d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
4. Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), pemerintah daerah

kabupaten/kota mengacu pada pedoman bidang penataan ruang dan petunjuk pelaksanaannya.

5. Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), pemerintah daerah kabupaten/kota:
 - a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
 - b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
6. Dalam hal pemerintah daerah kabupaten/kota tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, pemerintah daerah provinsi dapat mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

PENGATURAN DAN PEMBINAAN PENATAAN RUANG

Pasal 12

Pengaturan penataan ruang dilakukan melalui penetapan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang termasuk pedoman bidang penataan ruang.

Pasal 13

1. Pemerintah melakukan pembinaan penataan ruang kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat.
2. Pembinaan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:

- a. koordinasi penyelenggaraan penataan ruang;
 - b. sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi pedoman bidang penataan ruang;
 - c. pemberian bimbingan, supervisi, dan konsultasi pelaksanaan penataan ruang;
 - d. pendidikan dan pelatihan;
 - e. penelitian dan pengembangan;
 - f. pengembangan sistem informasi dan komunikasi penataan ruang;
 - g. penyebarluasan informasi penataan ruang kepada masyarakat; dan
 - h. pengembangan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat.
3. Pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota menyelenggarakan pembinaan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menurut kewenangannya masing-masing.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

BABVI PELAKSANAAN PENATAAN RUANG

Bagian Kesatu Perencanaan Tata Ruang

Paragraf 1 Umum

Pasal 14

1. Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan:
 - a. rencana umum tata ruang; dan

- b. rencana rinci tata ruang.
2. Rencana umum tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a secara berhierarki terdiri atas:
 - a. rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
 - b. rencana tata ruang wilayah provinsi; dan
 - c. rencana tata ruang wilayah kabupaten dan rencana tata ruang wilayah kota.
 3. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional;
 - b. rencana tata ruang kawasan strategis provinsi; dan
 - c. rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota.
 4. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang.
 5. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b disusun apabila:
 - a. rencana umum tata ruang belum dapat dijadikan dasar dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang; dan/atau
 - b. rencana umum tata ruang mencakup wilayah perencanaan yang luas dan skala peta dalam rencana umum tata ruang tersebut memerlukan perincian sebelum dioperasionalkan.

6. Rencana detail tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
7. Ketentuan lebih lanjut mengenai tingkat ketelitian peta rencana tata ruang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 15

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi.

Pasal 16

1. Rencana tata ruang dapat ditinjau kembali.
2. Peninjauan kembali rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menghasilkan rekomendasi berupa:
 - a. rencana tata ruang yang ada dapat tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya; atau
 - b. rencana tata ruang yang ada perlu direvisi.
3. Apabila peninjauan kembali rencana tata ruang menghasilkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, revisi rencana tata ruang dilaksanakan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dan tata cara peninjauan kembali rencana tata ruang sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 17

1. Muatan rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang.
2. Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rencana sistem pusat permukiman dan rencana sistem jaringan prasarana.
3. Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya.
4. Peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi peruntukan ruang untuk kegiatan pelestarian lingkungan, sosial, budaya, ekonomi, pertahanan, dan keamanan.
5. Dalam rangka pelestarian lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dalam rencana tata ruang wilayah ditetapkan kawasan hutan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas daerah aliran sungai.
6. Penyusunan rencana tata ruang harus memperhatikan keterkaitan antarwilayah, antarfungsi kawasan, dan antarkegiatan kawasan.

7. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan rencana tata ruang yang berkaitan dengan fungsi pertahanan dan keamanan sebagai subsistem rencana tata ruang wilayah diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 18

1. Penetapan rancangan peraturan daerah provinsi tentang rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana rinci tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Menteri.
2. Penetapan rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan rencana rinci tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari Menteri setelah mendapatkan rekomendasi Gubernur.
3. Ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan Menteri.

Paragraf 2

Perencanaan Tata Ruang Wilayah Nasional

Pasal 19

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional harus memperhatikan:

- a. Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b. Perkembangan permasalahan regional dan global, serta hasil pengkajian implikasi penataan ruang nasional;
- c. Upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan serta stabilitas ekonomi;
- d. Keselarasan aspirasi pembangunan nasional dan pembangunan daerah;
- e. Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- f. Rencana pembangunan jangka panjang nasional;
- g. Rencana tata ruang kawasan strategis nasional; dan
- h. Rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Pasal 20

1. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional memuat:
 - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah nasional;
 - b. rencana struktur ruang wilayah nasional yang meliputi sistem perkotaan nasional yang terkait dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana utama;
 - c. rencana pola ruang wilayah nasional yang meliputi kawasan lindung nasional dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional;
 - d. penetapan kawasan strategis nasional;
 - e. arahan pemanfaatan ruang yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
 - f. arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional yang berisi indikasi arahan peraturan

zonasi sistem nasional, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

2. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional menjadi pedoman untuk:
 - a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang nasional;
 - b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah nasional;
 - c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah nasional;
 - d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah provinsi, serta keserasian antarsektor;
 - e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
 - f. penataan ruang kawasan strategis nasional; dan
 - g. penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota .
3. Jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional adalah 20 (dua puluh) tahun.
4. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional s.ebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
5. Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan Undang Undang, Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

6. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 21

1. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf a diatur dengan peraturan presiden.
2. Ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

Paragraf 3 **Perencanaan Tata Ruang Wilayah Provinsi**

Pasal 22

1. Penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi mengacu pada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
 - b. pedoman bidang penataan ruang; dan
 - c. rencana pembangunan jangka panjang daerah.
2. Penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi harus.. memperhatikan:
 - a. perkembangan permasalahan nasional dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang provinsi;
 - b. upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi provinsi;
 - c. keselarasan aspirasi pembangunan provinsi dan pembangunan kabupaten/kota;
 - d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
 - e. rencana pembangunan jangka panjang daerah;

- f. rencana tata ruang wilayah provinsi yang berbatasan;
- g. rencana tata ruang kawasan strategis provinsi; dan
- h. rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Pasal 23

1. Rencana tata ruang wilayah provinsi memuat:
 - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah provinsi;
 - b. rencana struktur ruang wilayah provinsi yang meliputi sistem perkotaan dalam wilayahnya yang berkaitan dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana wilayah provinsi;
 - c. rencana pola ruang wilayah provinsi yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi;
 - d. penetapan kawasan strategis provinsi;
 - e. arahan pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
 - f. arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.
2. Rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi pedoman untuk:
 - a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;

- b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
 - c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah provinsi;
 - d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah kabupaten/kota, serta keserasian antarsektor;
 - e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
 - f. penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan
 - g. penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
3. Jangka waktu rencana tata ruang wilayah provinsi adalah 20 (dua puluh) tahun.
 4. Rencana tata ruang wilayah provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
 5. Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara dan/atau wilayah provinsi yang ditetapkan dengan Undang-Undang, rencana tata ruang wilayah provinsi ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
 6. Rencana tata ruang wilayah provinsi ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi.

Pasal 24

1. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf b ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi.

2. Ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

Paragraf 4

Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kabupaten

Pasal 25

1. Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten mengacu pada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi;
 - b. pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan
 - c. rencana pembangunan jangka panjang daerah.
2. Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten harus memperhatikan:
 - a. perkembangan permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang kabupaten;
 - b. upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi kabupaten;
 - c. keselarasan aspirasi pembangunan kabupaten;
 - d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
 - e. rencana pembangunan jangka panjang daerah;
 - f. rencana tata ruang wilayah kabupaten yang berbatasan; dan
 - g. rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten.

Pasal 26

1. Rencana tata ruang wilayah kabupaten memuat:

- a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten;
 - b. rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten;
 - c. rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan budi daya kabupaten;
 - d. penetapan kawasan strategis kabupaten;
 - e. arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
 - f. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.
2. Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi pedoman untuk:
- a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
 - b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
 - c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten;
 - d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antarsektor;
 - e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi; dan
 - f. penataan ruang kawasan strategis kabupaten.

3. Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan.
4. Jangka waktu rencana tata ruang wilayah kabupaten adalah 20 (dua puluh) tahun.
5. Rencana tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
6. Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara, wilayah provinsi, dan/atau wilayah kabupaten yang ditetapkan dengan Undang-Undang, rencana tata ruang wilayah kabupaten ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
7. Rencana tata ruang wilayah kabupaten ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.

Pasal 27

1. Rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) huruf c ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten .
2. Ketentuan mengenai muatan, pedoman, dan tata cara penyusunan rencana rinci tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan Menteri.

Paragraf 5

Perencanaan Tata Ruang Wilayah Kota

Pasal 28

Ketentuan perencanaan tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud dalam asal 25, Pasal 26, dan Pasal 27 berlaku mutatis mutandis untuk perencanaan tata ruang wilayah kota, dengan ketentuan selain rincian dalam Pasal 26 ayat (1) ditambahkan. :

- a. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau;
- b. rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka nonhijau; dan
- c. rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

Pasal 29

1. Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a terdiri dari ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau privat.
2. Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota.
3. Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas wilayah kota.

