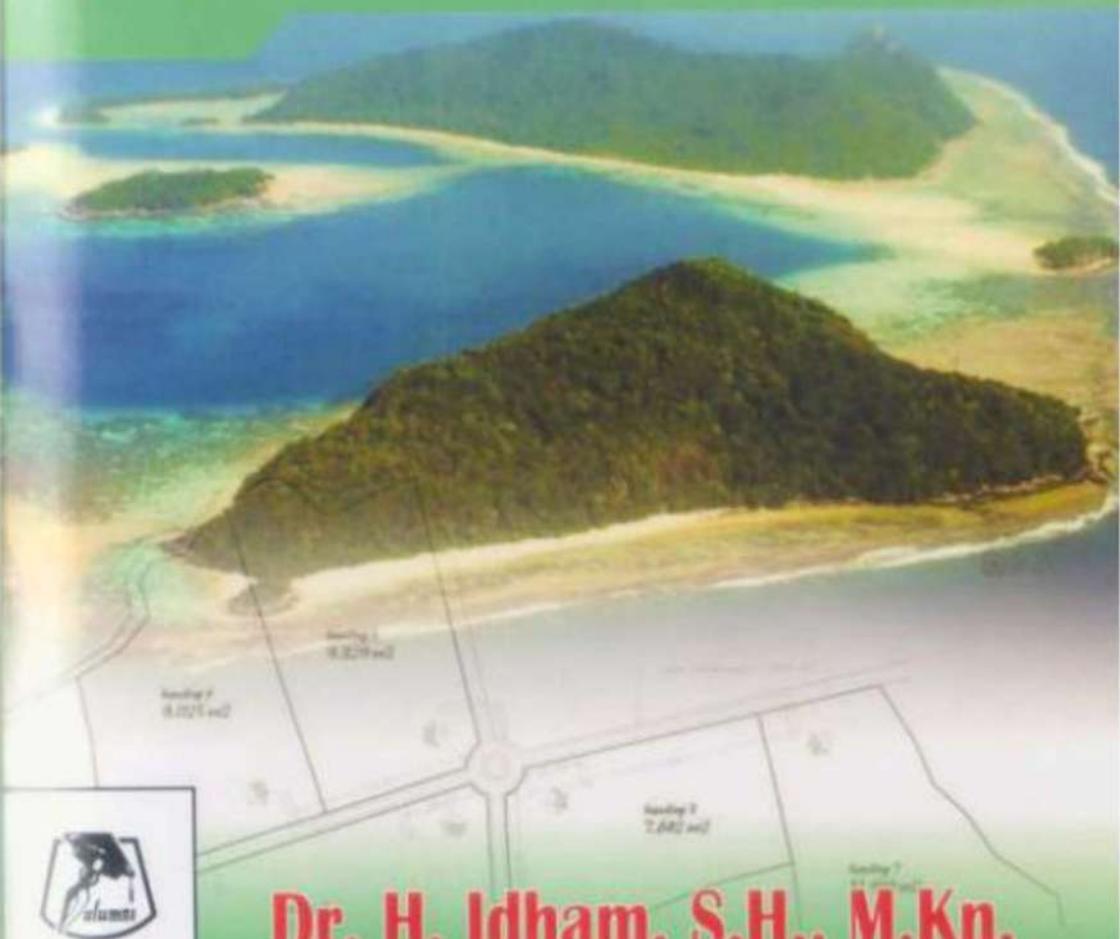


KONSTRUKSI POLITIK HUKUM HAK ATAS TANAH UNTUK MELAKSANAKAN MANAJEMEN STATUS TANAH HAK PENGELOLAAN (HPL)

Guna Meneguhkan Prinsip Kedaulatan Rakyat
dan Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat di Kota Batam



Dr. H. Idham, S.H., M.Kn.



**KONSTRUKSI POLITIK HUKUM HAK ATAS TANAH
UNTUK MELAKSANAKAN MANAJEMEN
STATUS TANAH HAK PENGELOLAAN (HPL)
GUNA MENEGUHKAN
PRINSIP KEDAULATAN RAKYAT
DAN
PERTUMBUHAN EKONOMI
MASYARAKAT KOTA BATAM**

Dr. H. Idham, S.H., M.Kn.



Penerbit P.T. ALUMNI Bandung 2022

**KONSTRUKSI POLITIK HUKUM HAK ATAS TANAH UNTUK MELAKSANAKAN
MANAJEMEN STATUS TANAH HAK PENGELOLAAN (HPL)
GUNA MENEGUHKAN PRINSIP KEDAULATAN RAKYAT DAN PERTUMBUHAN
EKONOMI MASYARAKAT KOTA BATAM**

Hak cipta dilindungi undang-undang pada: Penulis
Penulis : Dr. H. Idham, S.H., M.Kn.
Hak Penerbitan pada : Penerbit P.T. Alumni
Percetakan : P.T. Alumni
Desain sampul : Penulis & Tim Alumni

EDISI PERTAMA

Cetakan ke-1 : Tahun 2017

EDISI DIGITAL

Tahun 2022

Sebagian atau seluruh isi buku ini dilarang digunakan atau diperbanyak untuk tujuan komersial dalam bentuk apa pun tanpa izin tertulis dari Penerbit P.T. Alumni, kecuali dalam hal pengutipan untuk keperluan penulisan artikel atau karangan ilmiah dengan menyebutkan buku ini sebagai sumber.

ISBN 978-979-414-600-2

Anggota IKAPI

PENERBIT P.T. ALUMNI

Jalan Bukit Pakar Timur II/109

Tel. (022) 2501251, 2503038, 2503039

Fax. (022) 2503044 – Bandung – 40197

Website:

penerbitalumni.com

E-mail:

penerbitalumni@gmail.com

Sekapur Sirih

Pada kesempatan yang baik ini, tiada ungkapan lain yang pantas dan patut untuk diungkapkan oleh penulis, atas curahan rahmat, izin, ridho dan barokah dari Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa, akhirnya penulis dengan segala pengorbanan dan perjuangan yang telah dilakukan, penulisan buku ini akhirnya dapat dirampungkan, dengan judul: **"Konstruksi Politik Hukum Hak Atas Tanah Untuk Melaksanakan Manajemen Status Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Guna Meneguhkan Prinsip Kedaulatan Rakyat dan Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat di Kota Batam"**.

Pada bagian sekapur sirih ini, sebelumnya penulis menyampaikan hal-hal pokok atas hasil yang telah dianalisis dalam buku ini yaitu: Terkait dengan konstruksi pengaturan hukum dalam konteks konstruksi politik hukum hak atas tanah untuk melaksanakan manajemen status tanah Hak Pengelolaan guna meneguhkan prinsip kedaulatan rakyat dan pertumbuhan ekonomi masyarakat di Kota Batam, terutama dari sisi proses pembentukan pengaturan hukum (*law making process*), harus merujuk dan berdasarkan kepada nilai-nilai Pancasila sebagai Dasar Negara, pandangan hidup bangsa dan Negara, jiwa dan kepribadian bagi seluruh bangsa dan Negara Indonesia (*philosophy of paradigm*), berdasarkan kepada amanat dan perintah norma-norma hukum yang terkandung dalam konstitusi Negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (*constitutional of paradigm*), dan juga harus berdasarkan prinsip Indonesia adalah Negara hukum (*juridical of paradigm*). Untuk selanjutnya dalam bagian ini dapat disimpulkan bahwa dalam tataran dasar peraturan perundang-undangan yang sifatnya organik yang digunakan sebagai dasar dalam hal pelaksanaan manajemen status tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, penulis berpendapat sudah cukup memadai, sebagaimana diatur dan

ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya sebagai- mana ditetapkan dalam Pasal 2 yang mengatur tentang norma hukum mengenai Hak Menguasai Negara (HMN), dan selanjutnya pengaturan hukum tentang pelaksanaan status tanah Hak Pengelolaan dimaksud juga telah diatur sedemikian rupa dalam Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007, Tentang Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerin-tah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas Dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang; Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007, Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam; Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953, Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara; Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973, Tentang Daerah Industri Pulau Batam; dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

Dalam pada itu, disimpulkan penulis berkenaan dengan proses pembentukan hukum (*law making process*), khususnya mengenai pelaksanaan HPL tersebut, untuk menganalisis beberapa permasalahan yang dibentangkan dalam buku ini, penulis menetapkan *grand theory* sebagai pisau analisis, adalah dengan menggunakan teori Jeremy Bentham, yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*).

Terkait dengan implementasi khusus mengenai pelaksanaan manajemen terhadap status tanah Hak Pengelolaan (HPL) khususnya di wilayah Kota Batam, secara singkat dapat diabstraksikan penulis yaitu: bahwa terkait dengan dimensi konstruksi paradigma politik hukum dalam hal melaksanakan penertiban dan

pendayagunaan tanah telantar, khususnya di wilayah Kota Batam tersebut, khususnya ditujukan kepada aparat penyelenggara dalam pelaksanaannya harus mengedepankan dan/atau mengutamakan untuk melaksanakan secara konsisten dan bertanggung jawab, atas tiga pilar sebagai fondasi yang pokok, yaitu:

- berdasarkan nilai-nilai luhur Pancasila (*philosophy of paradigm*) sebagai Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia, sekaligus sebagai pandangan hidup, jiwa dan kepribadian bangsa dan negara Indonesia;
- harus berdasarkan amanat dan perintah norma hukum dan pasal-pasal terkait sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (*constitutional of paradigm*); dan
- harus pula berdasarkan dan sekaligus mengutamakan penerapan prinsip dan ciri bahwa Indonesia adalah negara hukum (*juridical of paradigm*).

Pelaksanaan manajemen terhadap status tanah Hak Pengelolaan (HPL) untuk sebagian besar hak atas tanah yang ada dan terdapat di wilayah Kota Batam, yang hak atas tanah mana dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), pada kenyataannya belum dapat terlaksana secara maksimal, karena pada kenyataannya masih ditemukan beberapa faktor kendala yang dihadapkan di lapangan. Faktor kendala yang dimaksudkan pada prinsipnya bersifat kendala yang internal maupun eksternal sebagaimana yang telah dijelaskan penulis pada bagian di atas.

Seharusnya, pelaksanaan manajemen untuk melaksanakan proses pekerjaan perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan itu sudah dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tentu dalam pelaksanaannya harus berdasarkan segala produk pengaturan hukum yang telah ada, dan telah dijelaskan penulis pada bagian di atas. Dalam proses penegakan hukum di lapangan seharusnya semua aparat penyelenggara yang terlibat dalam melaksanakan manajemen atas status tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, dalam implementasinya harus mengutamakan kepada perwu-

judan dan/atau peneguhan untuk tetap ditegakkannya prinsip-prinsip kedaulatan rakyat, dan ciri bahwa Indonesia adalah negara hukum, dengan mengutamakan penerapan teori utama dalam jurnal ini yaitu penerapan teori Jeremy Bentham, yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*). Bentham mengatakan bahwa dalam menegakkan hukum (*law enforcement*) tujuan akhirnya harus dapat memberikan garansi dan/atau jaminan untuk terwujudnya suatu rasa kebahagiaan (*utilitarian-isme*) bagi dan untuk kepentingan seluruh warga masyarakat.

Satu tindak lanjut yang harus dilaksanakan oleh pihak-pihak yang terkait guna melaksanakan tindakan manajemen terkait dengan status tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, harus segera diupayakan untuk menambah alokasi anggaran tentu dalam perspektif politik anggaran, tentu hal ini harus dilakukan secara fokus dan berkelanjutan. Upaya yang harus dilakukan untuk menambah alokasi anggaran ini harus dilakukan sekaligus yaitu oleh pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), dan demikian pula oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam, yang kedua-keduanya alokasi penambahan anggaran itu alokasinya adalah dalam Anggaran dan Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Bagi pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) alokasi penambahan anggaran tersebut, proses pengusulannya disampaikan oleh pihak Kementerian Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) melalui Komisi VI Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, dan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia usulannya disampaikan melalui Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia di Jakarta. Sedangkan bagi Pemerintah Kota Batam usulan penambahan anggaran dimaksud, tentu proses pengusulannya disampaikan melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Batam. Hal ini bertujuan agar pelaksanaan manajemen status tanah Hak Pengelolaan itu dapat dilaksanakan secara terencana, fokus dan berkelanjutan untuk mewujudkan prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus dalam upaya untuk mempercepat terwujudnya peningkatan perekonomian bagi seluruh warga masyarakat di Kota Batam.

Lebih lanjut disampaikan penulis, bahwa dalam kesempatan yang baik ini, tidak lupa penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang mendalam terutama penulis tujukan wabil khusus kepada kedua orang tua kandung penulis yaitu Alm. H. M. Ilyas Lubis dan Almarhumah Hj. Sabikem yang selama hidupnya telah membimbing penulis, demikian juga penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada kedua mertua penulis yaitu Alm. H. Muhammad Nasir Lubis dan Almarhumah Hj. Halimah Lubis yang selama hidupnya telah memberikan dorongan semangat kepada penulis.

Sejalan dengan hal di atas, penulis haturkan juga ucapan terima kasih kepada semua guru-guru penulis mulai dari Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi, dan wabil khusus penulis haturkan ucapan terima kasih kepada Promotor dan Co-Promotor Disertasi Doktor S3 Ilmu Hukum Pada Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, yang penulis tujukan kepada yang sangat terpelajar Prof. dr. Chairuddin P. Lubis, DTM&H., Sp.A. (K) yang pada saat itu sebagai Rektor Universitas Sumatera Utara yang telah memimpin Sidang Ujian Terbuka Disertasi penulis di hadapan Senat Guru Besar Universitas Sumatera Utara yang telah dipertahankan oleh penulis pada tanggal 29 Mei 2004 yang lalu, dan dalam hal ini sekaligus penulis menghaturkan ucapan terima kasih kepada Promotor dan Co-Promotor Disertasi penulis dimaksud yaitu masing-masing kepada yang sangat terpelajar Alm. Prof. Dr. Koesnadi Hardjasoemantri, S.H., M.L., selaku Promotor, kepada yang sangat terpelajar Prof. Dr. M. Solly Lubis, S.H., dan Prof. Dr. Lili Rasjidi., S.H., S.Sos., LL.M. masing-masing sebagai Co-Promotor. Lebih lanjut, penulis haturkan juga terima kasih kepada Tim Penguji dalam Sidang Terbuka Ujian Disertasi penulis dimaksud yaitu masing-masing kepada yang terpelajar Dr. Oloan Sitorus, S.H., M.S., dan juga kepada yang terpelajar Dr. Tan Kamello, S.H., M.S., serta yang terpelajar Dr. Syafruddin Kalo, S.H., M.Hum., yang keduanya saat ini telah menjadi Guru Besar (Profesor/Prof) pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, yang atas kesemuanya telah

membimbing dan menghantarkan penulis dalam upaya menyelesaikan dan lulus dengan hasil *cumlaude* dalam menjalani Pendidikan Doktor S3 Ilmu Hukum pada Program Pasca Sarjana, Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara.

Untuk selanjutnya, pada bagian akhir sekapur sirih ini, penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang sangat mendalam terutama penulis sampaikan kepada yang terhormat Bapak Dr. H. Rusli Bintang sebagai Pembina Yayasan Griya Husada Batam Qq Universitas Batam, yang selama ini telah memberikan pelecut semangat dan kontribusi yang luar biasa baik moral maupun materiil. Demikian pula penulis haturkan ucapan terima kasih kepada Bapak Prof. Dr. Ir. Jemmy Rumengan, S.E., S.H., M.M. sebagai Ketua Pengawas Yayasan Griya Husada Batam, yang selama ini tiada hentinya memberikan dorongan semangat kepada penulis untuk melakukan percepatan penyelesaian penulisan buku ini.

Sejalan dengan hal ini, penulis juga menghaturkan ucapan terima kasih khususnya kepada Bapak Prof. Dr. Ir. Novirman Jamarun, M.Sc. selaku Rektor Universitas Batam, dan rekan sejawat para Dosen Prodi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Batam. Demikian pula ucapan yang sama penulis tujukan kepada seluruh Mahasiswa dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Batam yang telah memberikan dorongan semangat untuk merampungkan penulisan buku ini.

Dalam kesempatan ini pula penulis haturkan ucapan terima kasih terutama penulis sampaikan kepada isteri tercinta Hj. Haneda Lubis, S.Sos. yang selama ini begitu sabar dan tegarnya menghadapi kesibukan penulis guna merampungkan penulisan buku ini. Dalam pada itu, hasil karya akademik atas penulisan buku ini penulis persembahkan dan hadiahkan kepada anak-anakku tersayang yaitu dr. Lydia Irtifany Lubis, M.Ked. (OG), yang saat ini sudah selesai menjalani Program Pendidikan Dokter Spesialis (PPDS) bagian kandungan (*Obgyn*) pada Fakultas Kedokteran Universitas Sumatera Utara, yang untuk selanjutnya akan melaksanakan tugas Negara sebagai Wajib Kerja Dokter

Spesialis (WKDS), serta kepada anakku dr. Friska Meutia Lubis yang saat ini sedang fokus mengurus dan merawat anak pertama Qiana Adeeva Zen sebagai cucu pertama dari penulis, dan sekaligus sedang sibuk-sibuknya menjalani semester pertama atau Garis Satu (Garsa) Pendidikan Dokter Spesialis THTKL pada Fakultas Kedokteran Universitas Sriwijaya (Unsri) Palembang. Demikian pula untuk anakku si bungsu Mhd. Noer Ibrahim Lubis yang saat ini sedang fokus menjalani kewajiban Praktik Klinis-Coass di Rumah Sakit Haji Medan, sebagai kewajiban sebelum dilantik menjadi Dokter Umum pada Program Studi Pendidikan Dokter di Fakultas Kedokteran Universitas Malahayati Bandar Lampung, dan buku ini juga penulis persembahkan sebagai hadiah kepada cucu tersayang Qiana Adeeva Zen dimaksud.

Atas telah dirampungkannya penulisan buku ini, dalam kesempatan ini penulis sampaikan bahwa penulisan buku ini di beberapa titik konten analisisnya mungkin di sana sini masih terdapat ketaksempurnaan, maka di atas keadaan demikian penulis sebagai hamba yang serba kekurangan dan tidak luput dari segala kesalahan untuk itu penulis haturkan permohonan maaf yang mendalam dan harapan penulis mudah-mudahan atas hasil penulisan buku ini dapat memberikan kontribusi yang konstruktif dalam khasanah ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum Agraria-Pertanahan. Dalam pada itu, penulis juga menghaturkan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya, terutama penulis tujukan kepada sejawat penulis di dunia pendidikan tinggi yang merangkap selaku Pemimpin Penerbit PT. Alumni Bandung, Bapak Prof. Em. Dr. Eddy Damian, S.H., yang telah berkenan membantu penulis untuk menerbitkan buku ini.

Wassalam
Hormat Penulis,
Batam, September 2017
Ttd.

Dr. H. Idham, S.H., M.Kn.

NIDN: 1007046102.

Daftar Isi

SEKAPUR SIRIH	iii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Sumber Literatur	7
C. Metodologi	10
BAB II PENGATURAN HUKUM DAN KONSTRUKSI POLITIK HUKUM PELAKSANAAN MANAJEMEN STATUS TANAH HAK PENGELOLAAN (HPL) ..	14
A. Dimensi Historis Hak Pengelolaan	15
B. Analisis Pengaturan Hukum dalam Perspektif Paradigmatik	26
C. Pengaturan Hukum dalam Pendekatan Paradigmatik Praktis Operasional	29
BAB III IMPLEMENTASI SISTEM DAN MANAJEMEN HAK PENGELOLAAN (HPL) OLEH BP BATAM .	41
A. Manajemen Perencanaan Terpadu	45
B. Penambahan Alokasi Anggaran dalam Perspektif Politik Hukum Anggaran	52
C. Pembuatan Peta Dasar, Daftar Tanah dan Pendaftaran Tanah	55
D. Implementasi Konkret Hak Pengelolaan (HPL) di Wilayah Kota Batam	58
1. Hak Pengelolaan Berlaku Melebihi Sumber Kewenangannya (HMN)	60
2. Masa Transisi Subjek HPL	65

BAB IV FAKTOR KENDALA PELAKSANAAN MANAJEMEN HAK PENGELOLAAN (HPL)	71
A. Faktor Kendala Bersifat Internal	71
B. Faktor Kendala Bersifat Eksternal	73
BAB V PENUTUP	76
PUSTAKA ACUAN	78
LAMPIRAN-LAMPIRAN:	
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	83
2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang	126
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 2007 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang	209
4. Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor ... Tahun ... Tentang Pertanahan	213
5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah	265
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam	323
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya	328

8. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara	334
9. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2007 Tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam	344
10. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004-2014	351
CATATAN TENTANG PENULIS	425



I

Pendahuluan

A. LATAR BELAKANG

Merhatikan tatanan dan (Badudu-Zain, 2001) postulat serta konstruksi judul buku yaitu: ***Konstruksi Politik Hukum Hak Atas Tanah Untuk Melaksanakan Manajemen Status Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Guna Meneguhkan Prinsip Kedaulatan Rakyat dan Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat di Kota Batam***, paling tidak sebelumnya dapat dianalisis ada beberapa variabel (Soedjono Dirdjosisworo, 2002) yang sifatnya pokok dan fundamental untuk dijelaskan secara singkat dan padat pada bagian latar belakang ini. Merupakan variabel (Otje Salman, 2016) pertama yang perlu mendapatkan penjelasan adalah yang berkaitan dengan konstruksi politik hukum hak atas tanah, kemudian dilanjutkan untuk menjelaskan mengenai pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) khususnya di wilayah Kota Batam, tentu hal ini harus diintegrasikan dengan keberadaan dan penerapan politik hukum pemerintah yang telah menetapkan bahwa sebagian besar wilayah Kota Batam telah ditetapkan sebagai salah satu kawasan *Free Trade Zone (FTZ)* termasuk Kabupaten Bintan dan Karimun di Provinsi Kepulauan Riau, dan dalam hal ini kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) diberikan kewenangan khusus oleh Pemerintah untuk mengelola dan memfungsikan sebagian besar tanah di wilayah Kota Batam dengan status Hak Pengelolaan (HPL). Tentu hal ini, dalam konteks untuk menjalankan tugas pokok, fungsi dan kewenangannya bahwa Kota Batam ditetapkan oleh Pemerintah sebagai daerah industri, jasa

dan perdagangan serta sekaligus demi mendukung kelancaran pelaksanaan *Free Trade Zone (FTZ)* tersebut di Kota Batam. Variabel berikutnya yang akan dijelaskan penulis yaitu terkait dengan pertanggungjawaban pemerintah dari hasil (A.P. Parlindungan, 1991) pelaksanaan dan pemanfaatan hak atas tanah, dengan status Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut, dalam konstelasi untuk meneguhkan (Idham, 2004) prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus mampu memberikan kontribusi yang konstruktif untuk mewujudkan pemerataan pertumbuhan ekonomi bagi masyarakat khususnya di Kota Batam.

Substansi yang berhubungan dengan konstruksi politik hukum hak atas tanah di Indonesia, khususnya diintegrasikan (A.P. Parlindungan, 1990) dengan keberadaan hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL), sesungguhnya secara mendasar, yaitu dalam pendekatan hakikat ilmu, dan hakikat kebenaran serta dalam pendekatan (Jujun S. Suriasumantri, 1999) yang sifatnya filsafat, mengenai hal ini pengaturan hukumnya sudah jelas diatur dan ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-Undang ini, lazimnya secara empiris di lapangan sering disebut, disingkat dan dituliskan dengan UUPA. Konstruksi yang sangat mendasar atas pengaturan norma hukum khusus untuk Hak Pengelolaan dimaksud, dalam pendekatan teoretis konseptual dan yuridis formal (A.P. Parlindungan, 1983) disebut dengan Hak Menguasai Negara (HMN). Secara etimologis bahwa yang dimaksud dengan Hak Menguasai Negara adalah sebutan dan terminologi yang diberikan melalui UUPA, yang diberikan kepada lembaga hukum konkret mengenai pendelegasian kewenangan dalam hal hak menguasai hak atas tanah di Indonesia. Dalam aspek sistem pemerintahan dan pelayanan publik, bahwa (A.P. Parlindungan, 1994) Hak Menguasai Negara atas hak tanah ini, adalah merupakan pelimpahan tugas dan kewenangan bangsa dan Negara Indonesia, yang hal ini (Idham, 2013) secara paradigmatik konstitusional

dasar pengaturan hukumnya yang sangat fundamental adalah berdasarkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Dalam tataran normatif (Martin Roestamy, 2011) yang sifatnya paradigmatik konstitusional bahwa melalui Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dimaksud, dalam konteks melaksanakan konstruksi politik hukum agraria-pertanahan di Indonesia, postulat pengaturan norma hukumnya (A.P. Parlindungan, 2009) sudah sangat terang benderang, konkret dan jelas, yaitu disebutkan, bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 itu, terutama dalam hal-hal yang dimaksudkan yaitu atas selu-ruh wilayah Indonesia adalah merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, terikat dengan keberadaan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam-nya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, demikian norma hukum secara mendasar tentang Hak Pengelolaan (HPL) itu dalam konstelasi pendekatan yang sifatnya (Idham, 2010) paradig-matik konstitusional (*constitutional of paradigm*).

Untuk (Sudikno Mertokusumo, 2010) pengaturan hukum khusus mengenai Hak Pengelolaan (HPL), terutama (Idham, 2014) dalam pendekatan yang sifatnya organik, dan praktis operasional sesungguhnya pengaturan hukum tentang HPL itu, telah diatur dan ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa: Hak Menguasai Dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal 2 ini memberi wewenang untuk:

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Lebih lanjut, dalam ayat (3) pasal ini, ditegaskan:

yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Secara tegas dalam ayat (4) pasal ini diatur yaitu:

hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Memerhatikan (Anita D.A. Kolopaking, 2013) tatanan dan konstruksi politik hukum tentang dasar pengaturan hukum dalam pendekatan yang paradigmatis atas dasar dan norma pengaturan hukum hak atas tanah mengenai pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, menurut pendapat penulis memang luar biasa para bapak bangsa (*founding fathers*) Indonesia yang telah meletakkan pondasi yang sangat mendasar dalam hal merumuskan Hak Menguasai Negara (HMN) tersebut. Hal ini dimaksudkan penulis, bahwa hal-hal yang bersifat filsafati dan/atau hakikat ilmu, telah diatur sedemikian rupa dalam rumusan Pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut, yaitu dengan telah ditegaskan dan/atau ditegaskannya beberapa prinsip yang sangat mendasar yaitu: prinsip kedaulatan rakyat, prinsip negara hukum dan prinsip negara yang berkesejahteraan, dan peneguhan prinsip kebahagiaan. Dengan perkataan lain, bahwa secara paradigmatis atas hasil pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, Negara berkeinginan untuk meneguhkan beberapa prinsip dasar sebagaimana yang dimaksudkan.

Artinya, dengan dilaksanakannya Hak Pengelolaan (HPL) atas suatu bidang hak tanah, harus memberikan jaminan untuk terwujudnya prinsip kedaulatan rakyat, dan sekaligus untuk dapat memberikan (L.J. van Apeldoorn, 2001) kontribusi kepada pemerataan dan peningkatan pertumbuhan ekonomi bagi masyarakat, khususnya untuk masyarakat di wilayah Kota Batam. Sasaran akhir dalam konteks pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, juga sekaligus mampu memberikan jaminan dan/atau garansi yang paripurna untuk mewujudkan negara yang berkejahteraan (*welfare state*).

Kembali kepada topik, variabel dan tema sentral sebagaimana yang dimaksudkan dalam buku ini, tentu muncul suatu pertanyaan yang sangat mendasar yaitu: Bagaimana sesungguhnya hasil pelaksanaan dan pemanfaatan terhadap hak atas tanah dengan status hak pengelolaan yang secara empiris di lapangan sebagian besar dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam)? Untuk menjawab persoalan mendasar ini, penulis berpendapat dari sebagian besar hak atas tanah di wilayah kota Batam 60% yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), dengan status hak pengelolaan, penulis menegaskan ternyata dalam implementasinya belum dilaksanakan sesuai dengan format, postulat dan konstruksi politik hukum pertanahan di Indonesia sebagaimana yang diamanatkan secara paradigmatis konstitusional (*constitutional of paradigm*) dengan berlandaskan kepada norma hukum sebagai pondasi dasar dalam perspektif hak menguasai Negara. Hal ini tentunya belum dilaksanakan sepenuhnya berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Konstitusi Negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan juga belum dilaksanakan berdasarkan amanat dan perintah Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan perkataan lain, secara kasat mata bahwa atas pelaksanaan peruntukan dan pemanfaatan status hak atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama BP Batam tersebut, disinyalir

penulis belum mampu memberikan kontribusi untuk meneguhkan prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus belum mampu untuk mewujudkan peningkatan dan pemerataan pertumbuhan ekonomi khususnya bagi masyarakat di wilayah Kota Batam.

