

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA**  
**NOMOR 16 TAHUN 2003**  
**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 51; Tambahan Lembaran Negara 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 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 yang 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:

- a. mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah;

- d. 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:

- a. bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar;
- b. tanah negara;
- c. tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan 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 oleh 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 ayat (1), (2), (3), dan (4) ditetapkan melalui pedoman teknis penatagunaan tanah, yang menjadi syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah sebagaimana dimaksud 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**

Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada pulau-pulau kecil dan bidang-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 disesuaikan melalui penyelenggaraan penatagunaan tanah.

## **BAB V**

### **PENYELENGGARAAN PENATAGUNAAN TANAH**

#### **Bagian Pertama**

##### **Umum**

### **Pasal 21**

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

#### **Bagian Kedua**

##### **Pelaksanaan**

### **Pasal 22**

- (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 dalam 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 pemanfaatan 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 ayat (4) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
- a. kebijakan penatagunaan tanah;
  - b. hak-hak masyarakat 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 penatagunaan tanah dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**BAB VI**  
**PEMBINAAN DAN PENGENDALIAN**

**Pasal 25**

- (1) Dalam rangka pembinaan dan pengendalian penyelenggaraan penatagunaan tanah, Pemerintah 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 penggunaan tanahnya.
- (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 berlaku sejak tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Diundangkan 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

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2004 NOMOR 45**

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 16 TAHUN 2003  
TENTANG  
PENATAGUNAAN TANAH**

**A. UMUM**

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi bangsa Indonesia yang dikuasai oleh Negara untuk kepentingan hajat hidup orang banyak baik yang telah dikuasai atau dimiliki oleh orang seorang, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat dan atau badan hukum maupun yang belum diatur dalam hubungan hukum berdasarkan peraturan perundangan-undangan. Berbagai bentuk hubungan hukum dengan tanah yang berwujud hak-hak atas tanah memberikan wewenang untuk menggunakan tanah sesuai dengan sifat dan tujuan haknya berdasarkan persediaan, peruntukan, penggunaan dan pemeliharannya.

Tanah adalah unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah. Penataan ruang wilayah, mengandung komitmen untuk menerapkan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam kerangka kebijakan pertanahan yang berlandaskan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Sehubungan dengan itu dan atas perintah Pasal 16 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, maka dalam rangka pemanfaatan ruang perlu dikembangkan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 30 Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, ketentuan Pasal 14, Pasal 15, dan Pasal 52 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan sejalan dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, untuk pedoman pelaksanaannya seperti dimaksud dalam undang-undang tersebut perlu dibuat Peraturan Pemerintah tentang Penatagunaan Tanah sebagai subsistem penataan ruang.

Peraturan Pemerintah tentang Penatagunaan Tanah ini meliputi kebijakan penatagunaan tanah dan penyelenggaraan penatagunaan tanah.

Kebijakan penatagunaan tanah meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung dan kawasan budidaya sebagai pedoman umum penatagunaan tanah di daerah.

Kegiatan di bidang pertanahan merupakan satu kesatuan dalam siklus agraria, yang tidak dapat dipisahkan, meliputi pengaturan penguasaan dan pemilikan tanah, penatagunaan tanah, pengaturan hak-hak atas tanah, serta pendaftaran tanah.

Penyelenggaraan penatagunaan tanah di kabupaten/kota meliputi :

- a. penetapan kegiatan penatagunaan tanah;
- b. pelaksanaan kegiatan penatagunaan tanah.

Dalam rangka penetapan kegiatan penatagunaan tanah dilakukan inventarisasi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; penetapan neraca penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah serta kajian kondisi fisik wilayah. Selain menjadi bahan utama dalam rangka penyusunan pola pengelolaan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, hasil inventarisasi yang disajikan dalam peta dengan tingkat ketelitian berskala lebih besar dari peta Rencana Tata Ruang Wilayah dikelola dalam suatu sistem informasi manajemen pertanahan antara lain melalui sistem informasi penatagunaan tanah.