Pasal 30

Distribusi ruang terbuka hijau publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) dan ayat (3) disesuaikan dengan sebaran penduduk dan hierarki pelayanan dengan

memperhatikan rencana struktur dan pola ruang.

•

Pasal 31

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau dan ruang terbuka nonhijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a dan huruf b diatur dengan peraturan Menteri.

Bagian Kedua Pemanfaatan Ruang

Paragraf 1 Umum

Pasal 32

1. Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya.
2. Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan dengan pemanfaatan ruang, baik pemanfaatan ruang secara vertikal maupun pemanfaatan ruang di dalam bumi.
3. Program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk jabaran dari indikasi program utama yang termuat di dalam rencana tata ruang wilayah .
4. Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktu indikasi program utama pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
5. Pelaksanaan pemanfaatan ruang di wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (3)

disinkronisasikan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah administratif sekitarnya.

6. Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memperhatikan standar pelayanan minimal dalam penyediaan sarana dan prasarana.

Pasal 33

1. Pemanfaatan ruang mengacu pada fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dilaksanakan dengan mengembangkan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain.
2. Dalam rangka pengembangan penatagunaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan sumber daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain.
3. Penatagunaan tanah pada ruang yang direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum memberikan hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah.
4. Dalam pemanfaatan ruang pada ruang yang berfungsi lindung, diberikan prioritas pertama bagi Pemerintah dan

pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah jika yang bersangkutan akan melepaskan haknya.

•

5. Ketentuan lebih lanjut mengenai penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah.

Paragraf 2

Pemanfaatan Ruang Wilayah

Pasal 34

1. Dalam pemanfaatan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dilakukan:
 - a. perumusan kebijakan strategis operasionalisasi rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan strategis;
 - b. perumusan program sektoral dalam rangka perwujudan struktur ruang dan pola ruang wilayah dan kawasan strategis; dan
 - c. pelaksanaan pembangunan sesuai dengan program pemanfaatan ruang wilayah dan kawasan strategis.
2. Dalam rangka pelaksanaan kebijakan strategis operasionalisasi rencana tata ruang wilayah dan rencana tata ruang kawasan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan kawasan budi daya yang dikendalikan dan kawasan budi daya yang didorong pengembangannya.
3. Pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan melalui pengembangan kawasan secara terpadu.

4. Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan:
 - a. standar pelayanan minimal bidang penataan ruang;
 - b. standar kualitas lingkungan; dan
 - c. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.

Bagian Ketiga Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pasal 35

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi..

Pasal 36

1. Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruarig.
2. Peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci
 - tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang.
3. Peraturan zonasi ditetapkan dengan:
 - a. peraturan pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional;
 - b. peraturan daerah provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi; dan
 - c. peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi.

Pasal 37

1. Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 diatur oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan .
3. Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum.
4. Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
5. Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin.
6. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak.

7. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
8. Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 38

1. Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dapat diberikan insentif dan/atau disinsentif oleh Pemerintah dan pemerintah daerah.
2. Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, yang merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
 - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.
3. Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, yang merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
 - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau

- b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti.
- 4. Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat
- 5. Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh:
 - a. Pemerintah kepada pemerintah daerah;
 - b. Pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya; dan
 - c. Pemerintah kepada masyarakat.
- 6. Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 39

Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi.

Pasal 40

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengendalian pemanfaatan ruang diatur dengan peraturan pemerintah.

Bagian Keempat Penataan Ruang Kawasan Perkotaan

Paragraf 1 Umum

Pasal 41

- 1. Penataan ruang kawasan perkotaan diselenggarakan pada:

- a. kawasan perkotaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten; atau
 - b. kawasan yang secara fungsional berciri perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi.
2. Kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b menurut besarnya dapat berbentuk kawasan perkotaan kecil, kawasan perkotaan sedang, kawasan perkotaan besar, kawasan metropolitan, atau kawasan megapolitan.
3. Kriteria mengenai kawasan perkotaan menurut besarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah

Paragraf 2

Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perkotaan

Pasal 42

1. Rencana tata ruang kawasan perkotaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten adalah rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten.
2. Dalam perencanaan tata ruang kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan Pasal 29, dan Pasal 30.

Pasal 43

1. Rencana tata ruang kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi merupakan alat koordinasi

- dalam pelaksanaan pembangunan yang bersifat lintas wilayah.
2. Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi arahan struktur ruang dan pola ruang yang bersifat lintas wilayah administratif.