Beberapa hal pokok yang telah disajikan penulis pada bagian di atas, dengan keadaan dan situasi seperti itu mem-berikan letupan semangat dan sekaligus mendorong penulis untuk mengangkat dan sekaligus melakukan analisis dalam buku ini, karena secara empiris di lapangan bahwa dalam hal pelaksanaan manajemen peruntukan dan pemanfaatan hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) terhadap sebagian besar hak atas tanah di wilayah Kota Batam yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut, secara khusus jika dianalisis dalam perspektif apa yang diharuskan dan diperintahkan berdasarkan pengaturan hukum yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan (*das sollen*), ternyata dengan keadaan yang sebenarnya terjadi di lapangan (*das sein*) telah terjadi ketimpangan yang masif dan signifikan (*gap phenomena*). Artinya, dari aspek manajemen dan pengelolaan terkait dengan perencanaan, peruntukan dan pemanfaatan status tanah di wilayah Kota Batam yang sebagian besar dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dengan status Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, pada kenyataannya belum mampu secara maksimal untuk mewujudkan terlaksananya prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus belum mampu memberikan (Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus, 2011) kontribusi yang positif guna mening-katkan terjadinya pemerataan pertumbuhan perekonomian bagi masyarakat khususnya yang berada dan bertempat tinggal di wilayah Kota Batam. Harapan penulis, dengan dilakukannya penelitian dan sekaligus penulisan buku ini akan memberikan bahan masukan yang konstruktif kepada pemangku kepentingan pelayanan publik khususnya di Kota Batam, kiranya atas pelak-sanaan kebijakan pertanahan khususnya mengenai manajemen perencanaan, peruntukan dan pemanfaatan sebagian besar hak atas tanah di

wilayah Kota Batam dengan status Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut, mampu untuk mewujudkan pertanggungjawaban prinsip kedaulatan rakyat, dan sekaligus juga mampu untuk mewujudkan terjadinya peningkatan dan pemerataan pertumbuhan ekonomi bagi masyarakat di Kota Batam.

B. SUMBER LITERATUR

Untuk selanjutnya, khusus dalam bagian berikut ini, yaitu terkait dengan sumber literatur penulis akan menyajikan pemaparan yang berkaitan dengan sumber rujukan dari beberapa pendapat ahli di bidang pertanahan yang berhubungan dengan tema sentral yang dibahas dalam buku ini yaitu terkait dengan persoalan konstruksi politik hukum hak atas tanah, yang secara khusus membahas (A.P. Parlindungan, 1990) tentang pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) tentu dalam konstelasi pelaksanaan dan/atau pertanggungjawaban prinsip kedaulatan rakyat dan guna meneguhkan terwujudnya peningkatan dan sekaligus pemerataan pertumbuhan ekonomi bagi masyarakat di wilayah Kota Batam. Lebih lanjut ditegaskan penulis, esensi dan perlunya ditegaskan sumber literatur dalam penulisan buku ini satu diantaranya yaitu sebagai metode dalam upaya melakukan identifikasi, evaluasi, dan penafsiran atas pendapat para ahli yang berhubungan dengan tema sentral yang akan dianalisis dalam buku ini. Dalam pada itu, peranan penetapan sumber literatur tersebut, juga memberikan manfaat kepada penulis untuk memberikan gambaran terutama ditujukan kepada semua pihak yang mungkin akan memerlukan atas hasil analisis dan/ atau pembahasan buku ini, baik hal itu secara teoretis mau-pun praktis. Terkait dengan hal ini, bahwa melalui penetapan sumber literatur tersebut dimaksudkan juga, bahwa melalui metode ini sekaligus dapat dipergunakan sarana oleh penulis guna mencari gagasan dan/atau ide baru maupun membandingkan atas pendapat ahli yang akan dijadikan rujukan dalam penulisan buku ini.

Berdasarkan uraian di atas, dalam bagian sumber literatur ini penulis akan merujuk kepada pendapat ahli di bidang agraria-

pertanahan yaitu (Arie Sukanti Hutagalung dkk, 2012), yang menegaskan dalam pendapatnya bahwa sesungguhnya pengaturan hukum yang berkaitan dengan manajemen perencanaan, peruntukan dan pemanfaatan tanah satuan hak bidang tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) itu sesungguhnya merupakan perwujudan dari tugas, pokok dan fungsi pemerintahan dan Negara dalam konteks memberikan pelayanan publik di bidang pertanahan, yaitu dalam melakukan perencanaan dan peruntukan atas bumi, air dan ruang angkasa dimana kehadiran dan fungsi Negara itu hanya sebatas mempunyai kewenangan untuk mengatur dan bukan untuk memiliki atas hak tanah dalam wadah negara kesatuan Republik Indonesia, yang sasaran pokoknya semuanya adalah untuk dan demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Untuk selanjutnya, penulis akan merujuk pendapat ahli (Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008), dalam pendapatnya Markus Gunawan mengatakan bahwa sesungguhnya siapapun yang ditunjuk Pemerintah untuk diberikan kewenangan dalam hal melaksanakan status hak atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, pada prinsipnya harus mengutamakan kepentingan publik dalam hal melaksanakan tugas yang sifatnya pengurusan, yaitu terkait dengan perencanaan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan atas bumi, air dan ruang angkasa segala puncak kegiatannya harus lebih mengutamakan kepada kepentingan rakyat banyak dan bagi seluruh masyarakat dalam konteks meningkatkan pelayanan publik di bidang keagrariaan/pertanahan.

Pada sisi lain, penulis akan merujuk kepada pendapat ahli lainnya di bidang agraria dan/atau pertanahan yaitu kepada pendapat ahli (A.P. Parlindungan, 2009). Dalam pendapatnya, A.P Parlindungan memberikan penegasan bahwa dalam konteks melaksanakan kewenangan pengelolaan bumi, air dan ruang angkasa dalam konteks mengimplementasikan Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, khusus kepada pemegang haknya yang pada umumnya diberikan kepada Pemerintah/Negara kepada Badan dan/atau Instansi Pemerintah, hanya khusus diberikan kewe-

nangan yang merupakan pendelegasian dari Pemerintah kepada pemegang Hak Pengelolaan itu, sifatnya hanyalah sebatas pengurusan belaka, dan bukan kewenangan itu dalam arti memiliki terhadap hak atas bumi, air dan ruang angkasa, dan puncak atas hasil pelaksanaan Hak Pengelolaan dimaksud, semata-mata hanya ditujukan untuk kepentingan masyarakat dalam aspek kepentingan publik dan sebesar-besarnya, hal ini adalah untuk kemakmuran bagi seluruh masyarakat. Untuk selanjutnya, dalam konteks penetapan sumber literatur yang akan digunakan penulis untuk menuntaskan analisis buku ini, penulis akan merujuk kepada pendapat (Boedi Harsono, 1999), yang dalam pendapatnya menegaskan bahwa makna terdalam dalam hal melaksanakan kewenangan yang diberikan Pemerintah kepada pemegang Hak Pengelolaan (HPL), pada intinya atas implementasi Hak Pengelolaan dimaksud, yaitu untuk melaku-kan perencanaan dan peruntukan hak atas tanah bumi, air dan ruang angkasa sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, kepada pemegang Hak Pengelolaan harus senantiasa mengutamakan kepentingan masyarakat yaitu dalam rangka mewujudkan kemakmuran, dan keadilan bagi seluruh masyarakat. Dalam hal ini Boedi Harsono juga mengingatkan, bahwa dalam implementasi Hak Pengelolaan dimaksud juga harus mengutamakan terwujudnya prinsip pemerataan atas pemanfaatan terhadap bumi, air, dan ruang angkasa yang sebesar-besarnya untuk meningkatkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat dan bangsa Indonesia.

Pada sisi lain, untuk selanjutnya penulis juga akan merujuk dan mempedomani kepada pendapat ahli agraria-pertanahan lainnya yaitu dengan merujuk kepada (Sudargo Gautama, 1990). Dalam pendapatnya, Sudargo Gautama menegaskan bahwa pemberian Hak Pengelolaan yang pada intinya merupakan kuasa dari Pemerintah kepada pemegang haknya, diharapkan dalam pelaksanaannya harus dapat (A.P. Parlindungan, 1981) memberikan jaminan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sejalan dengan hal ini pendapat ahli lainnya akan dirujuk kepada pendapat (Achmad Sodiki, 2013), yang dalam pendapatnya

menegaskan bahwa dalam melaksanakan Hak Pengelolaan (HPL) atas bumi, air, dan ruang angkasa tersebut harus dapat memberikan jaminan untuk tegaknya prinsip keadilan dan kepastian hukum. Dalam pada itu, lebih lanjut penulis akan merujuk kepada pendapat (Idham, 2005). Idham menegaskan dalam konteks pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) terhadap hak atas tanah, yaitu bumi, air dan ruang angkasa, harus menjamin untuk (Hustiati, 1990) tetap tegaknya prinsip kedaulatan rakyat, dan prinsip Negara hukum yang dianut oleh bangsa Indonesia, sebagaimana yang diamanatkan secara paradigmatis konstitusional (*constitutional of paradigm*) yang ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (2) dan Pasal 1 ayat (3) konstitusi Negara Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan Pasal 1 ayat (2): bahwa kedaulatan berada di tangan rakyat dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar, sedangkan Pasal 1 ayat (3), menegaskan bahwa Indonesia adalah sebagai Negara hukum.

C. METODOLOGI

Dalam (Mas Soebagio dan Slamet Supriatna, 1992) bagian metodologi ini, pada intinya penulis akan menjelaskan beberapa aspek penting dan fundamental yang penjelasannya tentu diselaraskan dengan beberapa (Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rasjidi, 2016) variabel yang merupakan tema sentral dalam buku ini. Menyimak dari konstruksi dari buku ini, maka dalam aspek metodologi, terutama terkait dengan jenis penulisan, bahwa jenis penulisan buku ini pada prinsipnya bersifat penulisan secara hukum normatif, dan didukung pula dengan penulisan yang bersifat sosiologis (empiris). Untuk penulisan yang bersifat hukum normatif, penulis memulainya dengan melakukan studi kepustakaan (*library research*), dalam upaya untuk mendapatkan semua data (Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2003) yang diperlukan yang bersifat data sekunder. Rincian data sekunder yang diperlukan penulis utamanya terdiri dari: bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Termasuk dalam bahan hukum primer, yaitu meliputi semua bahan hukum sebagaimana termaktub dalam Pasal 7 Undang-

Undang Nomor 12 Tahun 2011, Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, yang merupakan (Bernard Arief Sidharta, 2009) tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia (hierarki) sebagai sumber hukum positif di Indonesia, yaitu terdiri atas:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- Ketetapan Majelis Permusyawaratan Republik Indonesia;
- Undang-Undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu);
- Peraturan Pemerintah;
- Peraturan Presiden;
- Peraturan Daerah Provinsi; dan
- Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Tentu dalam hal ini termasuk juga bahan hukum primer adalah berupa Naskah Akademik (NA), dan Rancangan Undang-Undang (RUU) dan/atau Rancangan Peraturan Daerah (Ran-perda) yang berhubungan konten dalam buku ini.

Untuk bahan hukum yang sifatnya sekunder penulis akan merujuk kepada:

- sumber buku-buku dan/atau literatur di bidang ilmu hukum (A.P. Parlindungan, 1984) khususnya yang berkaitan dengan hukum agraria dan/atau pertanahan dan lebih khusus lagi yang berhubungan dengan substansi Hak Pengelolaan (HPL);
- Kamus di bidang ilmu hukum; dan
- ensiklopedia.

Sedangkan yang termasuk bahan hukum tersier pada prinsipnya (Ridwan, 2002) semua data sekunder yang merupakan turunan dan/atau derivasi dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Lazimnya, di lapangan secara empiris praktis operasional bahan hukum yang bersifat tersier ini yaitu seperti segala petunjuk teknis operasional di lapangan tentu yang berhubungan dengan aspek Hak Pengelolaan (HPL), yaitu seperti Standar Operasional dan Prosedur (SOP).

Termasuk dan merupakan data primer, adalah semua data yang diperoleh penulis dari hasil wawancara secara mendalam (*deep interview*) kepada responden di lokasi penelitian. Wawancara yang akan ditanyakan penulis itu tentu konstruksi pertanyaan harus disesuaikan dengan beberapa rumusan permasalahan yang akan disajikan penulis dalam buku ini. Atas dasar data yang bersifat sekunder dan primer itu, untuk selanjutnya akan dijadikan dasar dan/atau rujukan oleh penulis untuk melakukan analisis dan/atau pembahasan terhadap konstruksi permasalahan dalam buku ini. Mengenai teknik pengumpulan data yang digunakan penulis dalam melakukan analisis data tersebut penulis akan menggunakan metode *purposive sampling*. Metode ini dipakai penulis dengan mempertimbangkan adanya keterbatasan waktu, pendanaan/biaya dan adanya keterbatasan sarana dan prasarana penelitian. Khusus mengenai penarikan kesimpulan dari analisis yang dilakukan penulis dalam buku ini dimulai dengan melakukan analisis dalam pendekatan yuridis normatif (*legal research*), dan dilanjutkan dengan menggunakan teknik yang bersifat deduktif menuju kepada kesimpulan yang bersifat induktif dan sebaliknya. Sejalan dengan konstruksi beberapa variabel yang terkandung dalam tema sentral dalam buku ini, untuk selanjutnya penulis menetapkan (Lili Rasjidi dan Ira Rasjidi, 2001) teori utama yaitu teori Jeremy Bentham, yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*). Dalam hal ini, Bentham mengatakan bahwa (Romli Atmasasmita, 2012) dalam konteks menegakkan hukum (*law enforcement*) terutama (Lawrence M. Friedman, 2001) yang terkait dengan aspek pelaksanaan manajemen perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan hak atas tanah, bumi, air dan ruang angkasa dalam konstelasi penerapan Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, harus memberikan jaminan untuk terwujudnya rasa kebahagiaan bagi seluruh lapisan warga masyarakat, khususnya masyarakat Kota Batam.

Dalam perspektif metodologi, untuk selanjutnya berdasarkan semua data yang diperoleh penulis baik itu data yang bersifat sekunder maupun primer, dan demikian juga teori utama yang ditetapkan dalam buku ini, bahwa (Sudikno Mertokusumo, 1999)

ketiga komponen itu akan digunakan penulis sebagai basis dan/atau dasar untuk melakukan analisis terhadap permasalahan yang dibentangkan dalam buku ini. Khusus terhadap teori utama yang ditetapkan tersebut, yaitu teori Jeremy Bentham yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*) dimaksud akan digunakan penulis dan berfungsi sebagai pisau analisis dalam upaya membedah konstruksi permasalahan dimaksud. Melalui penerapan teori utama sebagai pisau analisis tersebut, diharapkan (Purnadi Purbacaraka dan A. Ridwan Halim, 1985) dari hasil analisisnya akan dapat disajikan bentuk dan/atau konstruksi penyelesaian yang konstruktif secara ilmiah, dan pada gilirannya hal itu akan memberikan manfaat yang positif, baik hal itu dalam pendekatan teoretis maupun praktis.



II

Pengaturan Hukum dan Konstruksi Politik Hukum Pelaksanaan Manajemen Status Tanah Hak Pengelolaan (HPL)

Lebih lanjut, dalam bagian ini penulis akan melakukan analisis dan pembahasan, guna membedah terhadap beberapa permasalahan pokok yang dibentangkan dalam buku ini. Untuk itu sebelumnya dijelaskan penulis bahwa konstruksi permasalahan yang akan dilakukan analisisnya, adalah berkaitan: bagaimana pengaturan hukum yang sesungguhnya terkait (Iman Soetiknjo, 1994) dengan konstruksi politik hukum Hak Pengelolaan (HPL) atas hak tanah, bumi, air dan ruang angkasa yang diintegrasikan dengan Hak Pengelolaan (HPL) yang telah diberikan oleh Pemerintah kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), dalam konteks pelaksanaan kebijakan Pemerintah khususnya *Free Trade Zone (FTZ)* di wilayah Kota Batam, dan permasalahan selanjutnya juga akan dibahas oleh penulis yaitu (Satjipto Rahardjo, 2014) seperti apa pelaksanaan manajemen mengenai perencanaan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan hak atas tanah, bumi, air dan ruang angkasa dalam konstelasi Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai atas nama dan terdaftar Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), tentu dalam perspektif pelaksanaan *Free Trade Zone (FTZ)* di Kota Batam, kemudian dilanjutkan untuk menganalisis permasalahan selanjutnya yaitu: faktor apa saja yang menjadi hambatan/kendala,

terkait (Warsito Utomo, 2003) dengan manajemen mengenai perencanaan, peruntukan, persediaan, dan pemeliharaan hak atas tanah, bumi, air dan ruang angkasa dalam konstelasi Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai atas nama dan terdaftar Badan Usaha Milik Negara (BUMN) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) di Kota Batam. Berdasarkan (Henry Campbell Black, 1990) beberapa konstruksi permasalahan yang telah disampaikan penulis pada bagian diatas, untuk selanjutnya penulis akan menyajikan analisis secara runtut sebagaimana termaksud pada bagian di bawah ini.

A. DIMENSI HISTORIS HAK PENGELOLAAN

Sebelum menjelaskan dimensi atas historis keberadaan status tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, menurut hemat penulis sangat patut untuk disajikan terlebih dahulu terhadap pengertian kosakata dari Hak Pengelolaan itu sendiri. Terminologi Hak Pengelolaan yang dimaksudkan, tentu berhubungan dengan substansi hak atas tanah. Secara etimologis bahwa yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan itu, terutama jika ditelisik dari sudut bahasa Belanda disebut dengan (S. Wojowasito, 1999) *beschik'king*, yang artinya: 1. pengaturan; 2. putusan yang mengatur sesuatu; dan kekuasaan untuk menggunakan sesuatu. Beranjak dari pengertian ini, maka menurut pendapat penulis Hak Pengelolaan dimaksud disebut juga *beschik'kingrecht*, tetapi *beschik'king* ini bukanlah suatu hak, melainkan hanya kekuasaan yang melekat dan hanya sebatas untuk melakukan pengurusan belaka (*beheer*), dan oleh (A.P. Parlindungan, 1994), bahwa istilah Hak Pengelolaan tersebut dituliskannya dengan sebutan *Beheersrecht*. Relevan dengan hal dimaksud, menurut pendapat penulis, bahwa yang dimaksudkan dengan Hak Pengelolaan (HPL), adalah suatu hak penguasaan tanah yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan dan diberikan kewenangan kepada Negara untuk menguasai terhadap sesuatu hak atas tanah. Induk hak menguasai Negara ini, sejatinya berasal dari Hak Menguasai Negara (HMN). Atas Hak Menguasai Negara (HMN) itu, dalam tataran praktis operasional kewenangan untuk mengusahai

dan/atau melaksanakannya dilimpahkan kepada pihak lainnya sebagai pemegang haknya.

Dalam pada itu, terutama dari aspek sejarah dan/atau historis Hak Pengelolaan (A.P. Perlindungan, 1994) menegaskan, bahwa sangatlah unik sama sekali dari nama Hak Pengelolaan itu tidak dari semula bernama Hak Pengelolaan, tetapi mengambil terjemahan dari bahasa Belanda *Beheersrecht*, maka pada waktu itu diterjemahkan dengan Hak Penguasaan dan lama sekali istilah ini bertahan dan dipergunakan yang akan kita ketahui dari uraian-uraian di bawah ini. Kalau kita simak kepada PP 8/53, maka istilah yang semula adalah Hak Penguasaan yang berisi-kan:

- a. merencanakan, peruntukan, penggunaan tanah tersebut;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan atau uang wajib tahunan.

Tekad pemerintah pada waktu itu akan mengubah peraturan-peraturan tentang pertanahan sehingga terjadi status quo dalam penerbitan hak-hak *eigendom* yang baru (sebelum berlakunya UUPA kita masih dikuasai oleh rezim B.W.), tetapi ternyata karena perkembangan perkotaan, pemerintahan Kota memerlukan tanah-tanah untuk pelaksanaan tugas. Demikian pula, banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan dari tanah-tanah yang dibeli oleh rakyat untuk keperluan pemerintah, termasuk juga terjadi tanah-tanah yang termasuk Hak Penguasaan dari Pemerintah daerah itu kadang kala dijual/ditukar begitu saja tanpa jelas proses yang seharusnya dilakukan sehingga oleh pemerintah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 tersebut.

Dalam substansi PP tersebut dijelaskan bahwa ada keluasaan untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan, dan sebenarnya lebih tepat penggunaan dan peruntukan, oleh karena penggunaan adalah *use planning* atau di kota dinamakan perencanaan *zoning*, dan peruntukan adalah *besteming* yang khusus dari suatu *use planning* itu. Demikian pula merencanakan menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, seperti untuk tapak tanah bangunan pemerintah.

Dan jika diberikan kepada pihak ketiga maka pemerintah daerah tersebut dapat menarik uang pemasukan atau ganti rugi ataupun uang wajib tahunan untuk uang pemasukan kas daerahnya. Demikian pula tentang istilah Hak Penguasaan itu disinggung lagi oleh Surat Keputusan Menteri Agraria No. SK VI/5/Ka tanggal 20 Januari 1962, menyebutkan:

"Menetapkan sebagai hak-hak yang di samping Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (L.N. Tahun 1961, No. 28), yaitu:

1. Hak Penguasaan (*beheer*) oleh suatu Departemen, Jawatan atau daerah Swatantra atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 (L.N. Tahun 1953 No. 14) atau peraturan perundangan lainnya sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah tersebut;
2. Hak Pakai yang jangka waktunya lebih dari 5 tahun, dengan pengertian, bahwa jika jangka waktunya tidak ditentukan, maka dianggap sebagai lebih dari 5 tahun".

Kemudian lagi, dengan surat edaran Menteri Agraria c Kepala Biro Perencanaan dan Perundang-undangan, yang ditunjukkan kepada Kepala Inspeksi Agraria Jawa Barat tanggal 1 Maret 1962, Nomor Ka.3/1/1 dinyatakan bahwa:

1. mengenai tanah-tanah yang sebelum berlakunya UUPA dipunyai oleh Kotapraja/Kabupaten-Kabupaten dengan Hak *Eigendom*:
 - a. kalau Hak *Eigendom* itu terkena oleh undang-undang tentang penghapusan tanah-tanah partikular, maka tanah yang bersangkutan akan diberikan dengan surat keputusan Menteri Agraria dengan Hak Penguasaan (*beheer*) kepada Kotapraja yang dulunya mempunyai hak *eigendom* tersebut;
 - b. jika mengenai tanah-tanah yang kecil-kecil yang tidak terkena oleh undang-undang tentang penghapusan tanah-tanah partikular, maka sebagai diketahui ber-

dasarkan ketentuan-ketentuan konversi Undang-Undang Pokok Agraria, hak *eigendom* itu telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan. Oleh karena tanah-tanah yang demikian itu umumnya sudah dibebani pula dengan hak *erfpacht* atau *opstal*, maka seyogianya diubah menjadi Hak Penguasaan yang penegasannya diselenggarakan dengan Keputusan Menteri Agraria (ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 1 ayat 5).

2. Mengenai tanah-tanah yang dikuasai oleh daerah, yang belum ada sesuatu haknya, yang berasal dari pembebasan hak-hak rakyat, maka tanah-tanah itu pun akan diberikan kepada daerah yang bersangkutan dengan Hak Penguasaan. Hak Penguasaan tersebut di atas diberikan kepada Kotapraja/Kabupaten dengan ketentuan-ketentuan di bawah ini:
 - I. Kepada Kotapraja/Kabupaten diberi wewenang untuk menentukan peruntukan dan melakukan *verkaveling*;
 - II. Pemberian Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan hak-hak lainnya tetap dilakukan oleh instansi Agraria menurut SK 112/Ka/61;
 - III. Ganti rugi pembayaran-pembayaran lainnya tetap diterima oleh Kotapraja/Kabupaten.

Dari uraian tersebut jelaslah ada satu hak tanah yang menjadi hak "milik" dari Kotapraja/Kabupaten, tetapi karena tidak mungkin dalam hukum kenegaraan ini mempunyai Hak Milik, ataupun Hak Guna Bangunan, maka mereka diberikan suatu hak yang disebutkan Hak Penguasaan (hak *beheer*), dan tentunya luas dari Hak Penguasaan itu seperti yang diatur oleh Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953, yang juga pada surat (edaran) tersebut di atas ternyata jelas dapat kita simak. Demikian pula dapat kita baca keputusan Menteri Pertanian dan Agraria No. SK 12/Ka/1973 tentang konversi hak *Opstal* dan *Erfpacht* di atas tanah *Eigendom* Kotapraja maka dalam memutuskan ditetapkan:

Pertama, menegaskan bahwa hak-hak *opstal* dan *erfpacht* di atas tanah-tanah *eigendom* Kotapraja, atas dasar ketentuan Pasal V (Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria, menurut hukum konversi menjadi Hak Guna Bangunan, sejak tanggal 24 September 1961. Kedua, menetapkan bahwa tanah-tanah tersebut di atas dalam tata usaha kantor Pendaftaran Tanah akan dicatat sebagai tanah-tanah yang berada dalam kekuasaan (*beheer*) Kotapraja yang bersangkutan. Oleh karena telah berlakunya UUPA maka dengan Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 ditetapkan pelaksanaan konversi Hak Penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan-ketentuan kebijaksanaan selanjutnya.

Pada Pasal 1 dinyatakan Hak Penguasaan (vide PP No.8 Tahun 1953) yang dipergunakan untuk keperluan sendiri dari Departemen-Departemen, Direktorat-Direktorat dan daerah swatantra dikonversi menjadi Hak Pakai. Pada Pasal 2 ditetapkan bahwa selain untuk instansi sendiri tanah tersebut juga dimaksudkan untuk dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka Hak Penguasaan itu dikonversi menjadi Hak Pengelolaan dan berlangsung selama tanah tersebut dipergunakan untuk keperluan instansi yang bersangkutan.

Hak Pengelolaan itu harus didaftarkan baik yang sebe-lumnya sudah ada hak maupun yang belum ada haknya. Pasal 6 menyatakan luas Hak Penguasaan itu sebagai berikut:

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. menyerahkan bagian-bagin dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
- d. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan atau uang wajib tahunan.

Dengan pembatasan pula bahwa wewenang itu hanya, atas tanah yang luasnya maksimum 1.000m², hanya kepada warga negara Indonesia dan badan-badan hukum Indonesia (didirikan, berdomisili dan tunduk kepada Hukum Indonesia).

Dinyatakan lagi bahwa pemberian hak itu untuk pertama kali saja, sehingga perubahan perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi Agraria yang bersangkutan, dengan asasnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya. Sekali lagi dalam Pasal 9 dinyatakan bahwa hak-hak tersebut harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, sedangkan jangka waktu hak ini antara 5 tahun dan lebih.

Jikalau kita membaca ketentuan dari Edaran dari Menteri Pertanian dan Agraria No.Unda 9/2/6 tanggal 18 Oktober 1963, yang menyebutkan dari ketentuan Hak Menguasai Negara tersebut kepada Perhutani dapat diberikan Hak Mengusahakan Hutan. Ketentuan dari P.P. 8/1953, tentang pemberian Hak Penguasaan tersebut kemudian dipertegas lagi dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 15 Tahun 1959, yang tersebut dalam Pasal 24.

Keputusan Menteri Agraria No. SK/112/Ka/61 tanggal 1 April 1961, tentang Pembagian tugas wewenang Agraria menentukan bahwa:

"yang memberi keputusan tentang permintaan Hak Penguasaan atas tanah Negara dan tentang Penghentian atau Pembatalannya, oleh Kepala Inspeksi Agraria", mengenai daerah tingkat II (Kabupaten) dan Jawatan (Agraria) untuk keperluan khusus guna menyelenggarakan tugasnya, jika luas tanahnya tidak lebih dari 1 hektar, dan oleh Menteri Agraria jika tidak termasuk dalam ketentuan dalam huruf a (yang tersebut di atas)".

Kemudian, oleh Pemerintah diterbitkan PMA 9 Tahun 1965 sebagai suatu ketentuan konversi dari tanah-tanah kepunyaan pemerintah, yaitu tanah-tanah tersebut dipergunakan untuk pelaksanaan tugasnya, maka dikonversi menjadi Hak Pakai (Hak Pakai ini saya sebutkan Hak Pakai Khusus atau *Publikrechtelijk*, yaitu diberikan untuk waktu yang tidak terbatas dan untuk pelaksanaan tugasnya.

Sedangkan selain dikonversi menjadi Hak Pengelolaan, dengan luas objektifnya (akan luas dibicarakan pada Bab VI) antara lain:

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. mempergunakan tanah itu untuk pelaksanaan tugasnya;
- c. memberikan hak Pakai kepada pihak ketiga.