Penyesuaian penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dapat dilaksanakan melalui penataan kembali, upaya kemitraan, penyerahan dan pelepasan hak atas tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka penyelenggaraan penatagunaan tanah dilaksanakan pembinaan dan pengendalian.

Pembinaan dilaksanakan melalui pemberian pedoman, bimbingan, pelatihan dan arahan. Sedangkan pengendalian dilaksanakan melalui pengawasan yang diwujudkan melalui supervisi, pelaporan dan penertiban.

Penatagunaan tanah merujuk pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang telah ditetapkan. Bagi Kabupaten/Kota yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, penatagunaan tanah merujuk pada rencana tata ruang lain yang telah ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan untuk daerah bersangkutan.

## **B. PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal 1**

Cukup jelas.

### **Pasal 2**

Yang dimaksud dengan keterpaduan adalah bahwa penatagunaan tanah dilakukan untuk mengharmonisasikan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Yang dimaksud dengan berdayaguna dan berhasilguna adalah bahwa penatagunaan tanah harus dapat mewujudkan peningkatan nilai tanah yang sesuai dengan fungsi ruang.

Yang dimaksud dengan serasi, selaras dan seimbang adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban masing-masing pemegang hak atas tanah atau kuasanya sehingga meminimalkan benturan kepentingan antar penggunaan atau pemanfaatan tanah.

Yang dimaksud dengan berkelanjutan adalah bahwa penatagunaan tanah menjamin kelestarian fungsi tanah demi memperhatikan kepentingan antar generasi.

Yang dimaksud dengan keterbukaan adalah bahwa penatagunaan tanah dapat diketahui seluruh lapisan masyarakat.

Yang dimaksud dengan persamaan, keadilan dan perlindungan hukum adalah bahwa dalam penyelenggaraan penatagunaan tanah tidak mengakibatkan diskriminasi antar pemilik tanah sehingga ada perlindungan hukum dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah.

### **Pasal 3**

Cukup jelas.

### **Pasal 4**

Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya adalah sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Kawasan Lindung meliputi: kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya yang mencakup kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, kawasan resapan air; kawasan perlindungan setempat yang mencakup sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, kawasan sekitar mata air, kawasan terbuka hijau termasuk di dalamnya hutan kota; kawasan suaka alam yang mencakup kawasan cagar alam, suaka margasatwa; kawasan pelestarian alam yang mencakup taman nasional, taman hutan raya, taman wisata alam; kawasan cagar budaya; kawasan rawan bencana alam yang mencakup antara lain kawasan rawan letusan gunung api, gempa bumi, tanah longsor, serta gelombang pasang dan banjir; kawasan lindung lainnya mencakup taman buru, cagar biosfir, kawasan perlindungan plasma nutfah, kawasan pengungsian satwa dan kawasan pantai berhutan bakau.

Kawasan Budidaya meliputi: kawasan hutan produksi yang mencakup kawasan hutan produksi terbatas, kawasan hutan produksi tetap, kawasan hutan yang dapat dikonversi; kawasan hutan rakyat; kawasan pertanian yang mencakup kawasan pertanian lahan basah, kawasan pertanian lahan kering, kawasan tanaman tahunan/perkebunan, kawasan peternakan, kawasan perikanan; kawasan pertambangan yang mencakup golongan bahan galian strategis, golongan bahan galian vital atau golongan bahan galian yang tidak termasuk kedua golongan tersebut; kawasan peruntukan industri; kawasan pariwisata; dan kawasan permukiman.

Kawasan Lindung dan Kawasan Budidaya yang terletak di wilayah perbatasan dengan negara tetangga, penatagunaan tanahnya mempertimbangkan aspek pertahanan dan keamanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Ayat (3)

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota menjadi pedoman bagi Pemerintah Daerah untuk menetapkan lokasi kegiatan pembangunan dalam memanfaatkan ruang serta dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah tersebut dan sekaligus menjadi dasar dalam pemberian rekomendasi pengarahannya pemanfaatan ruang, sehingga pemanfaatan ruang dalam pelaksanaan pembangunan selalu sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang sudah ditetapkan.