Pasal 44

1. Rencana tata ruang kawasan metropolitan merupakan alat koordinasi pelaksanaan pembangunan lintas wilayah.
2. Rencana tata ruang kawasan metropoli"itan dan/atau kawasan megapolitan berisi:
 - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang kawasan metropolitan dan/atau megapolitan;
 - b. rencana struktur ruang kawasan metropolitan yang meliputi sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana kawasan metropolitan dan/atau megapolitan;
 - c. rencana pola ruang kawasan metropolitan dan/atau megapolitan yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya;
 - d. arahan pemanfaatan ruang kawasan metropolitan dan/atau megapolitan yang berisi indikasi program utama yang bersifat interdependen antarwilayah administratif; dan
 - e. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan metropolitan dan/atau megapolitan yang berisi arahan peraturan zonasi kawasan metropolitan dan/atau megapolitan, arahan ketentuan perizinan, arahan ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Paragraf 3

Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan

Pasal 45

1. Pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten merupakan bagian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
2. Pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang merupakan bagian dari 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi dilaksanakan melalui penyusunan program pembangunan beserta pembiayaannya secara terkoordinasi antarwilayah kabupaten/kota terkait.

Paragraf 4

Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan

Pasal 46

1. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten merupakan bagian pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
2. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota pada satu atau lebih wilayah provinsi dilaksanakan oleh setiap kabupaten/kota.

3. Untuk kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota yang mempunyai lembaga pengelolaan tersendiri, pengendaliannya dapat dilaksanakan oleh lembaga dimaksud.

Paragraf 5

Kerjasama Penataan Ruang Kawasan Perkotaan

Pasal 47

1. Penataan ruang kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota dilaksanakan melalui kerjasama antardaerah.
2. Ketentuan lebih lanjut mengenai penataan ruang kawasan perkotaan diatur dengan peraturan pemerintah.

Bagian Kelima

Penataan Ruang Kawasan Perdesaan

Paragraf 1

Umum

Pasal 48

1. Penataan ruang kawasan perdesaan diarahkan untuk:
 - a. pemberdayaan masyarakat perdesaan;
 - b. pertahanan kualitas lingkungan setempat dan wilayah yang didukungnya;
 - c. konservasi sumber daya alam;
 - d. pelestarian warisan budaya lokal;
 - e. pertahanan kawasan lahan abadi pertanian pangan untuk ketahanan pangan; dan
 - f. penjagaan keseimbangan pembangunan perdesaan-perkotaan.

2. Ketentuan lebih lanjut mengenai perlindungan terhadap kawasan lahan abadi pertanian pangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e diatur dengan Undang-Undang.
3. Penataan ruang kawasan perdesaan diselenggarakan pada:
 - a. kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten; atau
 - b. kawasan yang secara fungsional berciri perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten pada satu atau lebih wilayah provinsi.
4. Kawasan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk kawasan agropolitan.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai penataan ruang kawasan agropolitan diatur dengan peraturan pemerintah.
6. Ketentuan lebih lanjut mengenai penataan ruang kawasan perdesaan diatur dengan peraturan pemerintah.

Paragraf 2

Perencanaan Tata Ruang Kawasan Perdesaan

Pasal 49

Rencana tata ruang kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten adalah bagian rencana tata ruang wilayah kabupaten.

Pasal 50

1. Penataan ruang kawasan perdesaan dalam 1 (satu) wilayah kabupaten dapat dilakukan pada tingkat wilayah kecamatan atau beberapa wilayah desa atau nama lain yang disamakan dengan desa yang merupakan bentuk detail dari penataan ruang wilayah kabupaten.
2. Rencana tata ruang kawasan perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten merupakan alat koordinasi dalam pelaksanaan pembangunan yang bersifat lintas wilayah.
3. Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi struktur ruang dan pola ruang yang bersifat lintas wilayah administratif.

Pasal 51

1. Rencana tata ruang kawasan agropolitan merupakan rencana rinci tata ruang 1 (satu) atau beberapa wilayah kabupaten.
2. Rencana tata ruang kawasan agropolitan memuat:
 - a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang kawasan agropolitan;
 - b. rencana struktur ruang kawasan agropolitan yang meliputi sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana kawasan agropolitan;
 - c. rencana pola ruang kawasan agropolitan yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya;

- d. arahan pemanfaatan ruang kawasan agropolitan yang berisi indikasi program utama yang bersifat interdependen antardesa; dan
- e. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan agropolitan yang berisi arahan peraturan zonasi kawasan agropolitan, arahan ketentuan perizinan, arahan ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Paragraf 3

Pemanfaatan Ruang Kawasan Perdesaan

Pasal 52

1. Pemanfaatan ruang kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten merupakan bagian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.
 2. Pemanfaatan ruang kawasan perdesaan yang merupakan bagian dari 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten dilaksanakan melalui penyusunan program pembangunan beserta pembiayaannya secara terkoordinasi antarwilayah kabupaten terkait.
-

Paragraf 4

Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kawasan Perdesaan

Pasal 53

1. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten merupakan bagian pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten.