Kemudian lagi, oleh Pemerintah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1967 tanggal 28 Februari 1967 tentang pembagian tugas dan wewenang Agraria, dan dalam ketentuan nomor IV ditetapkan sebagai berikut:

Menteri Dalam Negeri atau Direktur Jendral Agraria:

1. memberikan keputusan mengenai permohonan tanah negara dengan Hak Pengelolaan oleh badan-badan swa-tantra dan badan-badan pemerintahan lainnya yang berisikan wewenang, selain untuk mempergunakan sendiri sebagian tanah yang bersangkutan, juga untuk memberikannya kepada pihak-pihak lain dengan Hak Pakai menurut ketentuan hukum;
2. memberikan keputusan mengenai permohonan untuk memperpanjang jangka waktu melepaskan Hak Pengelolaan tersebut.

Menteri Dalam Negeri atau Direktur Jendral Agraria diberi wewenang untuk:

1. Memberi keputusan mengenai permohonan badan-badan Pemerintah tertentu memperoleh Hak Penguasaan (oleh karena Hak Penguasaan sudah dikonversi menjadi Hak Pengelolaan), masalah ini membuat kerancuan pikiran kita (penulis) atas tanah-tanah Negara dan/atau tanah-tanah hak dalam suatu daerah tertentu, yang berisikan wewenang untuk menetapkan perencanaan peruntukan tanah dalam daerah tersebut dan mengadakan peraturan-peraturan tentang pungutan-pungutan dengan tidak mengurangi pungutan-pungutan oleh instansi pemerintah lainnya yang dikenakan berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku.
2. memberi keputusan mengenai permohonan untuk memperpanjang waktu atau melepaskan hak penguasaan tersebut.

Komentar yang dapat penulis berikan, bahwa sudah ada keputusan PMA 9 tahun 1965 yang menetapkan konversi Hak Penguasaan menjadi Hak Pengelolaan dan sudah ditentukan objektifnya sebagaimana sudah dibicarakan sebelumnya, sehingga sebenarnya ketentuan dalam Peraturan Menteri ini membingungkan karena tidak jelas lagi objektifnya dan masih saja dibicarakan Hak Penguasaan ini yang sebenarnya seperti sudah diuraikan sudah dikonversi menjadi Hak Pengelolaan, dan seterusnya dinamakan Hak Pengelolaan.

Kemudian, oleh pemerintah ditetapkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1966 tentang Pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan tertanggal 5 Januari 1966 yang menetapkan bahwa Hak Pengelolaan itu harus didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah sambil menetapkan membatalkan surat keputusan Menteri Agraria tanggal 20 Januari 1962, Nomor Sk.VI/5 Ka dan pasal 9 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Juga harus didaftarkan semua Hak Pakai, termasuk yang diperoleh Departemen, Direktorat dan daerah swatantra lainnya sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965. Dari uraian peraturan menteri tersebut ternyata kita mengenal Hak Pakai berasal dari Hak Pengelolaan, Hak Pakai karena ketetapan Pemerintah, dan Hak Pakai untuk keperluan keagamaan dan sosial yang jangka waktunya tidak terbatas, selama dipergunakan (pasal 49 ayat 2 UUPA).

Kemudian lagi, diterbitkan surat edaran dari Departemen Agraria di Jakarta, tertanggal 18 Maret 1966 Nomor DHK/13/38 tentang penjelasan Pasal 19 (1) PP Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pejabat yang berwenang membatalkan sesuatu hak, adalah Deputy Menteri Agraria tersebut pada Nomor 5 tentang Hak Pakai dan Nomor 6 tentang Hak Pengelolaan (termasuk permohonan perpanjangan jangka waktunya) atas semua tanah Negara. Demikian pula, harus dengan persetujuan Deputy Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional), "Pemberian izin untuk dengan segera menguasai tanah-tanah yang diperlukan oleh suatu instansi/badan pemerintah sebagai dimaksud dalam undang-undang Nomor 2 Tahun 1961.

Pada Pasal 7 dari edaran tanggal, Jakarta 18 Maret 1966 tersebut ditentukan luas dari wewenangnya, yaitu meliputi:

- a. mengatur dan menetapkan perencanaan peruntukan tanah (*land use planning*) dalam daerah tersebut.
- b. mengadakan peraturan-peraturan tentang pungutan-pungutan dengan tidak mengurangi pungutan-pungutan oleh instansi pemerintah lain yang dikenakan berdasarkan peraturan-peraturan tersebut.

Demikian konstruksi historis dan/atau sejarah singkat mengenai keberadaan dan eksistensi Hak Pengelolaan dalam khasanah paradigma politik hukum agraria-pertanahan di Indonesia, yang secara tajam dan bernas telah disajikan analisisnya oleh guru penulis yaitu A.P. Parlindungan sebagaimana telah dikonstatir oleh penulis pada bagian di atas. Menurut pendapat penulis, dari penyajian aspek historis atas eksistensi Hak Pengelolaan itu dapat ditambahkan analisisnya oleh penulis yaitu:

Pertama, Hak Pengelolaan itu sesungguhnya diderivasi/diturunkan dari norma hukum sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menegaskan norma hukum yang sangat mendasar yaitu mengenai Hak Menguasai Negara. Terkait dengan hal ini, negara pada prinsipnya hanya mempunyai kewenangan untuk mengurus (*beheer*) atas hak atas tanah di Indonesia, Negara bukan dan/atau tidak memiliki hak untuk menguasai hak atas tanah tersebut. Oleh karena negara mempunyai keterbatasan untuk melakukan pengurusan hak atas tanah itu, terutama dalam hal merencanakan peruntukannya, maka negara melimpahkan kewenangannya dalam hal pelaksanaan Hak Menguasai Negara itu kepada pihak ketiga lainnya. Status pihak ketiga yang menerima pendelegasian kewenangan untuk melaksanakan Hak Menguasai Negara (HMN) tersebut pada prinsipnya diberikan oleh Negara kepada Badan, Lembaga dan/atau Instansi Pemerintah dan bukan kepada pihak ketiga yang bersifat personal dan/atau pihak swasta/partikular.

Kedua, bahwa keberadaan Hak Pengelolaan tersebut, terutama dalam perspektif macam dan jenis-jenis hak yang formal sebagaimana telah diatur dan ditetapkan dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, sama sekali nomenklatur istilah Hak Pengelolaan itu tidak dikenal dalam ranah dan paradigma politik hukum agraria di Indonesia. Dalam pendekatan praktis ope-rasional, bahwa munculnya istilah Hak Pengelolaan dimaksud, adalah merupakan suatu keniscayaan yaitu dalam rangka memenuhi kebutuhan akan tanah dalam rangka melaksanakan kegiatan pembangunan yang terus berkembang di daerah Kabupaten/Kota di seluruh wilayah Republik Indonesia. Dalam konteks ini penulis berpendapat, seharusnya dalam pengu-atan dan sekaligus untuk meneguhkan paham hukum positif (*positivisme*), dan sekaligus guna meneguhkan prinsip dan ciri bahwa Indonesia sebagai negara hukum, sesungguhnya pengaturan hukum tentang keberadaan dan eksistensi Hak Pengelolaan itu, harus segera dibentuk dan diatur serta ditetapkan dalam bentuk Undang-Undang.

Ketiga, hal yang lebih penting lagi terutama dalam konteks pelaksanaan Hak Pengelolaan tersebut yang secara khusus ditujukan oleh penulis kepada pemegang haknya harus mempunyai komitmen dan dilaksanakan berdasarkan beberapa hal yang bersifat fundamental sebagai pilar dan atau fondasi dalam pelaksanaannya, yaitu harus berdasarkan:

- seluruh nilai-nilai Pancasila sebagai dasar negara (*philosophy of paradigm*). Dalam tataran ini tidak boleh terjadi dalam pelaksanaannya bahwa Hak Pengelolaan itu meng-gerogoti dan sekaligus merubuhkan nilai-nilai Pancasila sebagai dasar negara, pandangan hidup bangsa, dan jiwa kepribadian seluruh bangsa dan Negara Indonesia. Jika hal ini terjadi, maka menurut analisis penulis akan muncul suatu keguncangan paradigma (*shock of paradigm*), dan hal ini sekaligus dapat menyumbat dan memperlambat terwujudnya cita-cita nasional anak bangsa dan negara Indonesia sebagaimana yang telah diamanatkan dalam alinea ke empat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Berikutnya, pelaksanaan Hak Pengelolaan tersebut secara praktis operasional di lapangan harus berdasarkan amanat dan perintah seluruh norma hukum yang terkait sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (*constitutional of paradigm*), dalam hal ini yang harus diutamakan bahwa pengabdian puncak atas pelaksanaan Hak Pengelolaan tersebut, yaitu mengenai bumi, air dan ruang angkasa wajib sebesar-besarnya untuk dan demi mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat dan bangsa Indonesia.

Sejalan dengan hak dimaksud, bahwa dalam melaksanakan Hak Pengelolaan itu, khususnya ditujukan penulis kepada pemegang haknya, agar dalam pelaksanaannya mengedepankan dan sekaligus mengutamakan diterapkannya prinsip dan ciri Indonesia adalah negara hukum (*juridical of paradigm*). Dalam hal ini, ditegaskan penulis bahwa seluruh aparat dan petugas yang bertindak dan bekerja dalam wadah naungan instansi dan/atau lembaga negara sebagai pemegang Hak Pengelolaan itu, harus secara sadar sesadar-sadarnya, bahwa yang ber-sangkutan dalam konteks menunaikan tugasnya yang berhu-bungan dengan pelaksanaan Hak Pengelolaan itu, harus benar-benar bertindak dan bekerja untuk dan atas nama Negara. Intinya, yang bersangkutan dalam menunaikan tugasnya dila-rang untuk melakukan praktik-praktik yang sifatnya individual, mencari keuntungan pribadi, keluarga dan golongan serta pihak tertentu dan menyakiti serta menyusahkan warga masyarakat. Jika hal ini terjadi penulis berpendapat akan muncul persoalan-persoalan hukum yang semakin rumit dan kompleks di bidang agraria-pertanahan di Indonesia. Sejalan dengan hal ini, praktik-praktik seperti itu secara mutatis-mutandis dapat melumpuhkan suatu keinginan yang luhur dari negara untuk meneguhkan prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus prinsip dan ciri bahwa Indonesia adalah sebagai negara hukum.

B. ANALISIS PENGATURAN HUKUM DALAM PERSPEKTIF PARADIGMATIK

Sebelum penulis menjelaskan secara khusus tentang (Purwo Santoso dkk, 2002) pengaturan hukum dalam hal pelaksanaan untuk melakukan perencanaan, peruntukan dan persediaan hak atas tanah terkait (Abdurrahman, 1983) dengan pelaksanaan manajemen Hak Pengelolaan (HPL) atas tanah, bumi, air dan ruang angkasa, untuk itu sebelumnya penulis akan menyajikan analisis tentang pengaturan hukum HPL dimaksud dalam perspektif yang bersifat paradigmatis. Acuan mendasar sebagai dasar pijakan penulis untuk melakukan analisis terhadap konten dimaksud fokus pembahasannya dititikberatkan kepada amanat Konstitusi Negara. Hal ini dimaksudkan amanat konstitusi Negara itu, tentu merujuk kepada amanat dan perintah berdasarkan segala norma, dan prinsip-prinsip hukum yang diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Norma hukum yang terkait dengan hal ini, adalah merujuk kepada perintah Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Dasar dimaksud, yang menegaskan bahwa kedaulatan berada di tangan rakyat dan dilaksanakan menurut Undang-Undang Dasar. Jika dianalisis dalam pendekatan filosofi (*philosophy of paradigm*) sesungguhnya Pasal 1 ayat (2) dimaksud memberi amanat dan perintah kepada penyelenggara Negara dalam konteks melaksanakan pelayanan publik, tentu dalam hal ini termasuk juga dalam hal pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) atas bumi, air dan ruang angkasa tersebut, harus mengutamakan dan menjunjung tinggi kepada beberapa prinsip yang sifatnya mendasar, satu diantaranya adalah:

- harus meneguhkan paham Negara untuk menjunjung tinggi prinsip kedaulatan rakyat;
- mengutamakan prinsip demokratis;
- mengutamakan prinsip negara hukum; dan
- mengutamakan prinsip *check`s and balances*, yaitu prinsip saling mengawasi dan saling mengimbangi diantara semua Lembaga Negara yaitu lembaga eksekutif, legislatif dan yudikatif.

Berkenaan dengan hal dimaksud, maka dalam konteks melaksanakan (Moh. Mahfud MD, 2012) politik hukum khususnya (Irawan Soerodjo, 2003) tentang manajemen perencanaan, peruntukan, pemanfaatan dan pemeliharaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa terutama terkait dengan pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) tentu dalam hal ini status tanah hak pengelolaan yang telah diberikan oleh Pemerintah kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), dalam pelaksanaannya haruslah mengutamakan kepada beberapa prinsip yang secara filosofis dikehendaki dan sekaligus diamanatkan oleh konstitusi Negara khususnya atas amanat Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut. Dalam hal ini penulis menyampaikan khususnya yang ditujukan kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dalam pelaksanaannya tidak boleh terjadi pelanggaran dan/atau pembangkangan, termasuk juga penyumbatan terhadap terlaksananya beberapa prinsip dasar sebagaimana yang telah dijelaskan tersebut. Sejalan dengan hal ini, seharusnya pihak BP Batam memfungsikan dirinya sebagai cerminan dan sekaligus perwujudan dari suatu Negara untuk memberikan pelayan publik yang optimal kepada masyarakat, yang pada intinya atas hasil pengelolaan bumi, air dan ruang angkasa dalam konteks melaksanakan manajemen perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) yang diberikan oleh negara kepada BP Batam itu, sekali lagi diingatkan penulis bahwa hasil akhir harus (Dharma Setyawan Salam, 2003) dapat menjamin terwujudnya prinsip kedaulatan rakyat dan sebesar-besarnya hanya dipersembahkan untuk mewujudkan tatanan kehidupan masyarakat yang adil, makmur dan berdaulat dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Terkait dengan hal tersebut diatas, sangat patut diingatkan kembali oleh penulis semua aparat dan para petugas di lingkungan BP Batam tersebut (Andi Hamzah, 1992) menghindari segala bentuk praktik yang sifatnya transaksional. Artinya, pihak BP Batam harus mempunyai kesadaran yang ikhlas dan paripurna, bahwa BP Batam sejatinya hanya bertindak sebagai kuasa dari Pemerintah yang diberikan kewenangan untuk mengelola hak atas

tanah di wilayah Batam dengan status Hak Pengelolaan (HPL). Dengan perkataan lain, seharusnya pihak BP Batam dalam menyelenggarakan semua aspek proses administrasi pelayanan publik harus mengutamakan kepada prinsip-prinsip sebagaimana yang diamanatkan secara filosofi (*philosophy of paradigm*) yang dalam pelaksanaannya wajib mengutamakan kepada prinsip-prinsip:

- harus meneguhkan paham Negara untuk menjunjung tinggi prinsip kedaulatan rakyat;
- mengutamakan prinsip demokratis;
- mengutamakan prinsip Negara hukum; dan
- mengutamakan prinsip *check`s and balances*, yaitu prinsip saling mengawasi dan saling mengimbangi diantara semua Lembaga Negara yaitu lembaga eksekutif, legislatif dan yudikatif, dan akhir dari semua proses yang dilaksanakan secara empiris di lapangan, (Bachtiar Efendie, 1983) adalah sebesar-besarnya untuk mewujudkan suatu keadilan dan kemakmuran bagi seluruh masyarakat khususnya yang bertempat tinggal di wilayah Kota Batam. Hal ini juga harus memberikan jaminan dan kepastian untuk tetap tegak dan terwujudnya prinsip kedaulatan rakyat demi mewujudkan peningkatan dan pemerataan pertumbuhan ekonomi bagi seluruh masyarakat di Kota Batam.

Pada sisi lain, tentu masih dalam spektrum untuk me-lakukan analisis dari perspektif yang sifatnya paradigmatic, bahwa dalam melaksanakan perwujudan (Karel Phil Erari, 1999) tindakan manajerial yaitu berupa perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa, tentu dalam konstelasi pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) terhadap hak atas tanah di wilayah Kota Batam tersebut, yang secara yuridis formal HPL dimaksud dikuasai dan terdaftar atas nama BP Batam, maka dalam pelaksanaannya juga harus mengutamakan untuk terlaksananya amanat dan perintah Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa Indonesia adalah Negara hukum. Bagi suatu Negara yang telah menegaskan dalam konstitusinya sebagai

Negara hukum, maka dalam pelaksanaan penegakan hukum (*law enforcement*) harus berkomitmen untuk menegakan prinsip dan ciri Negara hukum. Prinsip Negara hukum paling tidak harus memenuhi tiga persyaratan yang bersifat pokok dan fundamental, yang meliputi:

- penjunjungan yang tinggi terhadap hukum itu sendiri (*supreme of law*);
- kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*);
- untuk menegakkan hukum harus berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku (*due process of law*).

Sedangkan ciri Negara hukum juga mengandung tiga parameter yang penting dan bersifat fundamental, yang meliputi:

- penjunjungan yang tinggi terhadap pelaksanaan Hak Asasi Manusia;
- Pengadilan dan hakim yang merdeka; dan
- komitmen untuk melaksanakan asas legalitas.

Atas prinsip dan ciri Negara hukum sebagaimana tersebut, sekali lagi penulis berpendapat, seharusnya pihak BP Batam dalam konteks melaksanakan sistem manajemen HPL itu, terhadap sebagian besar wilayah dan/atau satuan bidang hak atas tanah di Kota Batam, dalam pelaksanaannya harus meng-utamakan amanat dan perintah atas ketentuan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut.

C. PENGATURAN HUKUM DALAM PENDEKATAN PARADIGMATIK PRAKTIS OPERASIONAL

Dalam bagian ini penulis akan menyajikan analisis secara khusus terkait dengan pengaturan hukum manajemen Hak Pengelolaan (HPL) atas hak tanah yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) di wilayah Kota Batam. Pengaturan hukum yang dimaksud, tentu dalam hal ini berfungsi sebagai alat hukum terutama dalam hal menegakkan hukum yang sebenarnya terkait dengan perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan terhadap tanah, air dan ruang angkasa yang merupakan bagian dari sumber dan potensi kekayaan nasional bangsa dan Negara Republik Indonesia.

Pendekatan paradigmatik operasional ter-sebut dimaksudkan penulis, bahwa substansi pengaturan hukum yang merupakan dasar hukum untuk melaksanakan secara praktis di lapangan terkait dengan HPL itu, fokus bahasannya adalah merujuk kepada beberapa produk peraturan perundang-undangan di bidang hukum agraria-pertanahan. Satu diantara peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar rujukan dan yang merupakan pondasi sentral adalah amanat dan perintah ber-dasarkan norma hukum sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang undang-undang ini dalam tatanan praktis operasional di lapangan lazim dan sering disebut, disingkat dan ditulis dengan UUPA. Dalam hal ini dapat dijelaskan, bahwa sesungguhnya yang merupakan norma dasar pengaturan hukum atas diberlakukannya HPL tersebut adalah menginduk kepada norma hukum yang mengatur tentang Hak Menguasai Negara (HMN).

Terkait dengan hal dimaksud, bahwa salah satu norma hukum yang akan dirujuk sebagai landasan hukum dan/atau pengaturan hukum (M. Solly Lubis, 2000) yang sangat fundamental berkenaan dengan HPL tersebut, sejatinya diturunkan dan/atau diderivasi secara paradigmatik konstitusional (*constitutional of paradigm*) adalah berasal dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar. Hal ini dimaksudkan bahwa dalam konteks melaksanakan konstruksi politik hukum agraria-pertanahan di Indonesia, postulat pengaturan norma hukumnya sudah sangat terang benderang, konkret dan jelas, yaitu disebutkan, bahwa atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 itu, terutama dalam hal-hal yang dimaksudkan yaitu atas se-luruh wilayah Indonesia adalah merupakan kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, terkait dengan keberadaan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat, demikian norma hukum secara mendasar tentang Hak

Pengelolaan (HPL) itu dalam konstelasi pendekatan yang sifatnya paradigmatik konstitusional (*constitutional of paradigm*).

Untuk pengaturan hukum khusus mengenai Hak Pengelolaan (HPL), terutama dalam pendekatan yang sifatnya paradigmatik praktis operasional sesungguhnya pengaturan hukum tentang HPL itu, telah diatur dan ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa: Hak Menguasai Dari Negara termaksud dalam ayat (1) Pasal 2 ini memberi wewenang untuk:

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

Lebih lanjut, dalam ayat (3) pasal ini, ditegaskan: wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.

Secara tegas dalam ayat (4) pasal ini diatur yaitu bahwa hak menguasai dari Negara tersebut diatas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Terkait dengan hal tersebut di atas, dalam bagian berikut ini lebih lanjut penulis akan menyampaikan beberapa produk pengaturan hukum sebagai landasan pengaturan hukum yang secara khusus memberi kewenangan secara yuridis formal kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) yang diberikan kuasa oleh Pemerintah untuk melaksanakan tugas, pokok, fungsi dan kewenangannya guna melakukan perencanaan, peruntukan,

persediaan, dan pemeliharaan terhadap hak tanah, bumi, air dan ruang angkasa dengan status Hak Pengelolaan (HPL) terhadap sebagian besar hamparan bidang tanah di wilayah Kota Batam, yaitu dalam konteks melaksanakan suatu kebijakan pemerintah, dimana Kota Batam ditetapkan sebagai daerah Industri, jasa dan perdagangan. Dalam pada itu, dapat dijelaskan bahwa pada awalnya pengelolaan Kota Batam berada di bawah kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam yang dikenal dengan Otorita Batam, tetapi dalam perkembangannya Otorita Batam berubah menjadi Badan Pengusahaan Kawasan Batam yang dikenal dengan BP Batam. Adanya BP Batam sebagai suatu badan otorita di pulau Batam tidak lepas dari beberapa dasar hukum yang menjadi landasan berdiri dan adanya BP Batam. Beberapa produk pengaturan hukum sebagai landasan atas keberadaan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), tentu dalam konteks BP Batam mempunyai status dan kewenangan secara hukum sebagai pemegang HPL, yaitu berdasarkan:

- Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971 tentang Pengembangan Pembangunan Pulau Batam; Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;
- Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1971 tentang Penunjukan dan Pemanfaatan Beberapa Wilayah Usaha *Bonded Warehouse* Di Daerah Pulau Batam;
- Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 43 Tahun 1977 tentang Pengelolaan dan Penggunaan Tanah di Daerah Industri Pulau Batam;
- Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1978 tentang Pene-tapan Seluruh Daerah Industri Pulau Batam Sebagai Wilayah Usaha *Bonded Warehouse*;
- Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1983 tentang Pembentukan Kotamadya Batam Di Wilayah Provinsi Daerah Tingkat I Riau;
- Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1984 tentang Hubungan Kerja Antara Kotamadya Batam Dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;

- Keputusan Presiden Nomor 56 Tahun 1984 tentang Penambahan Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya Sebagai Wilayah *Bonded Warehouse*;
- Keputusan Presiden Nomor 28 Tahun 1992 tentang Penambahan Wilayah Lingkungan Kerja Daerah Industri Pulau Batam dan Penetapannya Sebagai Wilayah Usaha Kawasan Berikat;
- Surat Keputusan Ketua BPN Nomor 9-VIII-1993 tentang Pengelolaan dan Pengurusan Tanah di Daerah Industri Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau-Pulau Sekitarnya;
- Keputusan Presiden Nomor 94 Tahun 1998 tentang Penyempurnaan Atas Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1973 Tentang Daerah Industri Pulau Batam; dan
- Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam.

Terkait dengan hal tersebut di atas, dan juga merupakan dasar pengaturan hukum atas keberadaan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) yang mempunyai kewenangan Hak Pengelolaan (HPL) dalam hal menguasai peruntukan, perencanaan, persediaan, dan pemeliharaan terhadap sebagian besar hak atas tanah di wilayah Kota Batam, yaitu berdasarkan:

- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4053) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 44 Tahun 2007 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4775);

- Keputusan Bersama Walikota Batam dan Ka. OB Nomor 05/SKB/HK/VI/2000 tentang Pembentukan dan Susunan Tim Perancang *Draft* Peraturan Pemerintah Tentang Pengaturan Hubungan Kerja Pemerintah Kota Batam dengan Badan Otorita Batam;
- Keputusan Presiden Nomor 113 Tahun 2000 tentang Perubahan Keempat Atas Kepres Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;
- Keputusan Presiden Nomor 25 Tahun 2005 tentang Perubahan Kelima Atas Kepres Nomor 41 Tahun 1973 tentang Daerah Industri Pulau Batam;
- Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4757);
- Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2011 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2007;
- Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Keuangan Pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5196);
- Keputusan Presiden Nomor 9 Tahun 2008 tentang Dewan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas; Keputusan Presiden Nomor 30 Tahun 2008 tentang Dewan Nasional Kawasan Perdagangan Bebas; Peraturan Ketua BP Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Peraturan Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Ketua Dewan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor 3 Tahun 2008 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam; dan Surat Keputusan Ketua BP Batam Nomor Kpts/6/DK/IX/2008 tentang Penetapan Personel Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan

Pelabuhan Bebas sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Keputusan Ketua Dewan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam Nomor Kpts/19/DK-BTM/X/2010 tentang Penetapan Personil Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Pada sisi lain, terutama pada pendekatan yang lebih teknis beberapa produk pengaturan hukum yang harus dipedomani dalam konteks pelaksanaan HPL oleh BP Batam tersebut, dan diintegrasikan kepada sistem Pemerintahan dalam rezim otonomi daerah, dalam pelaksanaannya pihak penyelenggara Hak Pengelolaan dimaksud, tentu dalam hal ini BP Batam harus mempedomani atas keberlakuan pengaturan hukum yang terkait, satu diantaranya yaitu:

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya ketentuan Pasal 19 mengenai pendaftaran tanah;
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Tentang Penataan Ruang;
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Tentang Pemerintahan Daerah, dan secara lebih teknis lagi khusus yang terkait untuk melaksanakan pendaftaran tanah dan konsolidasi tanah di wilayah Kota Batam, dasar pengaturan hukumnya harus merujuk dan berpedoman kepada:
 - Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Tentang Pendaftaran Tanah; dan
 - Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1991, Tentang Konsolidasi Tanah.

Terhadap berbagai produk pengaturan hukum sebagaimana tersebut di atas, baik itu pengaturan hukum yang bersifat organik (paradigmatik operasional) maupun pengaturan hukum bersifat teknis yang memberikan petunjuk secara praktis operasional tentang keberadaan Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), terutama yang terkait (P.Davis Kenneth, 1976) dengan manajemen dan pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) terhadap sebagian besar hak atas tanah di wilayah Kota Batam, menurut

pendapat dalam mengimplementasikan pengaturan hukum tersebut, secara filosofi tidak boleh bertentangan dengan segala ketentuan yang sudah diamanatkan dalam konstitusi Negara. Terkait dengan hal ini secara lebih khusus lagi bahwa dalam melaksanakan HPL dimaksud menurut pendapat penulis paling tidak harus memenuhi dan dilaksanakan berdasarkan kepada ketiga ketentuan pokok yang bersifat fundamental sebagai jangkar dan pondasi terkait dengan pelaksanaan HPL dimaksud khususnya terhadap manajemen perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa di wilayah Kota Batam tentu hal ini diintegrasikan dengan pelaksanaan kebijakan Pemerintah yang menetapkan bahwa Kota Batam sebagai salah satu kawasan *Free Trade Zone (FTZ)*. Tiga jangkar utama yang dimaksudkan sebagai pedoman dalam melaksanakan HPL dimaksud, yaitu harus berdasarkan kepada:

- seluruh nilai-nilai Pancasila sebagai dasar Negara Republik Indonesia (*philosophy of paradigm*);
- mengutamakan terhadap perintah dan amanat norma hukum yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (*constitutional of paradigm*);
- mengutamakan prinsip dan ciri bahwa Indonesia adalah sebagai Negara hukum (*juridical of paradigm*).

Melalui tiga jangkar utama sebagai dasar pengaturan hukum yang bersifat fundamental tersebut, tentu pada gilirannya dapat memberikan sekaligus mewujudkan untuk tetap tegaknya prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus hal itu akan mampu menghantarkan bangsa Indonesia dalam upaya mempercepat terwujudnya peningkatan dan pemerataan pertumbuhan ekonomi bagi seluruh lapisan masyarakat dalam upaya memastikan untuk terjadinya percepatan Negara Indonesia yang berkesejahteraan (*welfare state*).