#### Ayat (4)

Yang dimaksud dengan jangka waktu adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

Penatagunaan tanah diselenggarakan secara bertahap melalui penetapan penyesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang akan dilakukan oleh Pemerintah, instansi yang membidangi pertanahan di Kabupaten/Kota dan masyarakat, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama, sesuai dengan jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

### **Pasal 5**

Cukup jelas.

### **Pasal 6**

Huruf a.

Cukup jelas.

Huruf b.

Tanah Negara adalah tanah yang langsung dikuasai oleh Negara yang bukan tanah ulayat.

Huruf c.

Cukup jelas.

## **Pasal 7**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan tidak dapat diperluas atau dikembangkan penggunaannya adalah wujud kegiatan secara alami maupun buatan yang telah ada dan tidak sesuai dengan peruntukannya, misalnya perluasan industri di dalam kawasan pertanian lahan basah (beririgasi teknis).

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan tidak dapat ditingkatkan pemanfaatannya adalah kegiatan yang tidak dapat ditingkatkan nilai tambahnya, misalnya peningkatan perumahan menjadi perdagangan di kawasan permukiman.

## **Pasal 8**

Yang dimaksud dengan wajib menggunakan tanah adalah pemegang hak atas tanah mematuhi syarat-syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah yang telah ditetapkan.

Yang dimaksud dengan dapat memanfaatkan tanah adalah pemegang hak atas tanah dapat meningkatkan nilai tambah dengan cara melakukan kegiatan lain yang tidak mengganggu penggunaan tanahnya, misalnya memanfaatkan sawah untuk mina padi (budidaya ikan di sawah).

Memelihara tanah adalah upaya untuk melindungi fungsi tanah, misalnya kemampuan tanah, terhadap tekanan perubahan dan/atau dampak negatif yang ditimbulkan oleh suatu kegiatan, agar tetap mampu mendukung perikehidupan manusia dan makhluk hidup lain, misalnya upaya pemulihan kembali tanah yang rusak, upaya konservasi tanah pertanian, upaya rehabilitasi tanah bekas galian pertambangan dan sebagainya.

Kerusakan tanah adalah keadaan tanah yang tidak dapat lagi dimanfaatkan sesuai dengan fungsi kawasan sebagai akibat tindakan yang secara langsung atau tidak langsung menimbulkan perubahan terhadap sifat fisik dan/atau hayatinya.

## **Pasal 9**

### Ayat (1)

Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah tidak mempengaruhi hubungan hukum atas tanah yang telah ada haknya baik yang belum maupun yang telah terdaftar, tanah Negara, serta tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebelum adanya penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah.

### Ayat (2)

Pemanfaatan ruang di atas atau di bawah tidak mempengaruhi hubungan hukum atas tanah yang penggunaan dan pemanfaatannya tidak terkait dengan pemanfaatan ruang di atas dan di bawah tersebut dengan syarat penggunaan dan pemanfaatannya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan tidak mengganggu pemanfaatan ruang di atas dan atau di bawahnya. Pemegang hak atas tanah dalam pemanfaatan hak atas tanahnya harus sesuai dengan sifat dan tujuan haknya serta tidak bertentangan dengan peraturan pemanfaatan ruang di atas dan atau di bawahnya.

Contoh pemanfaatan ruang di atas tanah adalah transmisi energi listrik melalui jaringan tegangan tinggi; pemanfaatan ruang bawah tanah adalah jaringan jalan dan atau kereta api bawah tanah (*subway*).

## **Pasal 10**

### Ayat (1)

Syarat-syarat menggunakan dan memanfaatkan tanah, yaitu dalam bentuk pedoman teknis penatagunaan tanah yang menjadi bagian tidak terpisahkan dari penyelesaian administrasi pertanahan, antara lain pemindahan hak, peralihan hak, peningkatan hak, penggabungan, dan pemisahan hak atas tanah.

### Ayat (2)

Cukup jelas.