2. Pengendalian pemanfaatan ruang kawasan perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten dilaksanakan oleh setiap kabupaten.
3. Untuk kawasan perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten yang mempunyai lembaga kerja sama antarwilayah kabupaten, pengendaliannya dapat dilaksanakan oleh lembaga dimaksud.

Paragraf 5

Kerja Sama Penataan Ruang Kawasan Perdesaan

Pasal 54

1. Penataan ruang kawasan perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten dilaksanakan melalui kerja sama antardaerah.
2. Ketentuan lebih lanjut mengenai penataan ruang kawasan perdesaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk kawasan agropolitan yang berada dalam 1 (satu) kabupaten diatur dengan peraturan daerah kabupaten, untuk kawasan agropolitan yang berada pada 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten diatur dengan peraturan daerah provinsi, dan untuk kawasan agropolitan yang berada pada 2 (dua) - atau lebih wilayah provinsi diatur dengan peraturan pemerintah.

3. Penataan ruang kawasan perdesaan diselenggarakan secara terintegrasi dengan kawasan perkotaan sebagai satu kesatuan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
4. Penataan ruang kawasan agropolitan diselenggarakan dalam keterpaduan sistem perkotaan wilayah dan nasional.
5. Keterpaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mencakup keterpaduan sistem permukiman, prasarana, sistem ruang terbuka, baik ruang terbuka hijau maupun ruang terbuka nonhijau.

BAB VII PENGAWASAN PENATAAN RUANG

Pasal 55

1. Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dilakukan pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan pelaksanaan penataan ruang.
2. Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan.
3. Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.
4. Pengawasan Pemerintah dan pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat.

5. Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan dengan menyampaikan laporan dan/atau pengaduan kepada Pemerintah dan pemerintah daerah.

Pasal 56

1. Pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) dilakukan dengan mengamati dan memeriksa kesesuaian antara penyelenggaraan penataan ruang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Apabila hasil pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbukti terjadi penyimpangan administratif dalam penyelenggaraan penataan ruang, Menteri, Gubernur, dan Bupati/Walikota mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan kewenangannya .
3. Dalam hal Bupati/Walikota tidak melaksanakan langkah penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Gubernur mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Bupati/Walikota.
4. Dalam hal Gubernur tidak melaksanakan langkah penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), Menteri mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Gubernur.

Pasal 57

Dalam hal penyimpangan dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2), pihak yang melakukan penyimpangan dapat dikenai sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

1. Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dilakukan pula pengawasan terhadap kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang dan kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang.
2. Dalam rangka peningkatan kinerja fungsi dan manfaat penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional disusun standar pelayanan penyelenggaraan penataan ruang untuk tingkat nasional.
3. Standar pelayanan minimal bidang penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek pelayanan dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Standar pelayanan minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup standar pelayanan minimal bidang penataan ruang provinsi dan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang kabupaten/kota.
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pelayanan minimal bidang penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan peraturan Menteri.

Pasal 59

1. Pengawasan terhadap penataan ruang pada setiap tingkat wilayah dilakukan dengan menggunakan pedoman bidang penataan ruang.

2. Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan pada pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan terhadap pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang diatur dengan peraturan Menteri.

BAB VIII HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN MASYARAKAT

Pasal 60

Dalam penataan ruang, setiap orang berhak untuk:

- a. mengetahui rencana tata ruang;
- b. menikmati pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- c. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- d. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
- e. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang; dan
- f. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Pasal 61

Dalam pemanfaatan ruang, setiap orang wajib:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;

- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Pasal 62

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61, dikenai sanksi administratif.

Pasal 63

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. pembatalan izin;
- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif.

Pasal 64

Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 65

1. Penyelenggaraan penataan ruang dilakukan oleh pemerintah dengan melibatkan peran masyarakat.
2. Peran masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan, antara lain, melalui:
 - a. partisipasi dalam penyusunan rencana tata ruang;
 - b. partisipasi dalam pemanfaatan ruang; dan
 - c. partisipasi dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan bentuk peran masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 66

1. Masyarakat yang dirugikan akibat penyelenggaraan penataan ruang dapat, mengajukan gugatan melalui pengadilan.
2. Dalam hal masyarakat mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tergugat dapat membuktikan bahwa tidak terjadi penyimpangan dalam penyelenggaraan penataan ruang.