Kembali kepada topik yang dibahas dalam substansi ini, yaitu yang terkait dengan aspek historis penerapan lembaga Hak Pengelolaan atas tanah di Indonesia, perjalanan dari sisi proses pembentukan undang-undang khusus mengenai Hak Pengelolaan

itu, status hukumnya akan dipermanenkan dalam bentuk undang-undang. Hal ini jelas secara terang benderang, bahwa eksistensi Hak Pengelolaan dimaksud norma hukumnya telah diatur dan ditetapkan sedemikian rupa dalam rumusan Rancangan Undang-Undang (RUU) tentang Pertanahan yang saat ini sedang dalam pembahasan oleh Panitia Khusus (Pansus) Komisi II di Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI). Konstruksi dan postulat norma hukum Hak Pengelolaan yang diatur dalam RUU dimaksud, secara tegas disebutkan bahwa sesungguhnya Hak Pengelolaan itu bukan Hak Atas Tanah, tetapi Hak Menguasai Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang haknya. Oleh karena Hak Pengelolaan itu mempunyai sifat publik, maka badan hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan harus memenuhi per-syaratan tertentu.

Menurut penulis, para pembuat dan perumus Naskah Akademik (NA) dalam konteks pembuatan RUU tentang Pertanahan dimaksud masih mempunyai sikap konsistensi yang bertanggung jawab untuk memaknai keberadaan Hak Pengelolaan dimaksud. Dalam Hal ini norma Hak Pengelolaan yang dirumuskan dalam RUU Pertanahan tersebut bangunan fondasi paradigma politik hukumnya masih sejalan dan konsisten terhadap norma hukum dasar yang sifatnya paradigmatis konstitusional (*constitutional of paradigm*) yaitu dengan merujuk ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar 1945, yang pada intinya melalui Pasal 33 Undang-Undang Dasar tersebut bahwa mengenai bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Menurut pendapat penulis dalam implementasinya bahwa seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu tentu dalam hal ini meliputi bumi, air dan ruang angkasa, dari aspek paradigmatis filosofi (*philosophy of paradigm*), sebesar-besarnya harus dipersembahkan untuk dan demi kemakmuran rakyat.

Konstruksi pengaturan norma hukum mengenai eksistensi Hak Pengelolaan dalam RUU Pertanahan dimaksud, penulis

memberikan apresiasi khusus kepada putra terbaik bangsa, dalam hal ini ditujukan penulis kepada anak bangsa yang ter-pelajar dan mempunyai kebersihan hati untuk tetap mem-pedomani ketentuan mendasar Hak Menguasai Negara sebagai-mana norma hukumnya telah diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Artinya, para pembuat dan perumus RUU Per-tanahan dimaksud, sudah mendudukkan pengertian Hak Penge-lolaan tersebut dalam konstruksi yang benar, karena definisi Hak Pengelolaan yang tercantum dalam RUU Pertanahan tersebut, dikatakan secara tegas bahwa Hak Pengelolaan itu bukanlah merupakan suatu *title* resmi dalam tatanan mengenai macam dan jenis hak atas tanah dalam perspektif konstruksi politik hukum agraria-pertanahan di Indonesia. Dalam tataran para-digmatik operasional, bahwa sesungguhnya keberadaan Hak Pengelolaan dimaksud cantolan dasar hukumnya adalah berasal dan diturunkan dari Hak Menguasai Negara (HMN).

Dalam perspektif yang sifatnya praktis operasional di lapangan, terutama ketika Hak Pengelolaan itu diimplementasikan, dasar pelaksanaannya diperoleh dari pelimpahan kewenangan yang dimiliki oleh negara sebagai organisasi kekuasaan yang mewakili rakyat Indonesia dalam rangka pengaturan, pengurusan, pengelolaan, dan pengawasan di bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Secara tegas rumusan norma hukum mengenai Hak Pengelolaan yang dikonstatir dalam Rancangan Undang-Undang (RUU) tentang Pertanahan tersebut, secara eksplisit disebutkan bahwa yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.

Demikian sajian analisis singkat dari penulis mengenai aspek historis tentang Hak Pengelolaan. Dalam kesempatan ini penulis mendoakan, agar proses pembahasan RUU Pertanahan dimaksud dapat diselesaikan dalam waktu yang tidak terlampau lama. Dalam pembahasannya penulis menghimbau agar tidak terjadi intervensi kepentingan politik dari pihak manapun.

Secara paradigma politik hukum dalam konteks melaksanakan proses pembentukan undang-undang sejatinya sebuah undang-undang itu diproses semata-mata hanya untuk kepentingan rakyat. Beranjak dari teori Jeremy Bentham yaitu teori kebahagiaan (*utilitarianisme*), dalam hal ini penulis berpendapat tidak ada artinya sebuah negara rajin dan terampil untuk membentuk peraturan perundang-undangan, apabila dalam pelaksanaannya tidak memberikan garansi dan/atau jaminan guna terwujudnya rasa kebahagiaan (*utilitarianisme*) bagi seluruh rakyat.

Dalam pada itu, menurut penulis terutama dalam konteks melaksanakan seluruh rangkaian proses pembentukan RUU Pertanahan dimaksud, yang khususnya ditujukan kepada pihak eksekutif dan legislatif yang mempunyai kewenangan membentuk undang-undang tersebut, dalam hal ini penulis mengingatkan agar dalam pelaksanaan proses pembentukannya mengedepankan sekaligus mengutamakan kepada tiga prinsip mendasar yaitu sebagai pilar dan/atau pondasi yang wajib dipedomani, berdasarkan:

Pertama, harus merujuk dan berdasarkan kepada seluruh nilai-nilai Pancasila, sebagai Dasar Negara, jiwa dan kepribadian bagi seluruh masyarakat bangsa dan negara. Prinsip dasar ini disebut juga dengan istilah *philosophy of paradigm*. Prinsip ini tidak boleh dilanggar dan prinsip/asas ini tidak perlu diperdebatkan lagi, karena sudah merupakan paradigma politik hukum yang permanen dan tetap dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Jika paradigma ini ditentang dan/atau dilawan bahkan tidak direalisasikan dalam proses pembentukan undang-undang dimaksud, menurut penulis akan terjadi suatu guncangan paradigma (*shock of paradigm*).

Kedua, harus mempedomani segala amanat norma hukum yang tercantum dalam Konstitusi Negara yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Ketiga, harus mempedomani dan berdasarkan bahwa Indonesia adalah Negara hukum. Dalam konteks melaksanakan proses pembentukan undang-undang (*law making process*) RUU Pertanahan dimaksud pilar kedua dan ketiga ini menurut pendapat penulis jika wajib dilaksanakan secara konsisten dan bertanggung

jawab oleh pihak yang berkewenangan untuk membentuk undang-undang dimaksud. Jika hal ini tidak diterapkan dan/atau diabaikan dalam pelaksanaannya menurut penulis juga akan terjadi keguncangan paradigma (*shock of paradigm*).

Demikian juga ketika dilaksanakan proses secara konkret dari semua tahapan pembentukan undang-undang dimaksud vide berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011, Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, penulis sekali lagi mengharapkan agar tidak terjadi segala bentuk intervensi dari pihak dan/atau golongan manapun juga.

Hal ini untuk menghindari terjadinya penggerogotan, bahkan penenggalan terhadap tiga pilar pokok yang sifatnya para-digmatik sebagaimana yang telah dikemukakan penulis pada bagian di atas. Penulis mensinyalir untuk substansi RUU tentang Pertanahan ini kerap kali adanya intervensi dari pihak ketiga lainnya, karena memang dari aspek ekonomi, khusus mengenai keberadaan hak atas tanah menempati posisi yang sangat strategis dan fundamental. Asumsi penulis adanya keterlambatan proses pembentukan RUU tentang Pertanahan itu bisa jadi adanya getaran politis yang turut memengaruhi tersendat-sendatnya proses pembahasan RUU tentang Pertanahan dimaksud.

Dalam pada itu, kembali penulis mengingatkan, ketika RUU tentang Pertanahan tersebut nantinya setelah disahkan menjadi Undang-Undang, penulis berharap dalam implementasinya tentu ditujukan kepada pihak eksekutif, agar dalam pelaksanaannya tetap mengutamakan kepada beberapa hal yang sifatnya prin- sip sebagaimana dimaksud dalam tiga pilar pokok sebagai paradigma politik hukum dalam menjalankan kebijakan agraria-pertanahan di Indonesia. Hal ini perlu dilaksanakan untuk memastikan terwujudnya rasa kebahagiaan (*utilitarianisme*) bagi dan untuk kepentingan seluruh masyarakat di bumi ibu pertiwi, dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI), yang berdaulat, berkeadilan dan berkemakmuran. □



Implementasi Sistem dan Manajemen Hak Pengelolaan (HPL) oleh BP Batam

Dalam bagian ini, lebih lanjut penulis akan menyajikan penjelasan terkait dengan implementasi dalam konteks menjalankan proses secara sistematis berkenaan dengan sistem dan manajemen mengenai pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) yang diberikan mandat dan kuasa oleh Pemerintah kepada Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) untuk (T. William Patterson, 1979) melaksanakan proses perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan hak atas tanah yang sebagian besar tanah di wilayah Kota Batam yang dalam hal ini HPL tersebut dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Kata implementasi secara etimologis mempunyai makna berarti melaksanakan sesuatu. Konten untuk melaksanakan sesuatu itu tentu dalam hal ini terkait dengan pelaksanaan HPL itu sendiri secara teknis operasional di lapangan, dimana sebagai aktor penyelenggara adalah pihak BP Batam itu sendiri, dalam rangka menunaikan tugas pokok dan fungsi serta kewenangannya sebagai suatu badan dan/atau institusi yang diberikan hak secara yuridis formal dalam melaksanakan kebijakan pemerintah yaitu dalam konstelasi pelaksanaan *Free Trade Zone (FTZ)* di Kota Batam, dan tentu dalam hal ini termasuk juga untuk daerah Kabupaten Bintan dan Kabupaten Karimun.

Sedangkan kosa kata sistem, dimaksudkan adalah merupakan salah satu tindakan dan/atau pekerjaan yang bersifat manajerial, yang secara singkat arti kata sistem itu adalah merupakan satu kesatuan yang terdiri atas komponen atau beberapa elemen yang harus diintegrasikan secara menyeluruh dan komprehensif untuk mencapai suatu tujuan tertentu.

Dalam pada itu, dapat dijelaskan kosakata terkait dengan kata manajemen. Secara etimologis bahwa yang dimaksudkan dengan manajemen adalah suatu bentuk seni dalam upaya menyelesaikan suatu pekerjaan tertentu dengan melibatkan orang dan/atau pihak lain. Secara singkat, bahwa dalam pendekatan yang sifatnya praktis operasional artinya bahwa dalam melaksanakan pekerjaan untuk menyelesaikan pekerjaannya melalui orang lain harus dipimpin oleh seorang manajer yang mempunyai tugas pokok untuk mengatur dan mengarahkan orang lain tersebut dalam upaya mencapai tujuan yang ditetapkan. Berkenaan dengan hal ini, tentu dalam konteks melaksanakan Hak Pengelolaan oleh BP Batam tersebut, tentu secara empiris di lapangan yang bertindak sebagai manajer adalah Pimpinan dari Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut. Perlu disadari bahwa pimpinan dan/atau kepala BP Batam itu dalam rangka menunaikan tugas pokok fungsi dan kewenangannya sesungguhnya dalam aspek pelayanan publik yang bersangkutan bertindak untuk dan atas nama Negara.

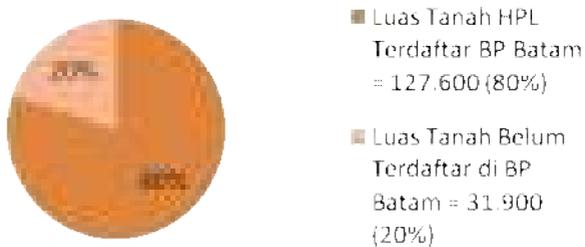
Tujuan yang akan dicapai atas diselenggarakannya Hak Pengelolaan (HPL) atas sebagian besar hak atas tanah di Wilayah Kota Batam, pertanggungjawabannya harus sesuai dan berdasarkan (Oloan Sitorus dan Nomadyawati, 1995) kepada tujuan nasional sebagai cita-cita luhur atas kemerdekaan bangsa Indonesia yang berdaulat dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Dengan kata lain, atas hasil pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) tersebut pertanggungjawabannya harus diselaraskan dan berdasarkan kepada amanat dan perintah alinea ke empat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan:

"kemudian daripada itu untuk membentuk suatu Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada: Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan/perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia".

Dalam pendekatan praktis operasional di lapangan, sesungguhnya pelaksanaan manajemen status tanah Hak Penegelolaan (HPL) tersebut, ternyata belum dikelola secara maksimal oleh Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Luas seluruh wilayah Kota Batam seluas 159.500 hektar, sebenarnya status tanah Hak Pengelolaan yang dikuasai dan terdaftar atas nama BP Batam sekitar 80% atau sama dengan seluas 127.600 hektar. Kondisi di lapangan status tanah HPL 127.600 hektar tersebut yang telah didaftar baru mencapai 70% (89.320 hektar), yang belum didaftar/tidak memiliki sertifikat 30% (38.280 hektar) dan tentang hal ini penulis menyajikannya dalam bentuk grafik pada halaman 44 berikut.

Berdasarkan tampilan grafik dimaksud, benar secara nyata saat ini keseluruhan luas wilayah Kota Batam sebagian besar (80 %) dan/atau seluas 127.600 hektar status hak tanahnya, adalah berstatus Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), dari 127.600 hektar tersebut yang sudah didaftar baru 70% atau seluas 89.320 hektar, dan yang belum didaftar/belum bersertipikat seluas 30%, atau seluas 38.280 hektar.

**Grafik 1: Luas Lahan Status Tanah
Hak Pengelolaan (HPL) di Wilayah Kota Batam**



Sumber data: Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), April 2016.

Dengan kondisi yang demikian, seharusnya pihak BP Batam bersama dengan pihak terkait tentu dalam hal ini pihak pemerintah Kota Batam dan Kantor Pertanahan Kota Batam, untuk segera secara fokus dan berkelanjutan melaksanakan manajemen perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan atas status tanah HPL tersebut. Dalam pelaksanaannya tentu dengan menerapkan secara konsisten teori Jeremy Bentham, yaitu dalam rangka mewujudkan rasa kebahagiaan (*utilitarianisme*) bagi warga masyarakat di Kota Batam, dalam upaya mewujudkan prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus peningkatan dan pemerataan pertumbuhan ekonomi bagi seluruh masyarakat Kota Batam.

A. MANAJEMEN PERENCANAAN TERPADU

Pada bagian perencanaan ini, terutama dalam proses pembuatannya harus dilakukan secara terpadu. Tindakan manajemen perencanaan atas pelaksanaan Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, merupakan tindakan yang sangat penting dan fundamental. Hal ini dimaksudkan agar beberapa hal yang telah diamanatkan dalam berbagai peraturan dan perundang-undangan itu dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Baik itu dalam perspektif dan/atau pendekatan yang bersifat para-digmatik filosofi (*philosophy of paradigm*) dan/atau bersifat (Idham, 2013) paradigmatik konstitusional (*constitutional of paradigm*) dan sekaligus yang bersifat paradigmatik yuridis (*juridical of paradigm*) dapat diwujudkan terutama dalam konteks meneguhkan prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus pemerataan pertumbuhan ekonomi masyarakat. Hal ini penting merupakan tolok ukur yang paling utama khususnya dikaitkan dengan perwujudan cita-cita nasional anak bangsa sebagaimana yang telah diamanatkan dalam alinea keempat pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pada sisi lain, hal ini juga sudah sejalan dengan penetapan teori utama dalam buku ini yaitu teori Jeremy Bentham, yaitu teori kebahagiaan (*utilitarianisme*), artinya negara dan pemerintah harus mempunyai kemauan politik secara paripurna untuk menegakkan seluruh peraturan perundang-undangan yang telah diamanatkan terutama di bidang hukum agraria dan/atau pertanahan. Kata Bentham, tidak ada artinya bagi masyarakat, apabila semua produk peraturan perundang-undangan yang telah dibuat oleh pihak yang berkewenangan tentu dalam hal ini oleh pihak eksekutif dan legislatif, apabila tidak memberikan jaminan untuk terwujudnya rasa kebahagiaan bagi masyarakat.

Kembali kepada topik utama yang dianalisis dalam bagian ini yaitu harus segera dilaksanakan dan/atau dibuatnya tindakan manajemen perencanaan yang terpadu dalam hal pelaksanaan perencanaan, peruntukan, persediaan dan/atau pemeliharaan terhadap status tanah Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan

terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut, menurut pendapat penulis salah satu tindakan yang penting untuk dilaksanakan pihak-pihak terkait adalah dengan segera membentuk panitia kerja secara khusus seperti tim terpadu yaitu antara pihak Pemerintah Kota Batam dengan pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Substansi perencanaan yang terpadu tersebut, langkah awal yang harus dikerjakan adalah melakukan penyesuaian dan sekaligus verifikasi terkait dengan perencanaan pemetaan bidang tanah. Sebagai acuan dasar hukum dalam melaksanakan verifikasi terhadap pemetaan bidang tanah di wilayah Kota Batam itu harus merujuk dan berdasarkan produk peraturan hukum sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah (Perda) Kota Batam yang mengatur dan menetapkan secara khusus mengenai perencanaan dan penataan ruang wilayah Kota Batam. Pada sisi yang bersamaan, tentu bagi pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dalam hal melakukan pemetaan terhadap bidang hak tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) tersebut juga harus merujuk dan berpedoman kepada semua produk pengaturan hukum sebagaimana yang telah dijelaskan oleh penulis pada bagian di atas.

Penyiapan data pemetaan dimaksud (Idham, 2014) secara paradigmatik operasional sangat penting. Urgensinya adalah untuk menjamin terwujudnya akurasi dan validitas terhadap hasil pengukuran. Tentu secara teknis untuk penyiapan data pemetaan ini secara kadesteral dan/atau *recht kadaster* secara yuridis formal untuk melaksanakan pekerjaan ini sesuai dengan amanat dari produk peraturan perundang-undangan khususnya berdasarkan amanat dan perintah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pekerjaan ini dapat dilaksanakan, tentu secara teknik operasional sebelumnya telah ditentukannya titik ikat untuk masing-masing Desa dan/atau Kelurahan. Keberadaan titik ikat ini, secara yuridis formal sebagai tempat untuk menetapkan titik-titik simpul koordinat guna mewujudkan akurasi data yang valid terutama terhadap hasil pengukuran dan peta-peta bidang tanah yang merupakan

dokumen dasar dalam melanjutkan kegiatan pendaftaran khususnya untuk status tanah Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Untuk menyiapkan data peta bidang tanah ini, secara yuridis yang berkewenangan untuk melaksanakan di lapangan adalah tunggal yaitu dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam. Dalam pada itu, dapat dijelaskan meskipun secara yuridis formal bahwa pihak Badan Pengusahaan Batam (BP) berdasarkan segala bentuk peraturan perundang-undangan sebagaimana yang telah disebutkan pada bagian di atas, terutama dalam konteks penyiapan data dan/atau dokumen peta bidang tanah atas setiap Desa dan/atau Kelurahan tersebut, untuk hal ini pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) juga harus menyiapkan seluruh dokumen dalam rangka penyiapan data peta bidang tanah itu, dan pelaksanaannya secara yuridis formal wajib dikerjakan secara terpusat oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam.

Berdasarkan penjelasan di atas, terutama dalam melaksanakan manajemen perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan atas status tanah Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) merupakan suatu keharusan dan/atau suatu keniscayaan untuk segera dibentuk suatu tim kerja yang sifatnya terpadu. Tim kerja terpadu ini tentu anggota dan struktur timnya terdiri atas staf dan/atau petugas yang terkait dari pihak Pemerintahan Kota Batam, dan dengan staf dan/atau petugas dari Kantor Pertanahan Kota Batam, kemudian juga harus dilibatkan staf dan/atau petugas dari pihak Kantor Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Salah satu tugas pokok dari tim kerja terpadu ini adalah melakukan pendataan secara akurat terhadap semua bukti yuridis dan bukti fisik atas alas hak tanah di wilayah Kota Batam, baik itu satuan dan/atau hamparan bidang tanah yang dikuasai dan terdaftar dengan status hak tanah Hak Pengelolaan (HPL), demikian juga terhadap status tanah non HPL, yaitu tanah yang masih di bawah penguasaan Negara yang manajemen perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan yang

merupakan kewenangan oleh dan dari Pemerintahan Kota Batam. Dengan perkataan lain, keanggotaan tim kerja terpadu ini adalah terdiri dari tiga pihak instansi dan/atau lembaga, yaitu pihak Pemerintahan Kota Batam, pihak Kantor Pertanahan Kota Batam dan pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).

Pekerjaan berikutnya yang harus dilaksanakan oleh tim kerja terpadu itu adalah menyusun jadwal yang akurat guna melaksanakan manajemen perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan terhadap status tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut. Satu diantara pekerjaan yang penting untuk dilakukan adalah melaksanakan pekerjaan dalam rangka menyiapkan data pemetaan bidang tanah, secara teratur dan disusun secara sistemik mulai dari tingkat Desa dan/atau Kelurahan, dilanjutkan sampai ke tingkat Kecamatan dan Kabupaten/Kota. Dalam tahap ini, pekerjaan yang juga penting dilakukan adalah melaksanakan verifikasi tentang perencanaan penataan ruang wilayah. Verifikasi pada tahap ini paralel juga harus (Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis, 2004) dilakukan untuk melakukan verifikasi ulang terhadap peta padu serasi, khususnya yang harus diintegrasikan dengan pemeriksaan keterkaitannya dengan status tanah hutan lindung. Untuk melaksanakan pekerjaan ini, tentu secara fungsional pihak tim kerja terpadu itu harus melibatkan staf dan petugas dari pihak Kementerian Kehutanan dan Lingkungan hidup, dan secara struktural untuk lingkup pekerjaan ini verifikasinya harus melibatkan Unit Pelaksana Teknis (UPT) Kementerian Kehutanan dan Lingkungan Hidup yang ada dan terdapat di Kota Batam dan/atau di UPT tersebut yang ada pada tingkatan Provinsi Kepulauan Riau.

Hal ini menurut pendapat penulis, karena dari hasil verifikasi di lapangan ternyata (Anita D.A. Kolopaking, 2013) sebagian besar permasalahan dan/atau konflik sengketa pertanahan, akibat belum disiapkan peta padu serasi khusus terkait dengan status hak tanah yang secara formal masih terdaftar sebagai kawasan hutan lindung. Sejalan dengan hal ini keberadaan Dinas

Pertanahan yang secara struktural berada di bawah naungan Pemerintahan Kota Batam. Dinas Pertanahan Kota Batam dalam hal melaksanakan manajemen perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan atas satuan bidang tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) tersebut menurut penulis sudah seharusnya terlibat secara aktif. Hal ini tentu berdasarkan amanat dan perintah Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Tentang Pemerintahan Daerah, bahwa urusan mengenai per-tanahan sudah dilimpahkan kepada Daerah.

Hal lain yang perlu dikerjakan oleh tim kerja terpadu tersebut, terutama ditujukan kepada pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), untuk menghapuskan kewajiban membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO), terutama yang ditujukan kepada warga masyarakat yang tidak mampu. Selama ini UWTO tersebut merupakan beban bagi masyarakat yang tidak mampu dan sekaligus merupakan faktor kendala terutama dikaitkan dengan pendaftaran hak atas tanah pada titik dan lokasi bagian tanah dari Hak Pengelolaan (HPL) yang secara yuridis dikuasai dan terdaftar atas nama BP Batam. Pada kenyataannya di lapangan terutama terhadap satuan bidang tanah HPL yang berada di pinggiran wilayah Kota Batam dan secara faktual telah menjadi lingkungan perumahan dan permukiman yang ditempati oleh warga masyarakat yang tidak mampu, pembebanan terhadap kewajiban pembayaran UWTO tersebut merupakan salah satu kendala utama dalam konteks melaksanakan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap yang saat ini sedang gencar-gencarnya dilaksanakan oleh Pemerintahan Joko Widodo khususnya untuk wilayah Pemerintahan Kota Batam.

Terhadap kendala ini, untuk sementara sudah ada kesepakatan pihak Pemerintah Kota Batam, dan pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), untuk sementara kewajiban membayar UWTO tersebut dalam rangka pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, statusnya dihitung sebagai pajak terhutang. Harapan penulis terhadap kebijakan yang bersifat sementara ini untuk dipermanenkan dan pada intinya kewajiban untuk UWTO tersebut dibebaskan secara final yang

ditujukan kepada masyarakat yang tidak mampu. Sebagai alat hukum untuk menempuh penyelesaian yang permanen tersebut penulis berpendapat agar Pemerintah Kota Batam bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Batam (DPRD Kota Batam) untuk segera menetapkannya dalam bentuk Peraturan Daerah, yang berfungsi sebagai payung hukum dan sekaligus guna melaksanakan paham hukum positif (*positivisme*) sebagai sumber hukum positif, dan hal ini juga sekaligus dapat memberikan kepastian hukum, rasa keadilan bagi seluruh masyarakat. Tentang hal ini sesungguhnya dalam Pasal 19 ayat (4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan:

bahwa biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah khusus terhadap rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Penghapusan UWTO sebagaimana tersebut di atas, menurut pendapat penulis juga telah memiliki justifikasi atau dasar pertimbangan yang tepat jika diintegrasikan dengan amanat Jeremy Bentham dalam teorinya, yaitu teori kebahagiaan (*utilitarianisme*). Bentham mengatakan bahwa dalam upaya menegakkan hukum harus memberikan jaminan dan/atau garansi untuk mewujudkan kebahagiaan bagi seluruh masyarakat. Demikian juga halnya terkait dengan pembebasan UWTO tersebut, secara nyata dan faktual akan mewujudkan rasa kebahagiaan bagi masyarakat yang tidak mampu, terutama dalam konteks menyelenggarakan pendaftaran hak atas tanah di lokasi status tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, karena memang pada kenyataannya bagian HPL yang berada di pinggiran wilayah Kota Batam, sebagian besar ditempati dan/atau dihuni oleh sebagian besar warga masyarakat yang tidak mampu, dan sampai saat ini sebagian besar tanah HPL yang sudah menjadi lingkungan perumahan dan permukiman pada kenyataannya belum mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan sertifikat (Tanda Bukti Hak). Hal ini, sebagaimana yang telah dijelaskan pada bagian di atas, oleh Pemerintahan Joko Widodo sedang dan

secara fokus dilakukan pendaftaran tanah dalam suatu program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

Dari hasil verifikasi penulis program PTSL yang dilaksanakan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam sampai akhir September 2018 telah mencapai prestasi target penyelesaian yang cukup baik, yaitu telah mencapai 80% dari jumlah keseluruhan satuan bidang tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL), yang secara yuridis formal HPL induknya dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut. Hasil pendaftaran tanah dengan program PTSL ini yaitu dalam bentuk sertifikat (Tanda Bukti Hak), khusus mengenai jenis dan macam haknya dikeluarkan dengan status Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Menurut penulis seharusnya sertifikat yang dikeluarkan statusnya adalah Sertifikat Hak Milik (SHM), karena hal ini merupakan bagian dari hak dan kedaulatan yang harus diterima oleh masyarakat dalam status bahwa Indonesia adalah Negara hukum, dan sekaligus sebagai pengakuan bahwa Indonesia adalah Negara yang ingin menegaskan paham kedaulatan rakyat. Mengenai hal ini, dasar pengaturan hukumnya secara paradigmatis konstitusional telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dan dalam pendekatan paradigmatis operasional dasar pengaturan hukumnya juga telah diatur dan ditetapkan dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang secara khusus mengatur tentang Hak Menguasai Negara (HMN), yang seharusnya hasil pendaftaran tanah di atas HPL tersebut sekali lagi ditegaskan penulis bahwa sertifikat yang diterbitkan oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam semestinya dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM). Hal ini tentu akan memberikan jaminan terhadap prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus diharapkan akan mampu (Rosjidi Ranga Widjaja, 1998) mewujudkan percepatan untuk peningkatan dan pemerataan pertumbuhan ekonomi bagi seluruh warga masyarakat khususnya yang berada di wilayah Kota Batam.