## **Pasal 11**

### Ayat (1)

Kawasan hutan adalah wilayah tertentu yang ditunjuk dan atau ditetapkan oleh Pemerintah untuk dipertahankan keberadaannya sebagai hutan tetap. Hak atas tanah pada kawasan hutan diatur dalam peraturan perundang-undangan.

### Ayat (2)

Hak atas tanah tertentu adalah hak atas tanah dengan jangka waktu dan persyaratan tertentu. Salah satu bentuk persyaratan tertentu adalah ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang benda cagar budaya.

## **Pasal 12**

Tanah timbul adalah daratan yang terbentuk secara alami maupun buatan karena proses pengendapan di sungai, danau, pantai dan atau pulau timbul, serta penguasaan tanahnya dikuasai negara.

Reklamasi adalah pengurukan wilayah perairan guna memperluas ruang daratan, penggunaan dan pemanfaatan tanahnya harus sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah.

## **Pasal 13**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tidak mengubah bentang alam antara lain tidak melakukan *cut and fill*, menutup dan membelokkan aliran sungai,

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pedoman teknis penatagunaan tanah bertujuan untuk menciptakan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang lestari, optimal, serasi, dan seimbang (LOSS) di wilayah perdesaan, serta aman, tertib, lancar, dan sehat (ATLAS) di wilayah perkotaan, yang menjadi persyaratan penyelesaian administrasi pertanahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1).

## **Pasal 14**

Persyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal ini antara lain pedoman teknis penatagunaan tanah, persyaratan mendirikan bangunan, persyaratan memanfaatkan bangunan, persyaratan dalam Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, persyaratan usaha, dan ketentuan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

## **Pasal 15**

Pulau kecil adalah pulau yang luasan dan jumlah penduduknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada hakekatnya pulau kecil dan kawasan pesisir khususnya yang berkaitan dengan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan di bidang-bidang tanah yang berada disepanjang pantai memiliki keunikan tersendiri baik dari segi kegiatan sosial, ekonomi, lingkungan dan sumber daya alam lainnya.

**Pasal 16**

Cukup jelas.

**Pasal 17**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

**Pasal 18**

Yang dimaksud dengan kepentingan pendidikan, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi adalah antara lain sebagai laboratorium alam, transmisi energi dan telekomunikasi.

Yang dimaksud dengan ekowisata adalah antara lain kegiatan wisata alam dan wisata budaya.

**Pasal 19**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan mengganggu adalah sebagaimana yang dimaksud dalam studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan persetujuan pemegang hak atas tanah yang terkait adalah pemegang hak atas tanah tidak keberatan terhadap pemanfaatan ruang di atas dan atau di bawah tanah karena pemegang hak atas tanah mempunyai kepentingan terhadap pemanfaatan ruang tersebut.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku antara lain yang mengatur pertambangan dan rumah susun.

**Pasal 20**

Penyesuaian adalah kegiatan pemegang hak atas tanah atau kuasanya untuk melakukan penyesuaian, baik secara swadaya, kerjasama, dan atau penyerahan hak atas tanahnya pada pihak lain, agar penggunaan dan pemanfaatan bidang tanahnya sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

**Pasal 21**

Penyelenggaraan penatagunaan tanah meliputi penetapan rencana kegiatan dan pelaksanaan kegiatan penatagunaan tanah.

**Pasal 22**

Ayat (1)

Huruf a.

Cukup jelas



Huruf b.

Penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan disusun dalam bentuk Neraca Penatagunaan Tanah.

Huruf c.

Pola penyesuaian yang dimaksud berisikan arahan kegiatan dan langkah-langkah yang perlu dilaksanakan bagi pemegang hak atas tanah atau kuasanya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan Rencana tata Ruang Wilayah.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peta skala lebih besar adalah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan tentang tingkat ketelitian peta untuk penataan ruang wilayah.

### **Pasal 23**

Ayat (1)

Huruf a.

Pengumpulan dan pengolahan data adalah pembuatan peta kerja, survai dan pemetaan, komputerisasi dan analisa.