BAB IX PENYELESAIAN SENGKETA

Pasal 67

1. Penyelesaian sengketa penataan ruang pada tahap pertama diupayakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

BAB X PENYIDIKAN

Pasal 68

1. Selain pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia, pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan instansi pemerintah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang penataan ruang diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk membantu pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
2. Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
 - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang sehubungan dengan peristiwa tindak pidana dalam bidang penataan ruang;

- d. melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
 - e. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti dan dokumen lain serta melakukan penyitaan dan penyegelan terhadap bahan dan barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana dalam bidang penataan ruang; dan
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dalam bidang penataan ruang.
3. Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan kepada pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia.
 4. Apabila pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memerlukan tindakan penangkapan dan penahanan, penyidik pegawai negeri sipil melakukan koordinasi dengan pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
 5. Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui pejabat penyidik kepolisian negara Republik Indonesia.
 6. Pengangkatan pejabat penyidik pegawai negeri sipil dan tata cara serta proses penyidikan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

BAB XI

KETENTUAN PIDANA

Pasal 69

1. Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
2. Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 8 (delapan) tahun dan denda paling banyak Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
3. Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama : 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).

Pasal 70

1. Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf b, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
2. Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan perubahan fungsi ruarig, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan

denda paling banyak Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

3. Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kerugian terhadap harta benda atau kerusakan barang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah).
4. Jika tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengakibatkan kematian orang, pelaku dipidana dengan pidana penjara paling lama 15 (lima belas) tahun dan denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) .

Pasal 71

Setiap orang yang tidak mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf c, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

Pasal 72

Setiap orang yang tidak memberikan akses terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 huruf d, dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan denda paling banyak Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

Pasal 73

1. Setiap pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (7), dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
2. Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dikenai pidana tambahan berupa pemberhentia secara tidak dengan hormat dari jabatannya.

Pasal 74

1. Dalam hal tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 72 dilakukan oleh suatu kdrporas.i, selain pidana penjara dan denda terhadap pengurusnya, pidana yang dapat dijatuhkan terhadap korporasi berupa pidana denda dengan pemberatan 3 (tiga) kali dari pidana denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 72. .
2. Selain pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), korporasi dapat dijatuhi pidana tambahan berupa:
 - a. pencabutan izin usaha; dan/atau
 - b. pencabutan status badan hukum.

Pasal 75

1. Setiap orang yang menderita kerugian akibat tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69, Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 72, dapat menuntut ganti kerugian secara perdata kepada pelaku tindak pidana.

2. Tuntutan ganti kerugian secara perdata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan hukum acara pidana .

BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 76

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penataan ruang yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Undang- Undang ini.

Pasal 77

1. Pada saat rencana tata ruang ditetapkan, semua pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang harus disesuaikan dengan rencana tata ruang melalui kegiatan penyesuaian pemanfaatan ruang.
2. Pemanfaatan ruang yang sah menurut rencana tata ruang sebelumnya diberi masa transisi selama 3 (tiga) tahun untuk penyesuaian.
3. Untuk pemanfaatan ruang yang izinnnya diterbitkan sebelum penetapan rencana tata ruang dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar, kepada pemegang izin diberikan penggantian yang layak.

BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 78

1. Peraturan pemerintah yang diamanatkan Undang-undang ini diselesaikan paling lambat 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan.
2. Peraturan presiden yang diamanatkan Undang-Undang ini diselesaikan paling lambat 5 (lima) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan.
3. Peraturan Menteri yang diamanatkan Undang-Undang ini diselesaikan paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan.
4. Dengan berlakunya Undang-Undang ini:
 - a. Peraturan Pemerintah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional disesuaikan paling lambat dalam waktu 1 (satu) tahun 6 (enam) bulan terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan;
 - b. Semua peraturan daerah provinsi tentang rencana tata ruang wilayah provinsi disusun atau disesuaikan paling lambat dalam waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan; dan
 - c. Semua peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana .tata ruang wilayah kabupaten/kota disusun atau disesuaikan paling lambat 3 (tiga) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan.

Pasal 79

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115,

Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 80

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di Jakarta
pada tanggal 26
April 2007
PRESIDEN
REPUBLIK
INDONESIA,
ttd.