B. PENAMBAHAN ALOKASI ANGGARAN DALAM PERSPEKTIF POLITIK HUKUM ANGGARAN

Substansi khusus yang menyangkut tentang alokasi anggaran, dalam perspektif politik hukum adalah merupakan bagian dan/atau sub sistem politik hukum itu sendiri. Secara etimologis bahwa yang dimaksud dengan politik hukum anggaran, adalah suatu kebijakan politik seperti hukum apa yang dipakai dan/atau yang tidak dipakai oleh suatu negara dalam upaya menerapkan format kebijakannya berkenaan (Raldi Hendro Koestoer dkk, 2001) dengan pengelolaan anggaran negara, yang dalam pelaksanaannya dan/atau pembelanjaannya harus dapat memberikan jaminan untuk terwujudnya cita-cita nasional sesuai dengan yang diamanatkan dalam konstitusi negara yang bersangkutan. Bagi bangsa dan negara Indonesia bahwa politik hukum anggaran yang dijadikan dasar hukum dalam pelaksanaan dan pengelolannya harus sesuai dengan amanat dan perintah konstitusi Negara yaitu sebagaimana yang diatur dan ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa:

Anggaran dan Pendapatan Belanja Negara sebagai wujud dari pengelolaan keuangan negara yang ditetapkan setiap tahun dengan undang-undang dan dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Jika dianalisis dalam pendekatan yang (Idham, 2011) bersifat paradigmatis konstitusional (*constitutional of paradigm*), atas keberadaan Anggaran dan Pendapatan Belanja Negara (APBN) itu harus ditetapkan dengan undang-undang, sejatinya norma ini menegaskan dan sekaligus memberi amanat bahwa dalam membelanjakan APBN yang berasal dari uang dan keringat rakyat, prinsip yang harus diutamakan adalah dengan mengedepankan prinsip kedaulatan rakyat, dan tentu dalam hal ini juga memberikan penekanan untuk mengutamakan prinsip negara hukum, karena dalam melaksanakan pembelanjaan APBN itu harus dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab, yang

sasaran (Idham, 2013) akhirnya harus memberikan jaminan untuk terwujudnya sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Konstruksi dan/atau postulat politik hukum anggaran bangsa dan negara Indonesia itu, sesungguhnya jika dianalisis secara mendalam terutama dalam pendekatan hakikat ilmu, yaitu dari aspek ontologi, epistemologi dan aksiologis, demikian pula jika diintegrasikan dengan analisis yang bersifat paradigma filosofis (*philosophy of paradigm*), sesungguhnya sudah sejalan dengan amanat teori Jeremy Bentham yang sangat terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*) tersebut. Sekali lagi diutarakan penulis bahwa Bentham mengatakan esensi dan/atau makna yang terdapat dari suatu produk peraturan perundang-undangan itu, jika dilaksanakan oleh pemerintah harus dapat memberikan jaminan dan/atau garansi untuk terwujudnya rasa kebahagiaan bagi masyarakatnya. Demikian pula hal yang berkaitan dengan upaya dalam (Eddy Ruchiyat, 1986) perspektif manajemen satuan bidang tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) yang ada dan terdapat di wilayah Kota Batam dan dikuasai serta terdaftar untuk dan atas nama pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) maka dalam hal pelayanan publik mulai dari tahapan perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan harus dikelola dan dilaksanakan oleh Negara dan/ atau pemerintah dengan sebaik-baiknya, yang sasaran akhirnya harus mampu mewujudkan rasa kebahagiaan bagi masyarakat Kota Batam, dan dalam pelaksanaannya harus mengutamakan prinsip kedaulatan rakyat untuk meningkatkan pertumbuhan dan peningkatan perekonomian khususnya bagi warga masyarakat Kota Batam.

Kembali kepada topik inti yang dibahas dalam bagian ini yaitu seperti apa langkah-langkah yang harus dilakukan oleh para pihak penyelenggara negara dalam menyikapi untuk melakukan penambahan alokasi anggaran dalam konteks melaksanakan manajemen atas status tanah Hak Pengelolaan (HPL) di wilayah Kota Batam tersebut? Untuk menjawab permasalahan ini, menurut hemat penulis kepada pihak-pihak yang terkait, tentu dalam hal ini instansi dan atau lembaga yang paling bertanggung jawab

untuk melaksanakan pekerjaan dimaksud yaitu mulai dari pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), pihak Pemerintahan Kota Batam, dan pihak Kantor Pertanahan Kota Batam, harus segera secara cepat dan berkelanjutan untuk mengusahakan penambahan alokasi anggaran dalam konteks untuk melaksanakan pekerjaan perencanaan, peruntukan, per-sediaan dan pemeliharaan terhadap status tanah Hak Pe-ngelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama BP Batam tersebut. Bagi pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), seharusnya Kementerian Badan Usaha Milik Negera (BUMN) secara sungguh-sungguh mengusahakan penambahan alokasi anggaran melalui Anggaran dan Pendapatan Belanja Negara (APBN). Untuk melaksanakan pekerjaan ini tentu pihak BUMN harus membuat perencanaan anggaran yang benar-benar terperinci untuk diajukan kepada Komisi VI Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI). Demikian juga halnya pihak Pemerintah Kota Batam harus segera membuat perencanaan anggaran yang diajukan kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota (DPRD) Kota Batam. Sedangkan pihak Kantor Pertanahan Kota Batam segera membuat perencanaan yang ter-perinci untuk menambah alokasi anggaran melalui Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang usulannya tentu secara struktural diajukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kepada Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) di Jakarta.

Peruntukan atas telah dilakukannya penambahan anggaran guna melaksanakan manajemen dan pengelolaan atas sebagian besar status tanah yang ada dan terdapat di wilayah Kota Batam dengan status Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan ter-daftar atas nama Badan Pengusahaan (BP Batam) tersebut, dalam pelaksanaannya harus dijalankan sinergis antara ke tiga pihak sebagaimana yang telah dijelaskan penulis pada bagian di atas. Kepada pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) penggunaan anggaran itu harus ditujukan untuk melakukan verifikasi ulang keberadaan status tanah HPL itu, baik hal itu dalam aspek yuridis

maupun dalam aspek fisik. Pekerjaan selanjutnya yang harus dilakukan adalah membuat peta padu serasi dengan menggunakan alat ukur dan gambar yang canggih, dengan menyesuaikannya terhadap ketentuan dan amanat yang telah diatur dan ditetapkan dalam Peraturan Daerah (Perda) Kota Batam tentang tata ruang dan wilayah pemerintahan Kota Batam. Bagi pihak pemerintahan Kota Ba-tam, dengan adanya penambahan alokasi anggaran, terutama ditujukan kepada Dinas Pertanahan Kota Batam, harus segera melakukan pendataan dan sekaligus penertiban atas semakin meningkatnya Rumah Liar (Ruli) di Kota Batam. Atas hasil pendataan rumah liar ini, tahapan selanjutnya dilakukan relokasi ke tempat yang sesuai dengan perencanaan tata ruang wilayah Kota Batam sesuai dengan peruntukannya yaitu diarahkan ke tempat/lokasi kawasan perumahan dan/atau permukiman. Sedangkan bagi pihak Kantor Pertanahan Kota Batam, dengan adanya penambahan alokasi anggaran, pekerjaan yang prioritas untuk dilakukan adalah melakukan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara terus menerus dan berkelanjutan, terutama yang ditujukan ke titik permukiman tanah warga masyarakat yang kurang mampu, yang terdapat di daerah pinggiran dan/atau daerah pesisir di wilayah Kota Batam.

C. PEMBUATAN PETA DASAR, DAFTAR TANAH DAN PENDAFTARAN TANAH

Pada bagian ini untuk selanjutnya penulis akan menyajikan analisis yaitu terkait dengan tindakan manajemen berupa pembuatan peta dasar, Daftar tanah dan sekaligus melaksanakan pendaftaran tanah. Keberadaan peta dasar secara teknis memiliki arti yang fundamental dan penting. Urgensinya peta dasar atas suatu bidang tanah ini, dapat memberikan beberapa kontribusi dari berbagai aspek. Dari aspek ukuran atas suatu hak tanah, akan diperoleh akurasi data yang benar dan valid, tentu dalam hal ini sekaligus penyiapan mengenai patok tanda batas-batas atas keberadaan suatu bidang hak tanah tersebut. Melalui peta dasar itu, juga akan diperoleh data lanjutan secara cepat terutama terkait dengan bukti yuridis yang diperlukan seperti nama

pemegang hak atas tanah dan riwayat atas keberadaan suatu bidang hak tanah. Jika dikemudian hari dilakukan pendaftaran dalam rangka penerbitan sertifikat (Tanda Bukti Hak), atas keberadaan peta dasar ini juga akan memudahkan untuk mencari dan sekaligus menentukan titik ikat dalam konteks melakukan pengukuran ulang. Dalam peta dasar itu, secara teknik sudah terdapat secara akurat data mengenai titik dan lokasi koordinat-koordinat atas keberadaan suatu bidang hak atas tanah tertentu. Peta dasar ini, secara yuridis formal seharusnya sudah disiapkan sejak dari awal oleh pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, yang disajikan secara komprehensif mulai tingkat peta dasar Desa demi Desa, dan/atau peta dasar Kelurahan demi Kelurahan.

Untuk selanjutnya, yang harus dikerjakan (Maria S.W. Sumardjono, 2001) secara fokus dan berkelanjutan terutama oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam, adalah melakukan pencatatan secara lengkap, terutama yang ditujukan kepada status tanah yang masih langsung dikuasai negara dan/atau suatu bidang tanah yang sama sekali belum pernah didaftar. Contoh konkret mengenai hal ini adalah terhadap satuan bidang tanah yang telah ditetapkan statusnya oleh Pemerintah Kota Batam sebagai wilayah perkampungan tua yang berada di wilayah Kota Batam, demikian juga terhadap status tanah hak ulayat milik masyarakat hukum adat. Seharusnya, terhadap satuan bidang tanah seperti yang disebutkan pada bagian di atas, pihak pemerintah tentu dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Batam harus cepat dan secara berkelanjutan untuk melakukan pendaftaran. Terkait dengan hal ini, hasil dari pendaftaran yang dilakukan itu secara yuridis formal tidak diterbitkan sertifikat (Tanda Bukti Hak), melainkan atas hasil pekerjaan itu cukup dilakukan pencatatan. Semua pencatatan sebagaimana yang dimaksudkan, pada prinsipnya harus dicatat secara akurat di dalam suatu buku, yang disebut dengan Daftar Tanah (DT). Menurut pendapat penulis, hal ini sangat perlu dilakukan oleh masing-masing Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota, tentu dalam hal ini khususnya ditujukan kepada Kantor Pertanahan Kota Batam, jika hal ini secara tertib dan ber-kelanjutan dikerjakan,

maka atas pencatatan dalam Daftar Tanah terhadap status hak tanah seperti itu, diharapkan data tersebut akan mampu mengeliminasi timbulnya konflik dan/atau sengketa pertanahan dikemudian hari manakala terjadi sengketa khusus yang terkait dengan ukuran-ukuran hak atas tanah, karena pada saat dilakukannya pembuatan daftar tanah fisik tanahnya sudah dilakukan pengukuran di lapangan terhadap keberadaan satuan bidang tanah itu juga telah dilakukan pemasangan patok tanda batas secara akurat.

Tindakan lanjutan yang harus dilakukan oleh para pihak terutama dalam melaksanakan manajemen atas satuan bidang tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) tersebut adalah dengan melakukan pendaftaran tanah. Analisis yang dapat disajikan penulis tentang hal ini, terutama dikaitkan dengan aspek yang sifatnya paradigmatik operasional, bahwa mengenai pendaftaran tanah sesungguhnya telah diatur dan diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Norma hukum yang ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (1) tersebut, jika dianalisis dalam perspektif paradigmatik konstitusional (*constitutional of paradigm*) bahwa Indonesia berkomitmen untuk meneguhkan tetap tegaknya prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus guna meneguhkan tetap tegaknya prinsip dan ciri negara hukum sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Konstruksi norma hukum (Urip Santoso, 2015) yang diamanatkan dalam Pasal 19 ayat (1) tersebut, juga mengandung arti jika negara telah melaksanakan sebagian tugasnya yaitu dengan melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, hal itu mempunyai makna bahwa negara Indonesia telah menunaikan sebagian tugas negara yaitu dalam konteks melindungi segenap bangsa dan

warganya, dan hal itu sekaligus telah terjadinya perwujudan kepastian hukum, karena salah satu hasil terpenting dari pendaftaran tanah tersebut bahwa negara telah menerbitkan sertifikat (Tanda Bukti Hak) yang mampu memberikan perlindungan dan/atau kepastian hukum kepada warga masyarakat dalam hal hak kepemilikan atas tanah yang dikuasainya. Hal ini juga telah sejalan dengan teori Jeremy Bentham, bahwa hasil akhir atas dilaksanakannya pendaftaran tanah yaitu dengan diterbitkannya sertifikat (Tanda Bukti Hak), hal ini sekaligus dapat mewujudkan rasa kebahagiaan (*utilitarianisme*) bagi dan untuk kepentingan warga masyarakat Kota Batam tersebut.

D. IMPLEMENTASI KONKRET HAK PENGELOLAAN (HPL) DI WILAYAH KOTA BATAM

Pada bagian ini lebih fokus lagi penulis akan menyajikan analisisnya berkenaan dengan implementasi konkret HPL dimaksud khususnya di Kota Batam. Dari hasil verifikasi penulis di lapangan, pada kenyataannya HPL yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut, belum dilaksanakan secara optimal sebagaimana mestinya. Hal ini dimaksudkan penulis dengan beranjak serta berdasarkan amanat dan perintah atas norma hukum sebagaimana dite-gaskan dalam Pasal 2 UUPA tersebut, masih dirasakan belum memenuhi sasaran. Sebagian besar lapisan masyarakat muncul pertanyaan yang sangat mendasar, mengapa perlakuan dan penerapan politik hukum agraria terjadi perbedaan dengan daerah lain di Indonesia. Pertanyaan dimaksud merupakan salah satu pertanyaan yang menyesak hati, karena untuk tanah di Wilayah Kota Batam saat ini, masyarakat tidak mendapat perlakuan adil dari pemerintah. Artinya, sebagian besar hak atas tanah yang dimiliki rakyat, dan sebagian diklaim oleh BP Batam merupakan bagian dari Hak Pengelolaan, maka ketika masyarakat mengajukan permohonan pendaftaran hak, maka jenis hak yang diperoleh sebagaimana yang tercantum di dalam sertifikat (Tanda Bukti Hak) hanya sebatas Hak Guna Bangunan. Dengan perkataan lain, terhadap sebagian besar bidang hak tanah masyarakat, dalam konteks penerbitan haknya tidak diberikan dalam bentuk dan jenis Hak Milik.

Atas keadaan yang dimaksudkan di atas, seharusnya pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) harus bertindak adil, selayaknya bertindak sebagai Negara yang melindungi hak dasar warga masyarakatnya yang terkait dengan hak kepemilikan tanah masyarakat. Dalam hal ini, pihak BP Batam menurut penulis harus menerapkan kebijakan yang populis, humanis dan mengedepankan peneguhan untuk melaksanakan prinsip kedaulatan rakyat. Konkretnya, kebijakan tersebut bisa diterapkan secara berkeadilan dengan melihat kondisi dan situasi di lapangan dalam kehidupan masyarakat. Bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan kemampuan ekonominya lemah, serta masyarakat tersebut telah bertempat tinggal lama secara turun temurun di wilayah pemerintahan Kota Batam, terutama di daerah pinggiran Kota Batam dan/atau masyarakat yang sudah bermukim lama di wilayah perkampungan tua Kota Batam, terhadap hak atas tanahnya harus diberikan sertifikat (Tanda Bukti Hak) dengan status Hak Milik. Untuk menutupi ketimpangan pemasukan Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO) terhadap penerapan kebijakan tersebut, dalam hal ini pihak BP Batam dapat membebarkannya secara subsidi silang kepada pihak ketiga lainnya sebagai penerima Hak Pakai dari Hak Pengelolaan dimaksud yaitu kepada para pengembang perumahan dan permukiman, pelaku jasa dan industri lainnya. Perlu diingat bahwa secara normatif (vide Pasal 2 UUPA dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, serta Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998 tentang Pedoman Penetapan Uang Pemasukan Dalam Pemberian Hak Atas Tanah Negara) di atas Hak Pengelolaan tersebut seharusnya dapat diberikan/ diterbitkan sertifikat (tanda bukti hak) yaitu berupa Hak Milik.

Untuk mendapatkan deskripsi secara lebih konkret mengenai implementasi dan/atau pelaksanaan Hak Pengelolaan di wilayah Kota Batam itu, berikut ini penulis mengkonstatir atas pendapat dan analisis (Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus, 2011), bahwa:

1. Hak Pengelolaan Berlaku Melebihi Sumber Kewenangannya (HMN)

Berdasarkan Keppres No.41 Tahun 1973 dan Kemendagri No.43 Tahun 1977, seluruh areal tanah di atas Pulau Batam dan pulau-pulau lain di sekitarnya diberikan HPL kepada Otorita Batam. Pasal 6 ayat (2) Keppres No. 41 Tahun 1973 menyatakan bahwa seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan dengan HPL, kepada (Ketua) Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam. Menurut Kemendagri No. 43 Tahun 1977, yang dimaksud sebagai areal Pulau Batam dalam hal ini meliputi areal tanah di gugusan Pulau-pulau janda berias, Tanjung Sau dan Nginang dan Pulau Kasom Kabupaten Kepulauan Riau Provinsi Riau (sekarang Provinsi Kepulauan Riau-Kepri).

Di dalam Kepmendagri No. 43 Tahun 1977 dinyatakan bahwa apabila di atas areal tanah yang diberikan HPL masih terdapat tanah, bangunan dan tanaman milik rakyat, maka pembayaran ganti ruginya wajib diselesaikan terlebih dahulu oleh penerima hak, demikian pula pemindahan penduduk ke tempat permukiman baru. Dua hal yang menarik dari Kepmendagri ini:

Pertama, pemberian HPL dimungkinkan dilakukan di atas lokasi yang belum *clear and clean*. Meskipun, HPL tidak termasuk sebagai hak atas tanah, karena sifat pemberian HPL kepada suatu subjek hukum merupakan pelimpahan kewenangan publik yang kewenangannya lebih konkret daripada Hak Menguasai Negara, kiranya sebelum SK Pemberian HPL ditetapkan, maka sebelumnya harus terlebih dahulu dipastikan tidak ada hak atau kepentingan pihak lain di atas bentang tanah yang akan diberikan.

Kedua, jika ada tanah-tanah masyarakat yang masih dikuasai/digarap atau dimiliki dengan hak tertentu di atas bentang lahan yang sudah di SK HPL-kan, hanya diberi pilihan untuk menerima ganti kerugian. Yang tidak mau menerima ganti kerugian, lalu berusaha mengajukan permohonan hak atas tanah ke otoritas pertanahan, ternyata ditolak. Hal ini tentu, tidak sesuai dengan rasa keadilan masyarakat yang menguasai/menggarap/memiliki

tanah sebelum HPL diberikan kepada Otorita Batam. Selain itu, sikap untuk tertutup pada solusi lain, di luar pemberian ganti kerugian dapat dikatakan telah melampaui kewenangan dari HPL itu sendiri sebagai "gempilan" atau "bagian" dari HMN. Sebagaimana diketahui, meskipun lingkup kewenangan HMN terkesan sangat luas dan meliputi semua wilayah Negara Indonesia, di dalam pelaksanaannya, Penjelasan Umum UUPA memuat pembatasan-pembatasan HMN sebagai berikut:

- (a) tujuan dari HMN itu sendiri;
- (b) hak-hak atas tanah seseorang atau badan hukum; dan
- (c) hak-hak ulayat masyarakat Hukum Adat yang secara faktual masih eksis.

Hak menguasai Negara (HMN) ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat adil makmur (Pasal 2 ayat (2) UUPA). HMN tidak diperbolehkan digunakan untuk memenuhi kepentingan kelompok tertentu, seperti penguasa sebagaimana "Domein Negara" pada zaman Pemerintahan Hindia Belanda. Selain itu, yang dimaksud dengan rakyat Indonesia dalam hal ini meliputi yang ada sekarang dan yang akan datang. Dalam pada itu, pelaksanaan Hak Menguasai Negara harus dalam perspektif transgenerasi. Pendayagunaan Hak Menguasai Negara yang bersifat populis sekarang ini tidak boleh mengurangi kemampuan rakyat Indonesia di masa mendatang untuk menikmati tujuan dari HMN. Jika selama pemerintahan Orde Baru (terutama sekitar 10 tahun menjelang berakhirnya) tampak HMN dimanfaatkan untuk memacu para pengusaha, sesungguhnya hal itu merupakan penyimpangan dari tujuan HMN itu sendiri. Tekad pemerintah reformasi untuk melakukan pemberdayaan ekonomi justru sikap yang kembali kepada tujuan pembentukan UUPA itu sendiri yang sarat dengan semangat kerakyatan. Tujuan HMN yang bersifat populistik itu menjadi pembatas bagi tindakan penyelenggara Negara dan pemerintahan di dalam mengambil kebijakan dan melakukan pembangunan pertanian.

Terhadap tanah-tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak, kekuasaan Negara atas tanah lebih luas dan penuh daripada

tanah-tanah yang sudah dilekati hak oleh seseorang atau badan hukum. Dengan perkataan lain, Negara lebih leluasa menjalankan kekuasaannya atas tanah yang masih berstatus tanah Negara, sedangkan bagi tanah-tanah yang sudah dilekati hak kekuasaan Negara atas tanah itu menjadi terbatas, misalnya: dalam keadaan biasa tidak boleh mengambil tanah tersebut tanpa persetujuan dari si empunya dan dalam keadaan memaksa pencabutan hak atas tanah harus dilakukan dengan ganti-kerugian yang layak. Oleh karena itu, hak-hak atas tanah seseorang atau badan hukum menjadi pembatas kewenangan HMN. Kewenangan Pemerintah Pusat dan Daerah untuk membuat Rencana Pembangunan Wilayah Nasional dan Daerah misalnya tidak boleh dilakukan tanpa memerhatikan hak-hak atas tanah atau badan hukum yang telah ada.

Perolehan tanah-tanah hak ulayat untuk kepentingan pembangunan hanya dapat dilakukan setelah masyarakat hukum adat pemegang hak tersebut "didengar pendapatnya" dalam arti diajak bermusyawarah dan diberikan *recognitie*. Pasal 14 Keppres No. 55 Tahun 1993 menyatakan bahwa '*recognitie*' itu dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Akhir-akhir ini, beberapa pihak mengusulkan agar bentuk penggantian bagi hak ulayat masyarakat hukum adat dilakukan dalam bentuk uang. Hal ini perlu dicermati lebih saksama, karena pengalaman di Irian Jaya menunjukkan, dalam beberapa kejadian, adalah lebih 'menguntungkan' bagi masyarakat hukum adat itu sendiri jika *recognitie* dilakukan dalam bentuk fasilitas umum. Selain itu, harus dipikirkan apakah pemberian penggantian hak ulayat dalam bentuk uang dapat membantu masyarakat hukum adat meningkatkan kesejahteraannya? Apalagi bagi suatu masih belum mengetahui pemanfaatan uang dalam perikehidupannya sehari-hari. Di Irian Jaya, fakta menunjukkan bahwa para tetua adat yang telah "menjual" hak ulayatnya akan menggunakan uang hasil "penjualan" tanah ulayat itu untuk hal-hal yang konsumtif, seperti memberi televisi lengkap dengan parabolanya, sementara tingkat peradabannya masih sangat menggantungkan diri pada pengolahan tanah dan hasil-hasil hutan. Segera setelah hasil

"penjualan" tanah ulayat itu habis, para tetua adat kembali berpikir untuk menjual bagian dari tanah ulayat yang lain. Bahkan, jika tidak lagi memiliki tanah ulayat yang lain, tidak mustahil para tetua adat akan "menjual kembali" tanah ulayat yang sudah pernah "dijualnya".

Kejadian di Irian Jaya itu hanyalah salah satu contoh bahwa penghormatan hak ulayat oleh UUPA masih harus ditindaklanjuti dengan penjabaran operasionalisasinya di lapangan. Sebab tidak mustahil, karena cara pemberian penghormatan yang keliru, seperti pemberian penggantian tanah ulayat dengan uang, akan menjadi boomerang bagi UUPA itu sendiri, yang akhirnya kembali menuduh UUPA sebagai produk hukum yang kurang memberi penghargaan terhadap hak ulayat.

Dari pembatasan-pembatasan HMN di atas, jelas kiranya bahwa kewenangan HMN pun tidak boleh bersifat absolut, harus selalu ada pembatasan-pembatasannya. Jika Otorita Batam (OB), harus selalu mengambilalih tanah rakyat yang sesungguhnya sudah dipunyainya bahkan sebelum OB ada, maka hal itu sesungguhnya dapat dikatakan sebagai sesuatu yang sudah melebihi kewenangan HMN yang menjadi sumber terjadinya lembaga hukum HPL. Pelaksanaan kewenangan HPL OB yang merespon penggarapan atau pemilikan tanah masyarakat (bahkan sebelum OB itu sendiri ada) dengan cara hanya dengan mengganti rugi tanah masyarakat kiranya dapat dikatakan sebagai cara yang kurang adil dan terkesan bersifat absolut. Cara yang demikian kiranya sudah tidak pantas lagi dilanjutkan pada situasi masyarakat Indonesia yang demokratis saat ini.

Dalam kenyataannya, berbagai permasalahan pertanahan yang ditemukan berkaitan dengan eksistensi HPL di Pulau Batam adalah:

a. Perkampungan Tua

Masyarakat 'kampung tua' sudah lama menuntut pengakuan dan pelestarian eksistensi nilai-nilai budaya asli Batam yang sudah ada dan dikembangkan masyarakat sebelum Batam menjadi daerah industri. Juga menuntut status tanah 'kampung' mereka diakui eksistensinya dan ditempatkan berada di luar HPL Oto-

rita Batam. Dalam Keputusan Walikota Batam Nomor Kpts.105/HK/III/2004 terdapat 60 lokasi perkampungan tua tersebar di 44 Kelurahan 8 Kecamatan di Kota Batam. Sampai saat ini belum terdapat penyelesaian yang komprehensif atas tuntutan masyarakat kampung tua di Batam. Namun, upaya untuk menyelesaikan legalisasi aset kampung tua ini telah menjadi komitmen pemerintah Kota Batam dan otoritas pertanahan.

b. Perumahan di kawasan lindung

Terdapat beberapa lokasi kompleks permukiman yang dibangun pengembang (developer) dan bagian-bagian tanah serta unit-unit rumah telah dibeli konsumen, tetapi kemudian diketahui bahwa tanah tersebut termasuk kawasan lindung sehingga masyarakat yang membeli rumah di kawasan tersebut tidak dapat memperoleh sertifikat hak atas tanahnya. Hal demikian sangat merugikan masyarakat yang telah membeli rumah, tetapi tidak memperoleh kepastian hukum status hak atas tanahnya.

c. Belum ganti rugi

Beberapa lokasi tanah kepemilikan masyarakat telah didaftarkan HPLnya oleh Otorita Batam, tetapi masyarakat belum memperoleh ganti rugi tanahnya. Hal ini tidak sesuai dengan Keputusan Mendagri No. 43 Tahun 1977 yang menegaskan supaya Otorita Batam melakukan pembayaran ganti rugi atas tanah, bangunan, dan tanaman rakyat sebelum pendaftaran HPL.

d. RTRW Batam

Terdapat perbedaan zonasi kawasan lindung dalam RTRW Batam dengan Keputusan Menteri Kehutanan. Menurut Departemen Kehutanan merupakan kawasan lindung, sedangkan menurut RTRW Batam di luar (bukan termasuk) kawasan lindung. Hal ini jelas tidak kondusif dalam pembangunan Kota Batam karena hal demikian tidak mencerminkan kepastian hukum. Permasalahan pertanahan lainnya yang ditemui seperti tumpang tindih penguasaan tanah, konsumen developer yang tidak memperoleh sertifikat (di luar kawasan lindung vide butir b di

atas, perumahan liar, okupasi masyarakat di atas kawasan hutan lindung, reklamasi pantai dan lain-lain). Permasalahan tersebut mendesak untuk diselesaikan, sebab jika tidak di-selesaikan maka akan terjadi 'warisan' Otorita Batam kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam (BPK Batam), sejak Otorita Batam bubar dan kewenangannya beralih kepada BPK Batam.

2. Masa Transisi Subjek HPL

Sikap dasar mengenai tujuan akhir daripada keberadaan HMN ini, yakni 'untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat' penting untuk mendasari penataan HPL di masa depan, sehingga hakikatnya sebagai "gempilan" atau "bagian" dari HMN konsisten dalam implementasinya. Sebagai contoh, penyelesaian KAMPUNG TUA di Pulau Batam, yang akhirnya disertifikatkan melalui kegiatan Prona dan Proda. Bagi penulis, pensertifikatan KAMPUNG TUA adalah contoh baik dari sikap konsisten yang memandang HPL sebagai "gempilan" atau "bagian" dari HMN. Penyelesaian ini dipandang sebagai solusi yang sangat di tunggu-tunggu masyarakat, mengingat pada zaman pemerintahan Rezim Otoritarian Soeharto, masalah KAMPUNG TUA belum dapat diselesaikan. Sebab, peraturan mengenai HPL di Pulau Batam memang tidak menyediakan kesempatan anggota masyarakat untuk dihargai kembali tanahnya. Berdasarkan ketentuan normatif mengenai Pulau Batam, permasalahan pertanahan KAMPUNG TUA di Pulau Batam hanya diselesaikan dengan cara "memberikan ganti kerugian kepada penggarap tanah". Tidak ada pilihan lain, selain harus "dengan terpaksa merelakan" tanah yang sudah dinyatakan sebagai bagian dari HPL Otorita Batam (OB).