Kemampuan tanah meliputi unsur-unsur fisik tanah antara lain kemiringan tanah, kedalaman tanah, tekstur tanah, drainase, erosi, dan faktor pembatas tanah lainnya.

Evaluasi tanah adalah penilaian sifat-sifat fisik dan lingkungan tanah terhadap rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah, antara lain penilaian kecocokan pertanian, perumahan, industri dalam rangka upaya penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah.

Data pendukung antara lain topografi, kependudukan, tenaga kerja, pendapatan per kapita.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c.

Pelayanan data dan informasi antara lain katalog/indeks dan tata cara pelayanan sebagaimana dimaksud Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a.

Cukup jelas.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c.

Ketersediaan tanah adalah perimbangan antara penggunaan dan pemanfaatan tanah serta penguasaan tanah pada fungsi kawasan yang memberikan gambaran tentang peluang dan kendala kegiatan pembangunan oleh pemerintah dan masyarakat.

Ayat (4)

Huruf a.

Penataan kembali antara lain berupa konsolidasi tanah, relokasi, tukar-menukar dan peremajaan kota.

Huruf b.

Upaya kemitraan adalah usaha yang dilakukan oleh masyarakat pemilik tanah, baik swadaya maupun bekerjasama dengan pihak lain, untuk mencapai tujuan bersama dengan hak dan kewajiban yang diatur bersama.

Huruf c.

Penyerahan dan pelepasan hak atas tanah adalah antara lain hibah, jual beli, tukar menukar dan bentuk-bentuk lain yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ayat (5)

Huruf a.

Kebijakan penatagunaan tanah adalah sebagaimana tercakup dalam Bab IV Peraturan Pemerintah ini dan kebijakan pertanahan nasional.

Huruf b.

Cukup jelas.

Huruf c.

Sebagai contoh investasi pembangunan sarana dan prasarana di kawasan perkotaan dan perdesaan antara lain adalah jaringan jalan dan irigasi.

Huruf d.

Cukup jelas.

Ayat (6)

Peranserta masyarakat adalah sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan tentang pelaksanaan hak dan kewajiban serta bentuk dan tata cara peranserta masyarakat dalam penataan ruang.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

## **Pasal 24**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

#### **Pasal 25**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengelolaan sistem informasi geografi penatagunaan tanah adalah standarisasi data, sistem, infrastruktur, komunikasi data atau pertukaran data antara pusat, provinsi dan kabupaten/kota.

#### **Pasal 26**

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Pemerintah adalah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan tentang Pemerintahan Daerah.

Ayat (2)

Pedoman, bimbingan, pelatihan dan arahan adalah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan tentang pemerintahan daerah, dan peraturan perundang-undangan tentang pembinaan dan pengawasan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah.

#### **Pasal 27**

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Supervisi dan pelaporan adalah sebagaimana yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan tentang pemerintahan daerah, dan peraturan perundang-undangan tentang pembinaan dan pengawasan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah.

Ayat (3)

Penertiban adalah usaha untuk mengambil tindakan administratif agar penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

#### **Pasal 28**

Ayat (1)

Perangkat insentif adalah pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan yang sesuai dengan tujuan penatagunaan tanah.

Disinsentif adalah pengaturan yang bertujuan membatasi atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan tujuan penatagunaan tanah, misalnya antara lain dalam bentuk peninjauan kembali hak atas tanah, dan pengenaan pajak yang tinggi.

Peninjauan kembali hak atas tanah tersebut didasarkan pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam peraturan pemerintah tentang penertiban dan pendayagunaan tanah terlantar.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Bentuk-bentuk insentif dan disinsentif tidak boleh mengurangi hak penduduk sebagai warganegara untuk memperoleh harkat dan martabat yang sama, hak memperoleh dan mempertahankan hidupnya.

#### **Pasal 29**

Yang dimaksud dengan penataan kembali adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (4) huruf a.

#### **Pasal 30**

Cukup jelas.

#### **Pasal 31**

Cukup jelas.

### **TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 4385**