DR.H.SUSILO
BAMBANG
YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 26 April 2007
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

HAMID AWALUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2007
NOMOR 68

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 16 TAHUN 2004
TENTANG PENATAGUNAAN TANAH**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 16 ayat (2) Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penatagunaan Tanah;

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

3. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
4. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3660);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 91, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3745);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Provinsi Sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pembinaan dan Pengawasan atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4090);

MEMUTUSKAN:

**Menetapkan: PERATURAN PEMERINTAH TENTANG
PENATAGUNAAN TANAH**

**BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1**

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Penatagunaan tanah adalah sama dengan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.
2. Penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang per orang, kelompok orang, atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
3. Penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia.
4. Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.
5. Hak atas tanah adalah hak-hak sebagaimana dimaksud dalam Undang undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

6. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan tata ruang berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional yang telah ditetapkan.
7. Pemerintah adalah perangkat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri dari Presiden beserta para Menteri.
8. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah beserta perangkat Daerah Otonom yang lain sebagai Badan Eksekutif Daerah.

BAB II ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Penatagunaan tanah berasaskan keterpaduan, berdayaguna dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Pasal 3

Penatagunaan tanah bertujuan untuk:

1. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
2. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
3. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;
4. Menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

BAB III
POKOK-POKOK PENATAGUNAAN TANAH
Pasal 4

1. Dalam rangka pemanfaatan ruang dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan tata guna tanah.
2. Penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kegiatan di bidang pertanahan di Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya.
3. Penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.
4. Penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan sesuai dengan jangka waktu yang

ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

Pasal 5

Penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dilaksanakan melalui kebijakan penatagunaan tanah dan penyelenggaraan penatagunaan tanah.

BAB IV KEBIJAKAN PENATAGUNAAN TANAH

Bagian Pertama Umum

Pasal 6

Kebijakan penatagunaan tanah diselenggarakan terhadap:

1. Bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar;
2. Tanah negara;
3. Tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Pasal 7

1. Terhadap tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan •tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan pedoman, standar dan kriteria teknis yang ditetapkan:otek Pemerintah.

3. Pedoman, standar dan kriteria teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijabarkan lebih lanjut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan kondisi wilayah masing-masing .
4. Penggunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak dapat diperluas atau dikembangkan penggunaannya.
5. Pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak dapat ditingkatkan pemanfaatannya.

Pasal 8

Pemegang hak atas tanah wajib menggunakan dan dapat memanfaatkan tanah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, serta memelihara tanah dan mencegah kerusakan tanah.

Bagian Kedua

Penguasaan Tanah

Pasal 9

1. Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak mempengaruhi status hubungan hukum atas tanah.
2. Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak mempengaruhi status hubungan hukum atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 yang di atas atau di bawah tanahnya dilakukan pemanfaatan ruang.

Pasal 10

1. Terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 setelah penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah, penyelesaian administrasi pertanahan dilaksanakan apabila pemegang hak atas tanah atau kuasanya memenuhi syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanahnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. Apabila syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipenuhi, akan dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 11

1. Terhadap tanah dalam kawasan lindung yang belum ada hak atas tanahnya dapat diberikan hak atas tanah, kecuali pada kawasan hutan.
2. Terhadap tanah dalam kawasan cagar budaya yang belum ada hak atas tanahnya dapat diberikan hak atas tanah tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kecuali pada lokasi situs.

Pasal 12

Tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai langsung oleh Negara.

Bagian ketiga Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Pasal 13

1. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung atau kawasan budidaya harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu fungsi alam, tidak mengubah bentang alam dan ekosistem alami.
3. Penggunaan tanah di kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh diterlantarkan, harus dipelihara dan dicegah kerusakannya.
4. Pemanfaatan tanah di Kawasan Budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak saling bertentangan, tidak saling mengganggu, dan memberikan peningkatan nilai tambah terhadap penggunaan tanahnya.
5. Ketentuan penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) ditetapkan melalui pedoman teknis penatagunaan tanah, yang menjadi syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1).

Pasal 14

Dalam hal penggunaan dan pemanfaatan tanah, pemegang hak atas tanah wajib mengikuti persyaratan yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

1. Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada pulau-pulau kecil dan bidang tanah yang berada di sempadan pantai, sempadan danau, sempadan waduk, dan atau sempadan sungai, harus memperhatikan :

- a. kepentingan umum;
- b. keterbatasan daya dukung, pembangunan yang berkelanjutan, keterkaitan ekosistem, keanekaragaman hayati serta kelestarian fungsi lingkungan.

Pasal 16

Apabila terjadi perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah, maka penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 mengikuti Rencana Tata Ruang Wilayah yang terakhir.

Pasal 17

1. Pemanfaatan tanah dapat ditingkatkan apabila tidak mengubah penggunaan tanahnya.
2. Peningkatan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan hak atas tanahnya serta kepentingan masyarakat.