Sesuai dengan semangat pemberdayaan yang akhir-akhir ini intensif dikembangkan oleh otoritas pertanahan, penyelesaian KAMPUNG TUA di Pulau Batam, akhirnya dilakukan dengan pensertifikatan melalui kegiatan Prona dan Proda. Dengan demikian, si penggarap atau si empunya tanah tidak harus keluar dari tanah garapannya yang diakuinya sudah ada sebelum Pulau Batam diberikan HPL oleh BPN RI. Artinya, telah terdapat

perubahan paradigma penyelenggaraan tugas pertanahan dari selalu mengedepankan kepentingan OB ke arah mengutamakan kepentingan masyarakat.

Peraturan Pemerintah No. 46 Tahun 2007 menetapkan Pulau Batam dan pulau sekitarnya termasuk Rempang Galang sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. PP ini juga menegaskan paling lambat 31 Desember 2008 sudah dibentuk BPK Batam sebagai institusi yang mengelola Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dengan berkoordinasi dengan Dewan Kawasan dan Dewan Nasional Kawasan yang sudah terbentuk lebih dahulu. Dalam arti sempit dapat ditafsirkan BPK Batam ini nantinya sebagai pengganti dari Otorita Batam, yakni sebagian fungsinya menjalankan fungsi Otorita Batam sebelumnya. Menurut PP ini, HPL atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Batam dan Pemko Batam beralih kepada BPK. Sedangkan hak-hak atas tanah di atas HPL dimaksud dinyatakan tetap berlaku sampai masa berlakunya berakhir. Artinya, akan terjadi kelak pengalihan atau penyerahan HPL dari Otorita Batam kepada BPK. Juga hak-hak atas tanah yang terbit di atas HPL tersebut yang sebelumnya mempunyai keterkaitan dengan Otorita Batam juga akan menjadi 'urusan' BPK di kemudian hari.

Status HPL Otorita Batam saat ini dapat dibedakan menjadi dua jenis yakni (1) HPL yang sudah terdaftar dan (2) HPL yang belum didaftar. Disini perlu dikritik dua hal:

Pertama, HPL yang sudah terdaftar dan di atasnya telah diterbitkan Hak Milik. PP 46 Tahun 2007 menegaskan bahwa hak-hak yang ada di atas HPL tetap berlaku sampai masa berlakunya berakhir. Jelas sekali maksudnya untuk hak-hak yang berjangka waktu seperti HGB dan HP yang ada di atas HPL Otorita Batam yang dialihkan kewenangannya kepada BPK Batam. Sedangkan Hak Milik tidak berjangka waktu, artinya Hak Milik berlaku terus menerus dan dengan demikian Hak Milik tidak termasuk jenis hak yang dimaksudkan oleh PP No. 46 Tahun 2007, sehingga tidak termasuk yang akan dialihkan kepada BPK Batam.

Kedua, HPL yang belum didaftarkan. Karena belum didaftarkan maka secara yuridis belum berlaku. Keputusan Mendagri No. 43 Tahun 1977 menegaskan HPL berlaku sejak didaftarkan. Demi hukum, Otorita Batam wajib melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kota Batam supaya HPLnya berlaku dan memenuhi syarat hukum. Dengan demikian, tanah HPL yang belum didaftarkan sampai Otorita Batam bubar kelak, secara yuridis belum berlaku sehingga belum dapat dikatakan sebagai HPL Otorita Batam. Maka untuk memenuhi ketentuan PP No. 46 Tahun 2007 mengenai pengalihan HPL Otorita Batam, supaya dapat dialihkan, hendaknya Otorita Batam terlebih dahulu melakukan pendaftarannya.

Menelisik dan sekaligus memerhatikan penyajian analisis tentang konstruksi manajemen dalam rangka implementasi dan/atau pelaksanaan Hak Pengelolaan atas status tanah yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), khususnya terhadap hak atas tanah di wilayah Kota Batam, pada bagian berikut ini penulis akan menambahkan analisis lanjutan berkenaan dengan implementasi Hak Pengelolaan (HPL) di wilayah Kota Batam tersebut.

Pertama, bahwa penerapan teori Jeremy Bentham, yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*), belum dilaksanakan secara sungguh-sungguh dan optimal. Berdasarkan verifikasi penulis di lapangan atas implementasi HPL tersebut, bagi sebagian besar masyarakat Kota Batam sangat tidak ber-keadilan dan ada indikasi terjadi penggerusan prinsip kedaulatan rakyat dan prinsip negara hukum. Sebagai contoh dapat dikemukakan penulis, dahulu sekitar belasan tahun yang lalu pihak BP Batam pernah memberikan persetujuan khususnya kepada pengembang di Komplek Perumahan Kurnia Djaya Asri, setempat dikenal dengan sebutan dan disingkat KDA, Kelurahan Belian, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam dengan status tanah Hak Milik vide Pasal 16 UUPA yang mengatur tentang macam dan jenis-jenis hak atas tanah, artinya memang sesungguhnya secara normatif dan yuridis formaal yaitu berdasarkan ketentuan norma Pasal 2 UUPA, bahwa di atas status tanah Hak Pengelolaan, diperkenankan untuk

diterbitkan Hak Milik. Atas kebijakan ini oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam ada beberapa bangunan rumah tempat tinggal di kompleks perumahan KDA tersebut alas hak tanahnya bersertifikat Hak Milik. Namun, kebijakan ini dihentikan sama sekali. Artinya, sebagian besar lagi hak atas tanah di komplek KDA tersebut dikeluarkan dengan status tanah Hak Guna Bangunan (HGB). Dengan keadaan seperti ini, masyarakat tersebut harus menanggung pembebanan biaya pajak-pajak kepada negara dengan dua bentuk dan jenis yaitu satu sisi pembayaran pajak rutin Pajak Bumi dan Bangunan, dan sisi lain harus membayar Uang Wajib Tahunan Otorita (UWTO). Dengan demikian, masyarakat terus mempertanyakan tentang ketakadilan dan sekaligus peneguhan prinsip kedaulatan rakyat dan negara hukum berkenaan atas pelaksanaan HPL tersebut yang pada intinya memberikan beban kepada masyarakat, dan tentu atas keadaan ini teori yang dikemukakan oleh Jeremy Bentham khususnya bagi warga masyarakat Kota Batam dalam realisasinya masih jauh pang-gang dari api. Artinya, untuk mewujudkan rasa kebahagiaan (*utilitarianisme*) dimaksud masih bersifat utopis, yaitu berupa khayalan belaka.

Kedua, ada indikasi bahwa penerapan dan atau implementasi Hak Pengelolaan di wilayah Kota Batam itu lebih dominan hanya mementingkan kepentingan kelompok dan golongan tertentu yaitu kalangan pengembang dan industri. Menurut penulis ketakadilan ini seharusnya tidak terjadi meski-pun daerah Pulau Batam didorong oleh Pemerintah sedemikian rupa sebagai daerah terdepan dalam upaya meningkatkan pertumbuhan ekonomi, karena wilayah Pulau Batam dinilai sebagai pulau yang sangat strategis dan potensial dalam kancah perdagangan internasional karena letak geografisnya berbatasan langsung dengan wilayah laut jalur perdagangan internasional dan sekaligus berbatasan langsung dengan negara Singapura dan Malaysia. Menurut penulis dengan potensi Pulau Batam yang sangat strategis itu tentu dalam hal ini diintegrasikan dengan fungsi, tugas pokok negara dalam konteks mewujudkan cita-cita

nasionalnya, secara paradigmatik filosofi, konstitusional dan yuridis, bahwa negara beserta seluruh lembaga dan/atau instansi terkait lainnya dalam hal ini pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) menurut ketentuan normatif dan yuridis tidak diperkenankan untuk menggerogoti sekaligus menenggelamkan prinsip-prinsip dasar yaitu prinsip peneguhan kedaulatan rakyat, prinsip keadilan, prinsip kepastian hukum, dan prinsip kemanfaatan yang merupakan jangkar utama guna meneguhkan prinsip dan ciri bahwa Indonesia adalah sebagai Negara hukum.

Ketiga, patut diduga telah terjadinya penggerogotan nilai-nilai Pancasila sebagai Dasar Negara (*philosophy of paradigm*). Hal ini dimaksudkan penulis bahwa sebagian besar atas implementasi Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) terhadap sebagian besar status tanah di Wilayah Kota Batam tersebut, kerap kali di lapangan terjadi peminggiran bahkan, pengabaian terhadap hak-hak dasar masyarakat terutama yang bertempat tinggal dan bermukim permanen, yang sudah turun temurun yang lazimnya hal ini di Kota Batam disebut wilayah perkampungan tua, bahwa sampai saat ini masih ada sebagian besar lahan dan/atau tapak rumah permukimannya belum bisa didaftarkan untuk mendapatkan sertifikat (tanda bukti hak) melalui Kantor Pertanahan Kota Batam. Pihak BP Batam selalu saja mengklaim bahwa hak tanah masyarakat perkampungan tua itu adalah termasuk dari bagian HPL BP Batam. Kerunyaman ini terus berlangsung, dimana pihak BP Batam masih saja mengeluarkan alokasi penggunaan lahan di wilayah perkampungan tua tersebut untuk kepentingan pengembang/*developer* dan/atau untuk kepentingan pembangunan kegiatan perdagangan jasa dan industri. Intinya, manajemen perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan atas tanah dan/atau bumi, air dan ruang angkasa dalam konteks menyelenggarakan HPL yang dikuasai oleh BP Batam itu belum disesuaikan dan/atau belum terintegrasi selaras dengan ketentuan rencana tata ruang dan peruntukan sebagaimana yang diatur dan ditetapkan dalam Peraturan Daerah (Perda) Pemerintah Kota Batam vide Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007, Tentang Penataan Ruang.

Berkenaan dengan pelaksanaan HPL oleh BP Batam untuk pelaksanaan kebijakan agraria-pertanahan di wilayah Kota Batam belum dilaksanakan sebagaimana mestinya berdasarkan amanat dan ketentuan Pasal 2 UUPA khususnya mengenai Hak Menguasai Negara (HMN). Seharusnya, dengan mengedepankan prinsip nasionalitas dan prinsip unifikasi hukum, seperti apapun keadaan dan situasi serta kondisi daerah Pulau Batam tersebut, bahwa dalam pelaksanaan substansi norma hukum dalam UUPA dimaksud harus dilaksanakan dengan mengutamakan prinsip nasionalitas dan unifikasi dimaksud.

Secara paradigmatik dan teoretis konseptual, tentu diselenggarakan dengan konstruksi serta paradigma politik hukum atas penerapan kebijakan keagrarian dan/atau pertanahan di Indonesia, menurut pendapat penulis untuk menyelesaikan permasalahan dimaksud, Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia harus segera turun tangan, melaksanakan tindakan yang sifatnya revolutif dan/atau cepat, yaitu dengan segera melakukan langkah politik hukum yang konkret, satu diantaranya diusulkan penulis yaitu untuk menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang/ Perpu, dan/atau segera menuntaskan Rancangan Undang-Undang, Tentang Pertanahan dimaksud, untuk meletakkan norma hukum yang jelas berkenaan dengan bentuk penyelesaian yang konstruktif atas permasalahan yang berkaitan dengan pelaksanaan/implementasi manajemen status tanah Hak Pengelolaan (HPL) di wilayah Kota Batam tersebut.



IV

Faktor Kendala Pelaksanaan Manajemen Hak Pengelolaan (HPL)

Dalam bagian ini, lebih lanjut penulis akan menyajikan analisis yang berkenaan dengan faktor kendala dan/atau hambatan dalam hal melaksanakan manajemen status tanah Hak Pengelolaan (HPL) terhadap sebagian besar hamparan bidang tanah di wilayah Kota Batam, yang secara faktual di lapangan HPL tersebut dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Terkait dengan faktor kendala sebagaimana dimaksud dapat dikelompokkan ke dalam dua bagian yaitu faktor kendala yang bersifat internal dan faktor kendala yang bersifat eksternal dan penyajian analisisnya disampaikan penulis pada bagian di bawah ini.

A. FAKTOR KENDALA BERSIFAT INTERNAL

Berikut ini dijelaskan penulis faktor kendala yang bersifat internal, satu diantaranya yaitu belum terwujudnya koordinasi yang terintegratif. Untuk melaksanakan koordinasi yang terintegratif diantara para penyelenggara yang harus terlibat dalam melaksanakan manajemen Hak Pengelolaan (HPL) terhadap hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan di wilayah Kota Batam tersebut, bahwa dari hasil verifikasi di lapangan, ternyata sulit untuk diwujudkan secara optimal. Bagi pihak Pemerintahan Kota Batam, merasa mempunyai kewenangan yang lebih besar berdasarkan amanat Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014,

Tentang Pemerintahan Daerah. Berdasarkan ketentuan undang-undang ini, tentu dalam perspektif pelaksanaan sistem pemerintahan dalam era otonomi daerah, bahwa pemerintah Kabupaten/Kota mempunyai kewenangan yang otonom untuk mengurus rumah tangganya sendiri, termasuk mempunyai kewenangan untuk melakukan perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan terhadap tanah, bumi, air dan ruang angkasa. Bagi pihak Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Batam, kewenangannya terbatasi, karena secara struktural pertanggungjawabannya harus disampaikan secara vertikal, yaitu mulai dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan di Provinsi Kepulauan Riau dan dilanjutkan kepada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta. Dalam situasi dan keadaan seperti ini, posisi dan keberadaan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batam, tidak dapat memberikan keputusan yang cepat terhadap segala kebijakan pertanahan yang akan diputuskan pada tingkat daerah Kabupaten/Kota, tentu termasuk di wilayah Kota Batam.

Demikian pula halnya terjadi pada pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam). Secara struktural bahwa keberadaan BP Batam tersebut pertanggung jawaban atas tugas pokok, fungsi dan kewenangannya disampaikan secara vertikal kepada pemerintah pusat di Jakarta, yaitu kepada Kementerian Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Sehingga dengan keadaan seperti ini, pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut tidak mempunyai kewenangan dalam hal memutuskan atas permasalahan yang sifatnya penting dan strategis, khususnya terkait dengan pelaksanaan manajemen terhadap hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) tersebut. Atas situasi seperti ini, tentu terhadap hasil rapat koordinasi yang telah diputuskan bersama antara pihak pemerintah Kota Batam, pihak Kantor Pertanahan Kota Batam dan pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) otomatis mengalami ketersumbatan untuk mendapatkan keputusan atas hasil rapat koordinasi dimaksud. Menurut pendapat penulis atas situasi dan keadaan yang demikian

jalan penyelesaiannya harus segera dibuat dan diterbitkan oleh Presiden berupa alat hukum (Moh. Mahfud MD, 2012) yang mampu mencarikan jalan penyelesaian yang sifatnya konstruktif berdasarkan prinsip dan ciri negara hukum. Alat hukum yang dimaksudkan penulis yaitu berupa Peraturan Presiden (Perpres) yang secara substansial dalam Peraturan Presiden itu harus diatur dan ditetapkan secara tegas yaitu mengenai tugas pokok, fungsi dan kewenangan masing-masing pihak, yaitu pihak Pemerintah Kota Batam, pihak Kantor Pertanahan Kota Batam, dan pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) dalam hal untuk melaksanakan manajemen hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) terhadap sebagian besar hak atas tanah yang ada dan terdapat di wilayah Kota Batam, yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).

B. FAKTOR KENDALA BERSIFAT EKSTERNAL

Pada bagian berikut ini, akan dijelaskan faktor kendala yang bersifat eksternal. Merupakan faktor kendala yang bersifat eksternal terkait dengan pelaksanaan manajemen hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, satu diantaranya adalah (Syafuruddin Kalo, 2004) masih sulitnya melakukan penertiban secara tuntas terhadap semakin meningkatnya hunian Rumah Liar (Ruli) di Kota Batam. Kota Batam sebagai daerah perdagangan, jasa dan industri pada kenyataannya ber-implikasi negatif terhadap migrasi penduduk yang datang dari desa di seluruh penjuru tanah air Indonesia untuk datang mencari pekerjaan di Kota Batam. Akibatnya, terjadi ledakan migrasi penduduk ke Kota Batam yang tidak dapat dibendung, dan saat ini jumlah penduduk Kota Batam sudah lebih dari satu juta penduduk, idealnya jumlah penduduk Kota Batam ini sekitar empat sampai dengan lima ratus ribu penduduk. Kenyataan menunjukkan di lapangan, saat ini di beberapa titik Kelurahan dan Kecamatan di wilayah Kota Batam, hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) tersebut, sudah dikuasai dan/atau ditempati oleh penduduk migran yaitu sebagai rumah

tempat tinggal dan/atau permukiman. Meskipun sekarang ini sudah diterbitkan Peraturan Daerah (Perda) Kota Batam tentang larangan membangun rumah secara liar, kenyataan di lapangan hal ini belum dapat diselesaikan secara optimal oleh Pemerintah Kota Batam.

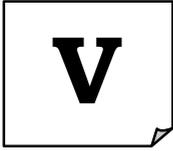
Terkait dengan hal tersebut di atas, untuk dapat melakukan penyelesaian secara komprehensif dan konstruktif sudah saatnya untuk segera dibentuk Tim Terpadu (Timdu) yang keanggotaannya melibatkan instansi terkait. Tugas pokok tim kerja terpadu ini adalah fokus untuk melaksanakan dan menegakkan Peraturan Daerah (Perda) Kota Batam, tentang larangan membangun rumah secara liar di wilayah Kota Batam. Untuk lebih mengefektifkan terhadap hasil kinerja tim terpadu itu, menurut pendapat penulis keanggotaan Tim Terpadu tersebut paling tidak terdiri atas pihak Pemerintahan Kota Batam, pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), pihak Kantor Pertanahan Kota Batam, pihak Unit Pengendali Teknis (UPT) Kementerian Kehutanan dan Lingkungan Hidup Republik Indonesia yang ada dan terdapat di Kota Batam, pihak Unit Pengendali Teknis (UPT) Kementerian Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia yang ada dan terdapat di Kota Batam. Khusus keanggotaan yang dari pihak Kementerian Kehutanan dan Lingkungan Hidup, dan dari pihak Kementerian Kelautan dan Perikanan tersebut harus dilibatkan. Menurut pendapat penulis hal itu sangat diperlukan, karena pada kenyataannya penduduk yang datang sebagai migrasi ke Kota Batam tersebut, pada saat ini sudah masuk dan memperluas untuk membangun rumah hunian secara liar ke titik lokasi kawasan hutan lindung, dan demikian juga telah masuk ke kawasan dan/atau wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil di sekitar wilayah Kota Batam tersebut.

Dalam konteks sistem pemerintahan, terutama dalam konteks melaksanakan pelayanan publik (Arie Sukanti Hutagalung, 1985) dalam era dan/atau rezim otonomi daerah, bahwa yang memimpin Tim Terpadu yang tugas pokoknya adalah menertibkan terhadap semua bangunan rumah liar itu, secara yuridis formal ketua dan/atau pemimpinnya harus berasal dari pihak

Pemerintahan Kota Batam, tentu dalam hal ini bertindak sebagai pengarah dan/atau pembina adalah Walikota Kota Batam, dan bertindak sebagai Ketua Pelaksana adalah Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Batam. Agar tidak terjadi benturan dan permasalahan hukum yang rumit di lapangan, penulis berpendapat bahwa Tim Kerja Terpadu ini harus menjalankannya dengan mengutamakan prinsip dan ciri negara hukum. Artinya, tidak boleh terjadi pelanggaran Hak Asasi Manusia dalam menegakkan aturan hukum tersebut. Dalam melaksanakan prosesnya harus dimulai melakukan pendataan secara komprehensif dan valid terhadap semua penduduk pendatang ke Kota Batam. Tahapan selanjutnya, memberikan advokasi dan/atau penyuluhan kepada masyarakat pendatang tersebut, untuk penduduk yang datang ke Kota Batam paling lama dua bulan dan pada kenyataannya belum mendapat pekerjaan di Kota Batam, agar segera dipulangkan ke kampung halamannya, tentu untuk ongkos dan/atau biaya transportasinya ditanggung dan menjadi beban bersama antara pihak Pemerintah Kota Batam dan pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).

Bagi penduduk pendatang, dan pada kenyataannya telah mendapatkan pekerjaan di Kota Batam, segera diselesaikan administrasi kependudukannya sebagai penduduk di Kota Batam. Kemudian terhadap penduduk pendatang yang telah mempunyai pekerjaan tetap ini, segera dilakukan realokasi ke daerah dan/atau ke lokasi lain di areal hak atas tanah di wilayah Kota Batam yang tata peruntukannya memang sebagai daerah tempat tinggal dan/atau permukiman. Hal ini penting dilakukan agar (Idham, 2005) tidak terjadi guncangan paradigma (*shock of paradigm*) dalam konteks melaksanakan manajemen atas hak tanah dengan status Hak Pengelolaan (HPL) terhadap sebagian besar hak atas tanah yang ada dan terdapat di wilayah Kota Batam yang dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam).





Penutup

Dalam bagian penutup ini, tibalah saatnya penulis menyampaikan suatu kesimpulan terhadap beberapa permasalahan pokok yang telah dilakukan analisisnya. Pada bagian penutup ini akan disampaikan penulis dua hal pokok sekaligus yaitu mengenai kesimpulan dan saran. Merupakan bagian kesimpulan, bahwa pelaksanaan manajemen terhadap status tanah Hak Pengelolaan (HPL) untuk sebagian besar hak atas tanah yang ada dan terdapat di wilayah Kota Batam, yang hak atas tanah mana dikuasai dan terdaftar atas nama Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), pada kenyataannya belum dapat terlaksana secara maksimal, karena pada kenyataannya masih ditemukan beberapa faktor kendala yang dihadapi di lapangan. Faktor kendala yang dimaksudkan, pada prinsipnya bersifat kendala yang internal maupun eksternal sebagaimana yang telah dijelaskan penulis pada bagian di atas.

Seharusnya pelaksanaan manajemen untuk melaksanakan proses pekerjaan perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan itu sudah dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tentu dalam pelaksanaannya harus berdasarkan segala produk pengaturan hukum yang telah ada, dan telah dijelaskan penulis pada bagian di atas. Dalam proses penegakan hukum di lapangan seharusnya semua aparat penyelenggara yang terlibat dalam melaksanakan manajemen atas status tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, dalam implementasinya harus mengutamakan kepada perwujudan dan/atau peneguhan untuk tetap ditegakannya prinsip-prinsip kedaulatan rakyat dan, ciri bahwa Indonesia adalah

negara hukum, dengan mengutamakan penerapan teori utama dalam buku ini yaitu penerapan teori Jeremy Bentham, yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*). Bentham mengatakan bahwa dalam menegakkan hukum (*law enforcement*) tujuan akhirnya harus dapat memberikan garansi dan/ atau jaminan untuk terwujudnya suatu rasa kebahagiaan (*utilitarianisme*) bagi dan untuk kepentingan seluruh warga masyarakat.

Satu tindak lanjut yang harus dilaksanakan oleh pihak-pihak yang terkait guna melaksanakan tindakan manajemen terkait dengan status tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, harus segera diupayakan untuk menambah alokasi anggaran tentu dalam perspektif politik anggaran, tentu hal ini harus dilakukan secara fokus dan berkelanjutan. Upaya yang harus dilakukan untuk menambah alokasi anggaran ini harus dilakukan sekaligus yaitu oleh pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), dan demikian pula oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam, yang kedua-keduanya alokasi penambahan anggaran itu alokasinya adalah dalam Anggaran dan Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Bagi pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) alokasi penambahan anggaran tersebut, proses pengusulannya disampaikan oleh pihak Kementerian Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) melalui Komisi VI Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, dan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia usulannya disampaikan melalui Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia di Jakarta. Sedangkan bagi Pemerintah Kota Batam usulan penambahan anggaran dimaksud, tentu proses pengusulannya disampaikan melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Batam. Hal ini bertujuan agar pelaksanaan manajemen status tanah Hak Pengelolaan itu dapat dilaksanakan secara terencana, fokus dan berkelanjutan untuk mewujudkan prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus dalam upaya untuk mempercepat terwujudnya peningkatan perekonomian bagi seluruh warga masyarakat di Kota Batam.



Pustaka Acuan

- Abdurrahman. 1983. *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria, Seri Hukum Agraria V*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- Achmad Sodiki. 2013. *Politik Hukum Agraria*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Andi Hamzah, dkk. 1992. *Dasar-Dasar Hukum Perumahan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Anita D.A. Kolopaking. 2013. *Asas Iktikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitrase*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- . 2013. *Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- Arie Sukanti Hutagalung. 1985. *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*. Jakarta: Rajawali.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan. 2008. *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Arie Sukanti Hutagalung dan Oloan Sitorus. 2011. *Seputar Hak Pengelolaan*. Yogyakarta: STPN Press.
- Arie Sukanti Hutagalung dkk. 2012. *Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia*. Denpasar, Bali: Pustaka Larasan.
- Bachtiar Effendie. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- Badudu-Zain. 2001. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

- Bernard Arief Sidharta. 2009. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum, Sebuah Penelitian Tentang Fundasi Kefil-safatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Black, Henry Campbell. 1990. *Black's Law Dictionary With Pronunciations, Sixth Edition*. USA: West Group.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Dharma Setyawan Salam. 2003. *Otonomi Daerah Dalam Perspektif Lingkungan, Nilai, dan Sumber Daya*. Jakarta: Djambatan.
- Eddy Ruchiyat. 1986. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- Hustiati. 1990. *Agrarian Reform di Philipina dan Perbandingannya Dengan Landreform di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Idham. 2004. *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- , 2005. *Kebijakan Hukum Pertanahan Anti Wong Cilik, Analisis Peraturan Presiden No. 36/2005*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- , 2005. *Paradigma Pembentukan Undang-Undang*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- , 2011. *Konsolidasi Tanah Perkotaan Dalam Perspektif Otonomi Daerah, Guna Meneguhkan Fungsi Kemampuan Lingkungan Hidup*. Bandung: Penerbit P.T. AlumniAlumni, Bandung: 2011.
- , 2013. *Implementasi Politik Hukum Agraria-Pertanahan Pelaksanaan Sertifikasi Tanah Perdesaan: Analisis dari Pengalaman Praktik Sebagai Anggota DPR-RI Periode 2004-2009, Dalam Perspektif Revolusi Politik Anggaran untuk Meneguhkan Paham Kedaulatan dan Mewujudkan Kesejahteraan Rakyat*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- , 2014. *Konsolidasi Tanah Perkotaan: Dalam Perspektif Otonomi Daerah, Guna Meneguhkan Kedaulatan Rakyat*

- dan Negara Berkesejahteraan. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- Iman Soetiknjo. 1994. *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia dengan Tanah yang Berdasarkan Pancasila*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Irawan Soerodjo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arloka.
- Jujun S. Suriasumantri. 1999. *Ilmu dalam Perspektif Sebuah Kumpulan Karangan Tentang Hakekat Ilmu*. Jakarta: Obor.
- Karel Phil. Erari. 1999. *Tanah Kita, Hidup Kita Hubungan Manusia dan Tanah di Irian Jaya Sebagai Persoalan Teologis*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- L.J. van Apeldoorn. 2001. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Lili Rasjidi dan Liza Sonia Rasjidi. 2016. *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- M. Friedman, Lawrence. 2001. *American Law an Introduction, Second Edition*, Hukum Amerika Sebuah Pengantar, Penerjemah Wishnu Basuki. Jakarta: Tata Nusa.
- M. Solly Lubis. 2000. *Politik dan Hukum di Era Reformasi*. Bandung: Mandar Maju.
- Maria S.W. Sumardjono. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Martin Roestamy. 2011. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- Mas Soebagio dan Slamet Supriatna. 1992. *Dasar-Dasar Filsafat; Suatu Pengantar ke Filsafat Hukum*. Jakarta: Akademika Pressindo.
- Moh. Mahfud MD. 2012. *Politik Hukum di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Muhammad Yamin dan Abd. Rahim Lubis. 2004. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

-
- Oloan Sitorus dan Nomadyawati. 1995. *Hak Atas Tanah dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum*. Jakarta: Dasa-media Utama.
- Otje Salman. 2016. *Filsafat Hukum (Perkembangan dan Dina-mika Masalah)*. Bandung: Aditama.
- P. Davis, Kenneth. 1976. *Land Use*, New York: McGraw-Hill Book Company.
- Parlindungan, A.P. 1981. *Kapita Selekta Hukum Agraria*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- , 1983. *Suatu Land Use Planning yang Didambakan*. Medan: USU Press.
- , 1984. *Serba-Serbi Hukum Agraria*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- , 1990. *Landreform di Indonesia, Strategi dan Sasarannya*. Bandung: Penerbit P.T. Alumni.
- , 1991. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- , 1994. *Hak Pengelolaan Menurut Sistem U.U.P.A. (Undang-Undang Pokok Agraria)*. Bandung: Mandar Maju.
- , 2009. *Pendaftaran Tanah Indonesia (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998)*. Bandung: Mandar Maju.
- Patterson, T. William. 1979. *Land Use Planning Techniques of Implementation*. New York: Van Nostrand Reinhold Company.
- Purnadi Purbacaraka dan Ridwan Halim. 1985. *Sendi Hukum Agraria*. Jakarta: Ghalia.
- Purwo Santoso dkk. 2002. *Merubah Watak Negara, Strategi Penguatan Partisipasi Desa*. Yogyakarta: Laperas Pus-taka Utama.
- Satjipto Rahardjo. 2002. *Sosiologi Hukum, Perkembangan Me-tode dan Pilihan Masalah*. Surakarta: Universitas Muhammadiyah Surakarta.

- , 2014. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Raldi Hendro Koestoer ddk. 2001. *Dimensi Keruangan Kota Teori dan Kasus*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI Press).
- Riduwan. 2002. *Skala Pengukuran Variabel-Variabel Penelitian*. Bandung: Alfabeta.
- Romli Atmasasmita. 2012. *Teori Hukum Integratif, Rokonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Rosjidi Ranggawidjaja. 1998. *Pengantar Ilmu Perundang-Undangan Indonesia*. Bandung: Mandar Maju.
- Soedjono Dirdjosisworo. 2002. *Memorandum Hukum*. Jakarta: Ghalia.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sudargo Gautama. 1990. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudikno Mertokusumo. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
- , 2010. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Syafruddin Kalo. 2004. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press.
- Urip Santoso. 2015. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Warsito Utomo. 2003. *Dinamika Administrasi Publik, Analisis Empriris Seputar Isu-Isu Kontemporer Dalam Administrasi Publik*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Wojowasito S. 1999. *Kamus Umum Belanda Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve.



Lampiran 1

UNDANG-UNDANG No. 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur;
- b. bahwa hukum agraria yang masih berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini serta pembangunan semesta;
- c. bahwa hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, dengan berlakunya hukum adat di samping hukum agraria yang didasarkan atas hukum barat;
- d. bahwa bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum;

Berpendapat :

- a. bahwa berhubung dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasarkan atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;
- b. bahwa hukum agraria nasional harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa, sebagai yang dimaksud di atas dan harus sesuai dengan kepentingan rakyat Indonesia serta memenuhi pula keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria;
- c. bahwa hukum agraria nasional itu harus mewujudkan penjelmaan dari pada Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial, sebagai azas kerohanian Negara dan cita-cita bangsa seperti yang tercantum di dalam Pembukaan Undang-undang Dasar;

- d. bahwa hukum agraria tersebut harus pula merupakan pelaksanaan dari pada Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959, ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Manifesto Politik Republik Indonesia, sebagai yang ditegaskan dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960, yang mewajibkan Negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penggunaannya, hingga semua tanah di seluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, baik secara perseorangan maupun secara gotong-royong;
- e. bahwa berhubung dengan segala sesuatu itu perlu diletakkan sendi-sendi dan disusun ketentuan-ketentuan pokok baru dalam bentuk undang-undang yang akan merupakan dasar bagi pe-nyusunan Hukum Agraria Nasional tersebut di atas;

Memperhatikan :

Usul Dewan Pertimbangan Agung Sementara Republik Indonesia No. 1/ Kpts/Sd/II/60 tentang Perombakan Hak Tanah dan Penggunaan Tanah;

Mengingat :

- a. Dekrit Presiden tanggal 5 Juli 1959;
- b. Pasal 33 Undang-Undang Dasar;
- c. Penetapan Presiden No. 1 tahun 1960 (Lembaran Negara 1960 No.10) tentang Penetapan Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 sebagai Garis-garis besar daripada haluan Negara, dan Amanat Presiden tanggal 17 Agustus 1960;
- d. Pasal 5 jo. 20 Undang-Undang Dasar;

**Dengan persetujuan
Dewan Perwakilan Rakyat Gotong Royong**

Memutuskan :

Dengan mencabut :

1. "Agrarische Wet" (Staatsblad 1870 No. 55) sebagai yang termuat dalam pasal 51 "Wet op de Staatsinrichting van Nederlands Indie" (Staatsblad 1925 No. 447) dan ketentuan dalam ayat-ayat lainnya dari pasal itu;
2. a. "Domeinverklaring" tersebut dalam pasal 1 "Agrarisch Besluit" (Staatsblad 1870 No. 118);
b. "Algemene Domeinverklaring" tersebut dalam Staatsblad 1875 No. 119A;

- c. "Domeinverklaring untuk Sumatera" tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1874 No. 94f;
- d. "Domeinverklaring untuk keresidenan Menado" tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1877 No. 55;
- e. "Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo" tersebut dalam Pasal 1 dari Staatsblad 1888 No. 58;
3. Koninklijk Besluit tanggal 16 April 1872 No. 29 (Staatsblad 1872 No. 117) dan peraturan pelaksanaannya;
4. Buku ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hypotheek yang masih berlaku pada mulai berlakunya Undang-undang ini;

Menetapkan :

**UNDANG-UNDANG tentang PERATURAN DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA**

PERTAMA

Bab I

**DASAR-DASAR DAN KETENTUAN-
KETENTUAN POKOK**

Pasal 1

- (1) Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.
- (2) Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- (3) Hubungan antara bangsa Indonesia dan bumi, air serta ruang angkasa termaksud dalam ayat (2) pasal ini adalah hubungan yang bersifat abadi.
- (4) Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air.
- (5) Dalam pengertian air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia.
- (6) Yang dimaksud dengan ruang angkasa ialah ruang di atas bumi dan air tersebut pada ayat (4) dan (5) pasal ini.

Pasal 2

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
 - c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Pasal 3

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan 2 pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Pasal 4

- (1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.
- (3) Selain hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini ditentukan pula hak-hak atas air dan ruang angkasa.

Pasal 5

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Pasal 6

Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Pasal 7

Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 8

Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 diatur pengambilan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 9

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2.
- (2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Pasal 10

- (1) Setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan.

- (2) Pelaksanaan dari pada ketentuan dalam ayat (1) ini akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundangan.
- (3) Pengecualian terhadap azas tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan perundangan.

Pasal 11

- (1) Hubungan hukum antara orang, termasuk badan hukum, dengan bumi, air dan ruang angkasa serta wewenang-wewenang yang bersumber pada hubungan hukum itu akan diatur, agar tercapai tujuan yang disebut dalam Pasal 2 ayat (3) dan dicegah penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas.
- (2) Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum golongan rakyat dimana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan dengan menjamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomis lemah.

Pasal 12

- (1) Segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau bentuk-bentuk gotong-royong lainnya.
- (2) Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha-usaha dalam lapangan agraria.

Pasal 13

- (1) Pemerintah berusaha agar supaya usaha-usaha dalam lapangan agraria diatur sedemikian rupa, sehingga meninggikan produksi dan kemakmuran rakyat sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3) serta menjamin bagi setiap warganegara Indonesia derajat hidup yang sesuai dengan martabat manusia, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.
- (2) Pemerintah mencegah adanya usaha-usaha dalam lapangan agraria dari organisasi-organisasi dan perseorangan yang bersifat monopoli swasta.
- (3) Usaha-usaha Pemerintah dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang.
- (4) Pemerintah berusaha untuk memajukan kepastian dan jaminan sosial termasuk bidang perburuhan, dalam usaha-usaha di lapangan agraria.

Pasal 14

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

dalam rangka sosialisme Indonesia, membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang ter-kandung di dalamnya :

- a. untuk keperluan Negara;
 - b. untuk keperluan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, sesuai dengan dasar Ketuhanan Yang Maha Esa;
 - c. untuk keperluan pusat-pusat kehidupann masyarakat, sosial, kebudayaan dan lain-lain kesejahteraan;
 - d. untuk keperluan memperkembangkan produksi pertanian, peternakan dan perikanan serta sejalan dengan itu;
 - e. untuk keperluan memperkembangkan industri, transmigrasi dan pertambangan.
- (2) Berdasarkan rencana umum tersebut pada ayat (1) pasal ini dan mengingat peraturan-peraturan yang bersangkutan, Pemerintah Daerah mengatur persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air serta ruang angkasa untuk daerahnya, sesuai dengan keadaan daerah masing-masing.
- (3) Peraturan Pemerintah Daerah yang dimaksud dalam ayat (2) pasal ini berlaku setelah mendapat pengesahan, mengenai Daerah Tingkat I dari Presiden, Daerah Tingkat II dari Gubernur/Kepala Daerah yang bersangkutan dan Daerah Tingkat III dari Bupati/Walikota/Kepala Daerah yang bersangkutan.

Pasal 15

Memelihara tanah, termasuk menambah kesuburannya serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu, dengan memerhatikan pihak yang ekonomis lemah.

Bab II

HAK-HAK ATAS TANAH, AIR

DAN RUANG ANGKASA SERTA PENDAFTARAN TANAH

Bagian I

Ketentuan-ketentuan umum

Pasal 16

- (1) Hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :
- a. hak milik,
 - b. hak guna-usaha,

- c. hak guna-bangunan,
 - d. hak pakai,
 - e. hak sewa,
 - f. hak membuka tanah,
 - g. hak memungut hasil hutan,
 - h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.
- (2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah :
- a. hak guna-air,
 - b. hak pemeliharaan dan penangkapan ikan,
 - c. hak guna ruang angkasa.

Pasal 17

- (1) Dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam Pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.
- (2) Penetapan batas maksimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan dengan peraturan perundangan di dalam waktu yang singkat.
- (3) Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum termaksud dalam ayat (2) pasal ini diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan menurut ketentuan-ketentuan dalam Per-aturan Pemerintah.
- (4) Tercapainya batas minimum termaksud dalam ayat (1) pasal ini, yang akan ditetapkan dengan peraturan perundangan, dilaksanakan secara berangsur-angsur.

Pasal 18

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Bagian II

Pendaftaran Tanah

Pasal 19

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (1) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Bagian III

Hak Milik

Pasal 20

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 21

- (1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak

diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Pasal 22

- (1) Terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Selain menurut cara sebagai yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini hak milik terjadi karena :
 - a. penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
 - b. ketentuan Undang-undang.

Pasal 23

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Pasal 24

Penggunaan tanah milik oleh bukan pemiliknya dibatasi dan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 25

Hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 26

- (1) Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing,

kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Pasal 27

Hak milik hapus bila :

- a. tanahnya jatuh kepada Negara :
 1. karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya ;
 3. karena diterlantarkan;
 4. karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2).
- b. tanahnya musnah.

Bagian IV

Hak guna-usaha

Pasal 28

- (1) Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.
- (2) Hak guna-usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan tehnik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- (3) Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 29

- (1) Hak guna-usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.
- (2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.
- (3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

Pasal 30

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna-usaha ialah :

- a. warganegara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 31

Hak guna usaha terjadi karena penetapan Pemerintah.

Pasal 32

- (1) Hak guna usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya hak guna usaha, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 33

Hak guna usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 34

Hak guna usaha hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

Bagian V **Hak guna bangunan**

Pasal 35

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.
- (3) Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Pasal 36

- (1) Yang dapat mempunyai hak guna bangunan ialah :
 - a. warganegara Indonesia;
 - b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- (2) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna bangunan, jika ia tidak memenuhi syarat-syarat tersebut. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 37

Hak guna bangunan terjadi :

- a. mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara: karena penetapan Pemerintah;
- b. mengenai tanah milik: karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Pasal 38

- (1) Hak guna bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal 39

Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Pasal 40

Hak guna bangunan hapus karena :

- a. jangka waktunya berakhir;
- b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. dicabut untuk kepentingan umum;
- e. diterlantarkan;
- f. tanahnya musnah;
- g. ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

Bagian VI

Hak pakai

Pasal 41

- (1) Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.
- (2) Hak pakai dapat diberikan :
 - a. selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu;
 - b. dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- (3) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 42

Yang dapat mempunyai hak pakai ialah :

- a. warga negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Pasal 43

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Bagian VII**Hak sewa untuk bangunan****Pasal 44**

- (1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :
 - a. satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Pasal 45

Yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah :

- a. warganegara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Bagian VIII

Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Pasal 46

- (1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Bagian IX

Hak guna air, pemeliharaan dan penangkapan ikan

Pasal 47

- (1) Hak guna air ialah hak memperoleh air untuk keperluan tertentu dan/atau mengalirkan air itu di atas tanah orang lain.
- (2) Hak guna air serta pemeliharaan dan penangkapan ikan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian X

Hak guna ruang angkasa

Pasal 48

- (1) Hak guna ruang angkasa memberi wewenang untuk mempergunakan tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa guna usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dan hal-hal lainnya yang bersangkutan dengan itu.
- (2) Hak guna ruang angkasa diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XI

Hak-hak tanah untuk keperluan suci dan sosial

Pasal 49

- (1) Hak milik tanah badan-badan keagamaan dan sosial sepanjang dipergunakan untuk usaha dalam bidang keagamaan dan sosial diakui dan dilindungi. Badan-badan tersebut dijamin pula akan memperoleh tanah yang cukup untuk bangunan dan usahanya dalam bidang keagamaan dan sosial.
- (2) Untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya sebagai dimaksud dalam Pasal 14 dapat diberikan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dengan hak pakai.
- (3) Perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Bagian XII

Ketentuan-ketentuan lain

Pasal 50

- (1) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang.
- (2) Ketentuan-ketentuan lebih lanjut mengenai hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan diatur dengan peraturan perundangan.

Pasal 51

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-undang.

Bab III

KETENTUAN PIDANA

Pasal 52

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan dalam Pasal 15 dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- (2) Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam Pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3) dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,-
- (3) Tindak pidana dalam ayat(1) dan (2) pasal ini adalah pelanggaran.

Bab IV

KETENTUAN-KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 53

- (1) Hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.
- (2) Ketentuan dalam Pasal 52 ayat (2) dan (3) berlaku terhadap peraturan-peraturan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini.

Pasal 54

Berhubung dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 21 dan 26, maka jika seseorang yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok telah menyatakan menolak kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok itu yang disahkan menurut peraturan perundangan yang bersangkutan, ia dianggap hanya berkewarganegaraan Indonesia saja menurut Pasal 21 ayat (1).

Pasal 55

- (1) Hak-hak asing yang menurut Ketentuan Konversi Pasal I, II, III, IV dan V dijadikan hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya berlaku untuk sementara selama sisa waktu hak-hak tersebut, dengan jangka waktu paling lama 20 tahun.
- (2) Hak guna usaha dan hak guna bangunan hanya terbuka kemungkinan untuk diberikan kepada badan-badan hukum yang untuk sebagian atau seluruhnya bermodal asing, jika hal itu diperlukan oleh undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana.

Pasal 56

Selama Undang-undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal 57

Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam Pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hypothek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S.1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Pasal 58

Selama peraturan-peraturan pelaksanaan Undang-undang ini belum terbentuk, maka peraturan-peraturan, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis mengenai bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hak-hak atas tanah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, tetap berlaku, sepanjang tidak

bertentangan dengan jiwa dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-undang ini serta diberi tafsiran sesuai dengan itu.

KEDUA

KETENTUAN-KETENTUAN KONVERSI

Pasal I

- (1) Hak eigendom atas tanah yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini sejak saat tersebut menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tidak memenuhi syarat sebagai yang tersebut dalam Pasal 21.
- (2) Hak eigendom kepunyaan Pemerintah Negara Asing, yang dipergunakan untuk keperluan rumah kediaman Kepala Perwakilan dan gedung kedutaan, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang akan berlangsung selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tersebut di atas.
- (3) Hak eigendom kepunyaan orang asing, seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan-badan hukum, yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) dengan jangka waktu 20 tahun.
- (4) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (1) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hak opstal dan hak erfpacht itu sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1), yang membebani hak milik yang bersangkutan selama sisa waktu hak opstal atau hak erfpacht tersebut di atas, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (5) Jika hak eigendom tersebut dalam ayat (3) pasal ini dibebani dengan hak opstal atau hak erfpacht, maka hubungan antara yang mempunyai hak eigendom tersebut dan pemegang hak opstal atau hak erfpacht selanjutnya diselesaikan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Agraria.
- (6) Hak-hak hypotheek, servituut, vruchtgebruik dan hak-hak lain yang membebani hak eigendom tetap membebani hak milik dan hak guna bangunan tersebut dalam ayat (1) dan (3) pasal ini, sedang hak-hak tersebut menjadi suatu hak menurut Undang-undang ini.

Pasal II

- (1) Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu: hak agrarisch eigendom, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant Sultan, landerinjbezitrecht, altijddurende erfpacht, hak usaha atas bekas tanah partikelir dan hak-hak lain dengan nama apapun juga yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut dalam Pasal 20 ayat (1), kecuali jika yang memunyainya tidak memenuhi syarat sebagai tersebut dalam Pasal 21.
- (2) Hak-hak tersebut dalam ayat (1) kepunyaan orang asing, warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing dan badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai dengan peruntukan tanahnya, sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

Pasal III

- (1) Hak erfpacht untuk perusahaan kebun besar, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna usaha tersebut dalam Pasal 28 ayat (1) yang akan berlangsung selama sisa waktu hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.
- (2) Hak erfpacht untuk pertanian kecil yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut hapus, dan selanjutnya diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal IV

- (1) Pemegang concessie dan sewa untuk perusahaan kebun besar dalam jangka waktu satu tahun sejak mulai berlakunya Undang-undang ini harus mengajukan permintaan kepada Menteri Agraria agar haknya diubah menjadi hak guna usaha.
- (2) Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau permintaan itu tidak diajukan, maka concessie dan sewa yang bersangkutan berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun dan sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

- (3) Jika pemegang concessie atau sewa mengajukan permintaan termaksud dalam ayat (1) pasal ini tetapi tidak bersedia menerima syarat-syarat yang ditentukan oleh Menteri Agraria, ataupun permintaannya itu ditolak oleh Menteri Agraria, maka concessie atau sewa itu berlangsung terus selama sisa waktunya, tetapi paling lama lima tahun sesudah itu berakhir dengan sendirinya.

Pasal V

Hak opstal dan hak erfpacht untuk perumahan, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sejak saat tersebut menjadi hak guna bangunan tersebut dalam Pasal 35 ayat (1) yang berlangsung selama sisa waktu hak opstal dan hak erfpacht tersebut, tetapi selama-lamanya 20 tahun.

Pasal VI

Hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan hak yang dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) seperti yang disebut dengan nama sebagai di bawah, yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini, yaitu: hak vruchtgebruik, gebruik, grant controleur, bruikleen, ganggam bauntuik,, anggaduh, bengkok, lungguh, pituwas, dan hak-hak lain dengan nama apapun juga, yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh Menteri Agraria, sejak mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak pakai tersebut dalam Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagaimana yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.

Pasal VII

- (1) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang bersifat tetap yang ada pada mulai berlakunya Undang-undang ini menjadi hak milik tersebut pada Pasal 20 ayat (1).
- (2) Hak gogolan, pekulen atau sanggan yang tidak bersifat tetap menjadi hak pakai tersebut pada Pasal 41 ayat (1), yang memberi wewenang dan kewajiban sebagai yang dipunyai oleh pemegang haknya pada mulai berlakunya Undang-undang ini.
- (3) Jika ada keragu-raguan apakah sesuatu hak gogolan, pekulen atau sanggan bersifat tetap atau tidak tetap, maka Menteri Agrarialah yang memutuskan.

Pasal VIII

- (1) Terhadap hak guna bangunan tersebut pada Pasal I ayat (3) dan (4), Pasal II ayat (2) dan Pasal V berlaku ketentuan dalam Pasal 36 ayat (2).

- (2) Terhadap hak guna usaha tersebut pada Pasal II ayat (2), Pasal III ayat (1) dan (2) dan Pasal IV ayat (1) berlaku ketentuan dalam Pasal 30 ayat (2).

Pasal IX

Hal-hal yang perlu untuk menyelenggarakan ketentuan-ketentuan dalam pasal-pasal di atas diatur lebih lanjut oleh Menteri Agraria.

KETIGA

Perubahan susunan pemerintahan desa untuk menyelenggarakan perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini akan diatur tersendiri.

KEEMPAT

A. Hak-hak dan wewenang-wewenang atas bumi dan air dari Swapraja atau bekas swapraja yang masih ada pada waktu mulai berlakunya Undang-undang ini hapus dan beralih kepada Negara.

B. Hal-hal yang bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam huruf A di atas diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

KELIMA

Undang-undang ini dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-undang ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Disahkan di : Jakarta
pada tanggal : 24 September 1960

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

(SOEKARNO)

Diundangkan
pada tanggal 24 September 1960

SEKRETARIS NEGARA,

ttd.

(Tamzil)

**PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960
TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

A. PENJELASAN UMUM

I. Tujuan Undang-Undang Pokok Agraria

Di dalam Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang kita cita-citakan. Dalam pada itu hukum agraria yang berlaku sekarang ini, yang seharusnya merupakan salah satu alat yang penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur tersebut, ternyata bahkan sebaliknya, dalam banyak hal justru merupakan penghambat daripada tercapainya cita-cita di atas. Hal itu disebabkan terutama :

- a. karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya lagi dipengaruhi olehnya, hingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini;
- b. karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat di samping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan Bangsa;
- c. karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan itu tidak menjamin kepastian hukum..

Berhubung dengan itu maka perlu adanya hukum agraria baru yang Nasional, yang akan mengganti hukum yang berlaku sekarang ini, yang tidak lagi bersifat dualisme, yang sederhana dan yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

Hukum agraria yang baru itu harus memberi kemungkinan akan tercapainya fungsi bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang dimaksudkan di atas dan harus sesuai pula dengan kepentingan rakyat

dan Negara serta memenuhi keperluannya menurut permintaan zaman dalam segala soal agraria. Lain dari itu hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan daripada azas kerohanian Negara dan cita-cita Bangsa yaitu Ketuhanan Yang Maha Esa, Perikemanusiaan, Kebangsaan, Kerakyatan dan Keadilan Sosial serta khususnya harus merupakan pelaksanaan daripada ketentuan dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar dan Garis-garis besar daripada Haluan Negara yang tercantum di dalam Manifesto Politik Republik Indonesia tanggal 17 Agustus 1959 dan ditegaskan di dalam Pidato Presiden tanggal 17 Agustus 1960.

Berhubung dengan segala sesuatu itu maka hukum yang baru tersebut sendi-sendi dan ketentuan-ketentuan pokoknya perlu disusun di dalam bentuk Undang-undang, yang akan merupakan dasar bagi penyusunan peraturan lainnya. Sungguhpun Undang-undang itu formil tiada bedanya dengan Undang-undang lainnya yaitu suatu peraturan yang dibuat oleh Pemerintah dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat, tetapi mengingat akan sifatnya sebagai peraturan dasar bagi hukum agraria yang baru, maka yang dimuat di dalamnya hanyalah azas-azas serta soal-soal pokok dalam garis besarnya saja dan oleh karenanya disebut Undang-Undang Pokok Agraria. Adapun pelak-sanaannya akan diatur di dalam berbagai Undang-undang, peraturan-peraturan Pemerintah dan peraturan perundangan lainnya.

Demikianlah maka pada pokoknya tujuan Undang-Undang Pokok Agraria ialah :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

II. Dasar-dasar dari hukum agraria nasional

- (1) Pertama-tama dasar kenasionalan itu diletakkan dalam Pasal 1 ayat (1), yang menyatakan, bahwa : "Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia", dan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa : "Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air

dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional". Ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi hak pula dari bangsa Indonesia, jadi tidak semata-mata menjadi hak dari para pemiliknya saja. Demikian pula tanah-tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidaklah semata-mata menjadi hak rakyat asli dari daerah atau pulau yang bersangkutan saja. Dengan pengertian demikian maka hubungan bangsa Indonesia dengan bumi, air dan ruang angkasa Indonesia merupakan semacam hubungan hak ulayat yang diangkat pada tingkatan yang paling atas, yaitu pada tingkatan yang mengenai seluruh wilayah Negara. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu adalah hubungan yang bersifat abadi (Pasal 1 ayat 3). Ini berarti bahwa selama rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia masih ada dan selama bumi, air serta ruang angkasa Indonesia itu masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut. Dengan demikian maka biarpun sekarang ini daerah Irian Barat, yang merupakan bagian dari bumi, air dan ruang angkasa Indonesia berada di bawah kekuasaan penjajah, atas dasar ketentuan pasal ini bagian tersebut menurut hukum tetap merupakan bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia juga. Adapun hubungan antara bangsa dan bumi, air serta ruang angkasa tersebut tidak berarti, bahwa hak milik perseorangan atas (sebagian dari) bumi tidak dimungkinkan lagi. Di atas telah dikemukakan, bahwa hubungan itu adalah semacam hubungan hak ulayat, jadi bukan berarti hubungan milik. Dalam rangka hak ulayat dikenal adanya hak milik perseorangan. Kiranya dapat ditegaskan bahwa dalam hukum agraria yang baru dikenal pula hak milik yang dapat dipunyai seseorang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain atas bagian dari bumi Indonesia (Pasal 4 jo. pasal 20). Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.

Selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, diadakan pula hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak-pakai, hak sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain (Pasal 4 jo. Pasal 16).

Bagaimana kedudukan hak-hak tersebut dalam hubungannya dengan hak bangsa (dan Negara) itu akan diuraikan dalam nomor 2 di bawah.

- (2) "Azas domein" yang dipergunakan sebagai dasar daripada perundang-undangan agraria yang berasal dari Pemerintah jajahan tidak dikenal dalam hukum agraria yang baru.

Azas domein adalah bertentangan dengan kesadaran hukum rakyat Indonesia dan azas daripada Negara yang merdeka dan modern. Berhubung dengan ini azas tersebut, yang dipertegas dalam berbagai "pernyataan domein", yaitu misalnya dalam Pasal 1 Agrarisch Besluit (S. 1870-118), S. 1875-119a, S. 1874-94f, S. 1877-55 dan S. 1888-58 ditinggalkan dan pernyataan-pernyataan domein itu dicabut kembali.

Undang-Undang Pokok Agraria berpangkal pada pendirian, bahwa untuk mencapai apa yang ditentukan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tidak perlu dan tidaklah pula pada tempatnya, bahwa bangsa Indonesia ataupun Negara bertindak sebagai pemilik tanah. Adalah lebih tepat jika Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat (bangsa) bertindak selaku Badan Penguasa. Dari sudut inilah harus dilihat arti ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan, bahwa "Bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh Negara". Sesuai dengan pangkal pendirian tersebut di atas perkataan "dikuasai" dalam pasal ini bukanlah berarti "dimiliki", akan tetapi adalah pengertian, yang memberi wewenang kepada Negara, sebagai organisasi kekuasaan dari Bangsa Indonesia itu, untuk pada tingkatan yang tertinggi :

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharannya;
- b. menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa itu;
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Segala sesuatunya dengan tujuan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur (Pasal 2 ayat 2 dan 3).

Adapun kekuasaan Negara yang dimaksudkan itu mengenai semua bumi, air dan ruang angkasa, jadi baik yang sudah dihaki oleh seseorang maupun yang tidak. Kekuasaan Negara mengenai tanah yang sudah dipunyai orang dengan sesuatu hak dibatasi oleh isi dari hak itu, artinya

sampai seberapa Negara memberi kekuasaan kepada yang mempunyainya untuk menggunakan haknya, sampai disitulah batas kekuasaan Negara tersebut. Adapun isi hak-hak itu serta pembatasan-pembatasannya dinyatakan dalam Pasal 4 dan pasal-pasal berikutnya serta pasal-pasal dalam Bab II.

Kekuasaan Negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luas dan penuh. Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas Negara dapat memberikan tanah yang demikian itu kepada seseorang atau badan hukum dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misalnya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada sesuatu Badan Penguasa (Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing (Pasal 2 ayat 4). Dalam pada itu kekuasaan Negara atas tanah-tanah inipun sedikit atau banyak dibatasi pula oleh hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, sepanjang menurut kenyataannya hak ulayat itu masih ada, hal mana akan diuraikan lebih lanjut dalam nomor 3 di bawah ini.