Pasal 18

Pemanfaatan tanah dalam kawasan lindung dapat ditingkatkan untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dan ekowisata apabila tidak mengganggu fungsi lindung.

Pasal 19

1. Kegiatan dalam rangka pemanfaatan ruang di atas dan di bawah tanah yang tidak terkait dengan penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2)

- dapat dilaksanakan apabila tidak mengganggu penggunaan dan pemanfaatan tanah yang bersangkutan.
2. Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mengganggu pemanfaatan tanah harus mendapat persetujuan pemegang hak atas tanah.
 3. Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

Penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah d sesuaikan melalui penyelenggaraan penatagunaan tanah.

BABV PENYELENGGARAAN PENATAGUNAAN TANAH

Bagian Pertama Umum

Pasal 21

Penyelenggaraan penatagunaan tanah dilakukan terhadap tanah-tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.

Bagian Kedua Pelaksanaan

Pasal22

1. Dalam rangka menyelenggarakan penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dilaksanakan kegiatan yang meliputi :
 - a. pelaksanaan inventarisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
 - b. penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan;
 - c. penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
2. Kegiatan penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam peta dengan skala lebih besar dari pada skala peta Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Pasal 23

1. Pelaksanaan inventarisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. pengumpulan dan pengolahan data penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, kemampuan tanah, evaluasi tanah serta data pendukung;
 - b. penyajian data berupa peta dan informasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, kemampuan tanah, evaluasi tanah serta data pendukung;
 - c. penyediaan dan pelayanan data berupa peta dan informasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, kemampuan tanah, evaluasi tanah, serta data pendukung.

2. Data dan informasi bidang pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sebagai bahan masukan dalam penyusunan dan revisi Rencana Tata Ruang Wilayah.
3. Kegiatan penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf b meliputi :
 - a. penyajian neraca perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah pada Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. penyajian neraca kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah pada Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - c. penyajian dan penetapan prioritas ketersediaan tanah pada Rencana Tata Ruang Wilayah.
4. Pelaksanaan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatari tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf c dilakukan melalui :
 - a. penataan kembali;
 - b. upaya kemitraan;
 - c. penyerahan dan pelepasan hak atas tanah kepada negara atau pihak lain dengan penggantian sesuai dengan peraturan perundang- undangan.
5. Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. kebijakan penatagunaan tanah;
 - b. hak-hak niasyarakat pemilik tanah;
 - c. investasi pembangunan prasarana dan sarana;
 - d. evaluasi tanah.

6. Dalam pelaksanaan penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan melibatkan peranserta masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
7. Tata cara pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (3) dan ayat (4) diatur dalam berbagai pedoman, standar dan kriteria teknis yang ditetapkan oleh Pemerintah.
8. Pedoman, standar dan kriteria teknis pelaksanaan kegiatan penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dijabarkan lebih lanjut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota.

Pasal 24

1. Dalam rangka pelaksanaan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, Pemerintah Kabupaten/Kota menerbitkan pedoman teknis.
2. Tata cara penerbitan pedoman teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VI PEMBINAAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 25

1. Dalam rangk pembinaan dan pengendalian penyelenggaraan penatagunaan tanah, Pemetintah melaksanakan pemantauan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

2. Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui pengelolaan sistem informasi geografi penatagunaan tanah.

Pasal 26

1. Pembinaan atas penyelenggaraan penatagunaan tanah dilakukan oleh Pemerintah.
2. Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemberian pedoman, bimbingan, pelatihan, dan arahan •.

Pasal 27

1. Pengendalian penyelenggaraan penatagunaan tanah meliputi pengawasan dan penertiban.
2. Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan Pemerintah dengan cara supervisi dan pelaporan.
3. Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pasal 28

1. Pembinaan dan pengendalian penatagunaan tanah terhadap pemegang hak atas tanah diselenggarakan pula dengan pemberian insentif dan pengenaan disinsentif.

2. Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang secara sukarela melakukan penyesuaian penggunaan tanah.
3. Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan kepada pemegang hak atas tanah yang belum melaksanakan penyesuaian penggunaannya.
4. Bentuk-bentuk insentif dan disinsentif ditetapkan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Pasal 29

Pemerintah melaksanakan penataan kembali terhadap pemegang hak atas tanah dari golongan ekonomi lemah.

BAB VII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 30

Pada saat mulai berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penatagunaan tanah tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Pemerintah ini.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 31

Peraturan Pemerintah ini beriakku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal, 10 Mei 2004
PRESIDEN REPUBLIK
INDONESIA,

Ttd

MEGAWATI
SOEKARNOPUTRI

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal, 10 Mei 2004
SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA
Ttd

BAMBANG KESOWO