- (3) Bertalian dengan hubungan antara bangsa dan bumi serta air dan kekuasaan Negara sebagai yang disebut dalam pasal 1 dan 2 maka di dalam Pasal 3 diadakan ketentuan mengenai hak ulayat dari kesatuan-kesatuan masyarakat hukum, yang dimaksud akan mendudukan hak itu pada tempat yang sewajarnya di dalam alam bernegara dewasa ini. Pasal 3 itu menentukan, bahwa :

“Pelaksanaan hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada, harus sedemikian rupa hingga sesuai dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

Ketentuan ini pertama-tama berpangkal pada pengakuan adanya hak ulayat itu dalam hukum agraria yang baru. Sebagaimana diketahui biarpun menurut kenyataannya hak ulayat itu ada dan berlaku serta diperhatikan pula di dalam keputusan-keputusan hakim, belum pernah hak tersebut diakui secara resmi di dalam undang-undang, dengan akibat bahwa di dalam melaksanakan peraturan-peraturan agraria hak ulayat itu pada zaman penjajahan dulu sering kali diabaikan. Berhubung dengan disebutkan hak ulayat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang pada hakikatnya berarti pula pengakuan hak itu, maka pada dasarnya hak

ulayat itu akan diperhatikan, sepanjang hak tersebut menurut kenyataannya memang masih ada pada masyarakat hukum yang bersangkutan. Misalnya di dalam pemberian sesuatu hak atas tanah (umpamanya hak guna usaha) masyarakat hukum yang bersangkutan sebelumnya akan didengar pendapatnya dan akan diberi "recognitie", yang memang ia berhak menerimanya selaku pemegang hak ulayat itu.

Tetapi sebaliknya tidaklah dapat dibenarkan, jika berdasarkan hak ulayat itu masyarakat hukum tersebut menghalang-halangi pemberian hak guna usaha itu, sedangkan pemberian hak tersebut di daerah itu sungguh perlu untuk kepentingan yang lebih luas. Demikian pula tidaklah dapat dibenarkan jika sesuatu masyarakat hukum berdasarkan hak ulayatnya, misalnya menolak begitu saja dibukanya hutan secara besar-besaran dan teratur untuk melaksanakan proyek-proyek yang besar dalam rangka pelaksanaan rencana menambah hasil bahan makanan dan pemindahan penduduk. Pengalaman menunjukkan pula, bahwa pembangunan daerah-daerah itu sendiri sering kali terhambat karena mendapat kesukaran mengenai hak ulayat. Inilah yang merupakan pangkal pikiran kedua daripada ketentuan pasal 3 tersebut di atas. Kepentingan sesuatu masyarakat hukum harus tunduk pada kepentingan nasional dan Negara yang lebih luas dan hak ulayatnya pun pelaksanaannya harus sesuai dengan kepentingan yang lebih luas itu. Tidaklah dapat dibenarkan, jika di dalam alam bernegara dewasa ini sesuatu masyarakat hukum masih mempertahankan isi dan pelaksanaan hak ulayatnya secara mutlak, seakan-akan ia terlepas daripada hubungannya dengan masyarakat-masyarakat hukum dan daerah-daerah lainnya di dalam lingkungan Negara sebagai kesatuan. Sikap yang demikian terang bertentangan dengan azas pokok yang tercantum dalam pasal 2 dan dalam prakteknya pun akan membawa akibat terhambatnya usaha-usaha besar untuk mencapai kemakmuran rakyat seluruhnya.

Tetapi sebagaimana telah jelas dari uraian di atas, ini tidak berarti, bahwa kepentingan masyarakat hukum yang bersangkutan tidak akan diperhatikan sama sekali.

- (4) Dasar yang keempat diletakkan dalam Pasal 6, yaitu bahwa: "Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial".

Ini berarti, bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah

harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat daripada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun ber-manfaat pula bagi masyarakat dan Negara.

Tetapi dalam pada itu ketentuan tersebut tidak berarti, bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). Undang-Undang Pokok Agraria memerhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan.

Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan haruslah saling mengimbangi, hingga pada akhirnya akan tercapailah tujuan pokok : kemakmuran, keadilan dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya (Pasal 2 ayat 3). Berhubung dengan fungsi sosialnya, maka adalah suatu hal yang sewajarnya bahwa tanah itu harus dipelihara baik-baik, agar bertambah kesuburannya serta dicegah kerusakannya. Kewajiban memelihara tanah ini tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan menjadi beban pula dari setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah itu (Pasal 15). Dalam melaksanakan ketentuan ini akan diperhatikan kepentingan fihak yang ekonomi lemah.

- (5) Sesuai dengan azas kebangsaan tersebut dalam pasal 1 maka menurut Pasal 9 jo Pasal 21 ayat 1 hanya warganegara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Hak Milik tidak dapat dipunyai oleh orang asing dan pemindahan Hak milik kepada orang asing dilarang (Pasal 26 ayat 2). Orang-orang asing dapat mempunyai tanah dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat 2). Adapun pertimbangan untuk (pada dasarnya) melarang badan-badan hukum mempunyai hak milik atas tanah, ialah karena badan-badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup hak-hak lainnya, asal saja ada jaminan-jaminan yang cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus (hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai menurut Pasal 28, 35 dan 41). Dengan demikian maka dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan-ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang dipunyai dengan hak milik (Pasal 17).

Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan faham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu "escape-

clause” yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik. Dengan adanya “escape-clause” ini maka cukuplah nanti bila ada keperluan akan hak milik bagi sesuatu atau sesuatu macam badan hukum diberikan dispensasi oleh Pemerintah, dengan jalan menunjuk badan hukum tersebut sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah (Pasal 21 ayat 2). Badan-badan hukum yang bergerak dalam lapangan sosial dan keagamaan ditunjuk dalam Pasal 49 sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi sepanjang tanahnya diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial dan keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan bidang itu mereka dianggap sebagai badan hukum biasa.

- (6) Kemudian dalam hubungannya pula dengan azas kebangsaan tersebut di atas ditentukan dalam Pasal 9 ayat (2) bahwa : “Tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Dalam pada itu perlu diadakan perlindungan bagi golongan warganegara yang lemah terhadap sesama warga negara yang kuat kedudukan ekonominya. Maka di dalam Pasal 26 ayat 1 ditentukan bahwa : “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.” Ketentuan inilah yang akan merupakan alat untuk melindungi golongan-golongan yang lemah yang dimaksudkan itu. Dalam hubungan itu dapat ditunjuk pula pada ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Pasal 11 ayat 1, yang bermaksud mencegah terjadinya penguasaan atas kehidupan dan pekerjaan orang lain yang melampaui batas dalam bidang-bidang usaha agraria, hal mana bertentangan dengan azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan. Segala usaha bersama dalam lapangan agraria harus didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional (Pasal 12 ayat 1) dan Pemerintah berkewajiban untuk mencegah adanya organisasi dan usaha-usaha perseorangan dalam lapangan agraria yang bersifat monopoli swasta (Pasal 13 ayat 2). Bukan saja usaha Swasta, tetapi juga usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli harus dicegah jangan sampai merugikan rakyat banyak. Oleh karena itu, usaha-usaha Pemerintah yang bersifat monopoli hanya dapat diselenggarakan dengan Undang-undang (Pasal 13 ayat 3).

- (7) Dalam pasal 10 ayat (1) dan (2) dirumuskan suatu azas yang pada dewasa ini sedang menjadi dasar dari pada perubahan-perubahan dalam struktur pertanian hampir di seluruh dunia, yaitu di negara-negara yang telah/sedang menyelenggarakan apa yang disebut "landreform" atau "agrarian reform" yaitu, bahwa "Tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara aktif oleh pemiliknya sendirinya".

Agar supaya semboyan ini dapat diwujudkan perlu diadakan ketentuan-ketentuan lainnya. Misalnya perlu ada ketentuan tentang batas minimum luas tanah yang harus dimiliki oleh orang tani, supaya ia mendapat penghasilan yang cukup untuk hidup layak bagi diri sendiri dan keluarganya (Pasal 13 jo Pasal 17). Pula perlu ada ketentuan mengenai batas maksimum luas tanah yang boleh dipunyai dengan hak milik (Pasal 17), agar dicegah tertumpuknya tanah di tangan golongan-golongan tertentu saja. Dalam hubungan dengan ini Pasal 7 memuat suatu azas yang penting, yaitu bahwa pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, karena hal yang demikian itu adalah merugikan kepentingan umum. Akhirnya ketentuan itu perlu dibarengi pula dengan pemberian kredit, bibit dan bantuan-bantuan lainnya dengan syarat-syarat yang ringan, sehingga pemiliknya tidak akan terpaksa bekerja dalam lapangan lain, dengan menyerahkan penguasaan tanahnya kepada orang lain. Dalam pada itu mengingat akan susunan masyarakat pertanian kita sebagai sekarang ini kiranya sementara waktu yang akan datang masih perlu dibuka kemungkinan adanya penggunaan tanah pertanian oleh orang-orang yang bukan pemiliknya, misalnya secara sewa, bagi-hasil, gadai dan lain sebagainya. Tetapi segala sesuatu harus diselenggarakan menurut ketentuan-ketentuan undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya, yaitu untuk mencegah hubungan-hubungan hukum yang bersifat penindasan si lemah oleh si kuat (Pasal 24, 41 dan 53). Begitulah misalnya pemakaian tanah atas dasar sewa, perjanjian bagi-hasil, gadai dan sebagainya itu tidak boleh diserahkan pada persetujuan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri atas dasar "freefight", akan tetapi penguasa akan memberi ketentuan-ketentuan tentang cara dan syarat-syaratnya, agar dapat memenuhi pertimbangan keadilan dan dicegah cara-cara pemerasan ("exploitation de l'homme par l'homme"). Sebagai misal dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan di dalam Undang-Undang No. 2 tahun 1960 tentang "Perjanjian Bagi Hasil" (LN. 1960-2). Ketentuan Pasal 10 ayat 1 tersebut adalah suatu azas, yang pelaksanaannya masih memerlukan pengaturan lebih lanjut (ayat 2). Dalam keadaan susunan masyarakat kita sebagai sekarang ini maka

peraturan pelaksanaan itu nanti kiranya masih perlu membuka kemungkinan diadakannya dispensasi. Misalnya seorang pegawai negeri yang untuk persediaan hari tuanya mempunyai tanah satu dua hektar dan berhubungan dengan pekerjaannya tidak mungkin dapat mengusahakannya sendiri kiranya harus dimungkinkan untuk terus memiliki tanah tersebut. Selama itu tanahnya boleh diserahkan kepada orang lain untuk diusahakan dengan perjanjian sewa, bagi hasil dan lain sebagainya. Tetapi setelah ia tidak bekerja lagi, misalnya setelah pensiun, tanah itu harus diusahakannya sendiri secara aktif (ayat 3).

- (8) Akhirnya untuk mencapai apa yang menjadi cita-cita bangsa dan Negara tersebut di atas dalam bidang agraria, perlu adanya suatu rencana ("planning") mengenai peruntukan, penggunaan dan persediaan bumi, air dan ruang angkasa untuk pelbagai kepentingan hidup rakyat dan Negara : Rencana Umum ("National planning") yang meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang kemudian diperinci menjadi rencana-rencana khusus ("regional planning") dari tiap-tiap daerah (Pasal 14). Dengan adanya planning itu maka penggunaan tanah dapat dilakukan secara terpimpin dan teratur hingga dapat membawa manfaat yang sebesar-besarnya bagi Negara dan rakyat.

III. Dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum

Dasar-dasar untuk mencapai tujuan tersebut nampak jelas di dalam ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Bab II.

- (1) Sebagaimana telah diterangkan di atas hukum agraria sekarang ini mempunyai sifat "dualisme" dan mengadakan perbedaan antara hak-hak tanah menurut hukum adat dan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai dengan kepentingan perekonomian.

Dengan sendirinya hukum agraria baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum daripada rakyat banyak. Oleh karena rakyat Indonesia sebagian terbesar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan

Sosialisme Indonesia. Sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalistis dan masyarakat swapraja yang feodal.

- (2) Di dalam menyelenggarakan kesatuan hukum itu Undang-Undang Pokok Agraria tidak menutup mata terhadap masih adanya perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hukum dari golongan-golongan rakyat. Berhubung dengan itu ditentukan dalam Pasal 11 ayat 2, bahwa: "Perbedaan dalam keadaan masyarakat dan keperluan hidup golongan rakyat di mana perlu dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional diperhatikan". Yang dimaksud dengan perbedaan yang didasarkan atas golongan rakyat misalnya perbedaan dalam keperluan hukum rakyat kota dan rakyat pedesaan, pula rakyat yang ekonominya kuat dan rakyat yang lemah ekonominya. Maka ditentukan dalam ayat 2 tersebut selanjutnya, bahwa dijamin perlindungan terhadap kepentingan golongan yang ekonomi lemah.
- (3) Dengan hapusnya perbedaan antara hukum adat dan hukum barat dalam bidang hukum agraria, maka maksud untuk mencapai kesederhanaan hukum pada hakekatnya akan terselenggara pula.

Sebagai yang telah diterangkan di atas, selain hak milik sebagai hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, hukum agraria yang baru pada pokoknya mengenai hak-hak atas tanah menurut hukum adat sebagai yang disebut dalam Pasal 16 ayat 1 huruf d sampai dengan g. Adapun untuk memenuhi keperluan yang telah terasa dalam masyarakat kita sekarang diadakan 2 hak baru, yaitu hak guna usaha (guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan) dan hak guna bangunan (guna mendirikan/mempunyai bangunan di atas tanah orang lain) (Pasal 16 ayat 1 huruf b dan c).

Adapun hak-hak yang pada mulai berlakunya Undang-undang ini semuanya akan dikonversi menjadi salah satu hak yang baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

IV. Dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum

Usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ternyata dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur pendaftaran tanah. Pasal 23, 32 dan 38 ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi, agar di seluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechts-kadaster", artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu, maka akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota untuk lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan Kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu sedangkan pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi; agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat "rechtskadaster" artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum.

Adapun pendaftaran itu akan diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personil dan peralatannya. Oleh karena itu lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi seluruh wilayah Negara.

Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga, alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya sama sekali.

B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1). Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diadakan perbedaan antara pengertian "bumi" dan "tanah", sebagai yang dirumuskan dalam Pasal 1 ayat 3 dan Pasal 4 ayat 1. Yang dimaksud dengan "tanah" ialah permukaan bumi. Perluasan pengertian "bumi" dan air dengan ruang angkasa adalah bersangkutan dengan kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya dalam waktu-waktu yang akan datang.

Pasal 2

Sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 2).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah bersangkutan dengan azas otonomi dan medebewind dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Soal agraria menurut sifatnya dan pada azasnya merupakan tugas Pemerintah Pusat (Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar). Dengan demikian maka pelimpahan wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan dari Negara

atas tanah itu adalah merupakan medebewind. Segala se-suatunya akan diselenggarakan menurut keperluannya dan sudah barang tentu tidak boleh bertentangan dengan kepentingan nasional. Wewenang dalam bidang agraria dapat merupakan sumber keuangan bagi daerah itu.

Pasal 3

Yang dimaksud dengan "hak ulayat dan hak-hak yang serupa itu" ialah apa yang di dalam perpustakaan adat disebut "beschikkingsrecht". Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (II angka 3).

Pasal 4

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 1).

Pasal 5

Penegasan bahwa hukum adat dijadikan dasar dari hukum agraria yang baru. Selanjutnya lihat Penjelasan Umum (III angka 1).

Pasal 6

Tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hal ini telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 4).

Pasal 7

Azas yang menegaskan dilarangnya "groot-grondbezit" sebagai yang telah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Soal pembatasan itu diatur lebih lanjut dalam Pasal 17. Terhadap azas ini tidak ada pengecualiannya.

Pasal 8

Karena menurut ketentuan dalam Pasal 4 ayat 2 hak-hak atas tanah itu hanya memberi hak atas permukaan bumi saja, maka wewenang-wewenang yang bersumber daripadanya tidaklah mengenai kekayaan-kekayaan alam yang terkandung di dalam tubuh bumi, air dan ruang angkasa. Oleh karena itu, maka pengambilan kekayaan yang dimaksudkan itu memerlukan pengaturan tersendiri. Ketentuan ini merupakan pangkal bagi perundang-undangan pertambangan dan lain-lainnya.

Pasal 9

Ayat 1 telah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Ketentuan dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam Pasal 1 ayat 1 dan 2.

Pasal 10

Sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (II angka 7). Kata-kata "pada dasarnya" menunjuk pada kemungkinan diadakannya pengecualian-pengecualian sebagai yang disebutkan sebagai misal di dalam

Penjelasan Umum itu. Tetapi pengecualian-pengecualian itu perlu diatur di dalam peraturan perundangan (Bandingkan penjelasan Pasal 7). Penggunaan tanah milik oleh bukan pemilikinya masih dimungkinkan oleh Pasal 24, tetapi dibatasi dan akan diatur.

Pasal 11

Pasal ini memuat prinsip perlindungan kepada golongan yang ekonomis lemah terhadap yang kuat. Golongan yang ekonomis lemah itu bisa warga negara asli maupun keturunan asing. Demikian pula sebaliknya. Lihat Penjelasan Umum (III angka 2).

Pasal 12

Ketentuan dalam ayat 1 bersangkutan dengan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 11 ayat 1. Bentuk usaha bersama yang sesuai dengan ketentuan ini adalah bentuk koperasi dan bentuk-bentuk gotong-royong lainnya. Ketentuan dalam ayat 2 memberi kemungkinan diadakannya suatu "usaha bersama" antara Negara dan Swasta dalam bidang agraria. Yang dimaksud dengan "fihak lain" itu ialah

Pemerintah Daerah, pengusaha swasta yang bermodal nasional atau swasta dengan "domestic-capital" yang progressip.

Pasal 13

Ayat 1, 2 dan 3. Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6).

Ketentuan dalam ayat 4 adalah pelaksanaan daripada azas keadilan sosial yang berperikemanusiaan dalam bidang agraria.

Pasal 14

Pasal ini mengatur soal perencanaan persediaan, peruntukan dan penggunaan bumi, air dan ruang angkasa sebagai yang telah dikemukakan dalam Penjelasan Umum (II angka 8). Mengingat akan corak perekonomian Negara di kemudian hari di mana industri dan pertambangan akan mempunyai peranan yang penting, maka di samping perencanaan untuk pertanian perlu diperhatikan, pula keperluan untuk industri dan pertambangan (ayat 1 huruf d dan e). Perencanaan itu tidak saja bermaksud menyediakan tanah untuk pertanian, peternakan, perikanan, industri dan pertambangan, tetapi juga ditujukan untuk memajukannya. Pengesahan peraturan Pemerintah Daerah harus dilakukan dalam rangka rencana umum yang dibuat oleh Pemerintah Pusat dan sesuai dengan kebijaksanaan Pusat.

Pasal 15

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 4). Tanah wajib dipelihara dengan baik, yaitu dipelihara menurut cara-cara yang lazim dikerjakan di daerah yang bersangkutan, sesuai dengan petunjuk-petunjuk dari Jawatan-jawatan yang bersangkutan.

Pasal 16

Pasal ini adalah pelaksanaan daripada ketentuan dalam Pasal 4. Sesuai dengan azas yang diletakkan dalam Pasal 5, bahwa hukum pertanahan yang Nasional didasarkan atas hukum adat maka penentuan hak-hak atas tanah dan air dalam pasal ini didasarkan pula atas sistematik dari hukum adat. Dalam pada itu hak guna usaha dan hak guna bangunan diadakan untuk memenuhi keperluan masyarakat modern dewasa ini . Perlu kiranya ditegaskan bahwa hak guna usaha bukan hak erfpacht dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hak guna bangunan bukan hak opstal. Lembaga erfpacht dan opstal ditiadakan dengan dicabutnya ketentuan-ketentuan dalam Buku ke II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam pada itu hak-hak adat yang sifatnya bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini (Pasal 7 dan 10) tetapi berhubung dengan keadaan masyarakat sekarang ini belum dapat dihapuskan, diberi sifat sementara dan akan diatur (ayat 1 huruf h jo Pasal 53).

Pasal 17

Ketentuan pasal ini merupakan pelaksanaan daripada yang ditentukan dalam Pasal 7. Penetapan batas luas maksimum akan dilakukan di dalam waktu yang singkat dengan peraturan perundangan. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum itu tidak akan disita, tetapi akan diambil oleh Pemerintah dengan ganti kerugian. Tanah-tanah tersebut selanjutnya akan dibagi-bagikan kepada rakyat yang membutuhkannya. Ganti kerugiann kepada bekas pemilik tersebut di atas pada azasnya harus dibayar oleh mereka yang memperoleh bagian tanah itu. Tetapi oleh karena mereka itu umumnya tidak mampu untuk membayar harga tanahnya di dalam waktu yang singkat, maka oleh Pemerintah akan disediakan kredit dan usaha-usaha lain supaya para bekas pemilik tidak terlalu lama menunggu uang ganti kerugian yang dimaksudkan itu.

Ditetapkannya batas minimum tidaklah berarti bahwa orang-orang yang mempunyai tanah kurang dari itu akan dipaksa untuk melepaskan tanahnya. Penetapan batas minimum itu pertama-tama dimaksudkan untuk mencegah pemecah belahan ("versplintering") tanah lebih lanjut. Di samping itu akan diadakan usaha-usaha misalnya : transmigrasi, pembukaan tanah besar-besaran di luar Jawa dan industrialisasi, supaya batas minimum tersebut dapat dicapai secara berangsur-angsur.

Yang dimaksud dengan "keluarga" ialah suami, isteri serta anak-anaknya yang belum kawin dan menjadi tanggungannya dan yang jumlahnya

berkisar sekitar 7 orang. Baik laki-laki maupun wanita dapat menjadi kepala keluarga.

Pasal 18

Pasal ini merupakan jaminan bagi rakyat mengenai hak-haknya atas tanah. Pencabutan hak dimungkinkan, tetapi diikat dengan syarat-syarat, misalnya harus disertai pemberian ganti kerugian yang layak.

Pasal 19

Pendaftaran tanah ini akan diselenggarakan dengan cara yang sederhana dan mudah dimengerti serta dijalankan oleh rakyat yang bersangkutan (Lihat Penjelasan Umum IV).

Pasal 20

Dalam pasal ini disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak yang "terkuat dan terpenuh" yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti, bahwa hak itu merupakan hak yang "mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat" sebagai hak eigendom menurut pengertiannya yang asli dulu. Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata "terkuat dan terpenuh" itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa di antara hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang hak miliklah yang "ter" (artinya : paling kuat dan terpenuh).

Pasal 21

Ayat 1 dan 2 sudah diuraikan dalam Penjelasan Umum (II angka 5). Dalam ayat 3 hanya disebut 2 cara memperoleh hak milik karena lain-lain cara dilarang oleh Pasal 26 ayat 2. Adapun cara-cara yang disebut dalam ayat ini adalah cara-cara memperoleh hak tanpa melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak itu. Sudah selayaknya kiranya bahwa selama orang-orang warganegara membiarkan diri di samping kewarganegaraan Indonesia-nya mempunyai kewarganegaraan Negara lain, dalam hal pemilikan tanah dia dibedakan dari warganegara Indonesia lainnya.

Pasal 22

Sebagai misal dari cara terjadinya hak milik menurut hukum adat ialah pembukaan tanah. Cara-cara itu akan diatur supaya tidak terjadi hal-hal yang merugikan kepentingan umum dan Negara.

Pasal 23

Sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 24

Sebagai pengecualian dari azas yang dimuat dalam pasal 10. Bentuk-bentuk hubungan antara pemilik dan penggarap/pemakai itu ialah misalnya : sewa, bagi hasil, atau hak guna bangunan.

Pasal 25

Tanah milik yang dibebani hak tanggungan ini tetap di tangan pemiliknya, Pemilik tanah yang memerlukan uang dapat pula (untuk sementara) menggadaikan tanahnya menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 53. Di dalam hal ini maka tanahnya beralih pada pemegang gadai.

Pasal 26

Ketentuan dalam ayat 1 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (II angka 6) dengan tujuan untuk melindungi fihak yang ekonomis lemah. Dalam Undang-Undang Pokok ini perbedaannya tidak lagi diadakan antara warga negara asli dan tidak asli, tetapi antara yang ekonomis kuat dan lemah. Fihak yang kuat itu bisa warganegara yang asli maupun tidak asli. Sedang apa yang disebut dalam ayat 2 adalah akibat daripada ketentuan dalam Pasal 21 mengenai siapa yang tidak dapat memiliki tanah.

Pasal 27

Tanah diterlantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada haknya.

Pasal 28

Hak ini adalah hak yang khusus untuk mengusahakan tanah yang bukan miliknya sendiri guna perusahaan pertanian, perikanan dan peternakan. Bedanya dengan hak pakai ialah bahwa hak guna usaha ini hanya dapat diberikan untuk keperluan di atas dan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar. Berlainan dengan hak pakai maka hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada fihak lain dan dapat dibebani dengan hak tanggungan. Hak guna usaha pun tidak dapat diberikan kepada orang-orang asing, sedang kepada badan-badan hukum yang bermodal asing hanya mungkin dengan pembatasan yang disebut dalam Pasal 55.

Untuk mendorong supaya pemakaian dan pengusahaan tanahnya dilakukan efficient, maka ditentukan bahwa mengenai tanah yang luasnya 25 hektar atau lebih harus ada investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. Ini tidak berarti bahwa tanah-tanah yang luasnya kurang dari 25 hektar itu pengusahaannya boleh dilakukan secara yang tidak baik, karena di dalam hal yang demikian hak guna usahanya dapat dicabut (Pasal 34).

Pasal 29

Menurut sifat dan tujuannya hak guna usaha adalah hak yang waktu berlakunya terbatas. Jangka waktu 25 atau 35 tahun dengan kemungkinan memperpanjang dengan 25 tahun dipandang sudah cukup lama untuk keperluan pengusahaan tanaman-tanaman yang berumur panjang. Penetapan jangka waktu 35 tahun misalnya mengingat pada tanaman kelapa sawit.

Pasal 30

Hak guna usaha tidak dapat dipunyai oleh orang asing.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak itu hanyalah badan-badan hukum yang bermodal nasional yang progresip, baik asli maupun tidak asli. Bagi badan-badan hukum yang bermodal asing hak guna usaha hanya dibuka kemungkinannya untuk diberikan jika hal itu diperlukan oleh Undang-undang yang mengatur pembangunan nasional semesta berencana (Pasal 55).

Pasal 31 s/d 34

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai ketentuan dalam Pasal 32 sudah dijelaskan dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 35

Berlainan dengan hak guna usaha maka hak guna bangunan tidak mengenai tanah pertanian. Oleh karena itu selain atas tanah yang dikuasai oleh Negara dapat pula diberikan atas tanah milik seseorang.

Pasal 36

Penjelasannya sama dengan pasal 30.

Pasal 37 s/d 40

Tidak memerlukan penjelasan. Mengenai apa yang ditentukan dalam pasal 38 sudah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum (angka IV).

Pasal 41 dan 42

Hak pakai adalah suatu "kumpulan pengertian" daripada hak-hak yang dikenal dalam hukum pertanahan dengan berbagai nama, yang semuanya dengan sedikit perbedaan berhubung dengan keadaan daerah sederhana, pada pokoknya memberi wewenang kepada yang mempunyainya sebagai yang disebutkan dalam pasal ini. Dalam rangka usaha penyederhanaan sebagai yang dikemukakan dalam Penjelasan Umum, maka hak-hak tersebut dalam hukum agraria yang baru disebut dengan satu nama saja.

Untuk gedung-gedung kedutaan Negara-negara Asing dapat diberikan pula hak pakai, oleh karena hak ini dapat berlaku selama tanahnya

dipergunakan untuk itu. Orang-orang dan badan-badan hukum asing dapat diberi hak pakai, karena hak ini hanya memberi wewenang yang terbatas.

Pasal 43

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 44 dan 45

Oleh karena hak sewa merupakan hak pakai yang mempunyai sifat-sifat khusus maka disebut tersendiri. Hak sewa hanya disediakan untuk bangunan-bangunan berhubung dengan ketentuan Pasal 10 ayat 1. Hak sewa tanah pertanian hanya mempunyai sifat sementara (Pasal 16 jo 53). Negara tidak dapat menyewakan tanah, karena Negara bukan pemilik tanah.

Pasal 46

Hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan adalah hak-hak dalam hukum adat yang menyangkut tanah. Hak-hak ini perlu diatur dengan Peraturan Pemerintah demi kepentingan umum yang lebih luas daripada kepentingan orang atau masyarakat hukum yang bersangkutan.

Pasal 47

Hak guna air dan hak pemeliharaan dan penangkapan ikan adalah mengenai air yang tidak berada di atas tanah miliknya sendiri. Jika mengenai air yang berada di atas tanah miliknya maka hal-hal ini sudah termasuk dalam isi dari-pada hak milik atas tanah.

Hak guna air ialah hak akan memperoleh air dari sungai, saluran atau mata air yang berada di luar tanah miliknya, misalnya untuk keperluan mengairi tanahnya, rumah tangga dan lain sebagainya. Untuk itu maka seringkali air yang diperlukan itu perlu dialirkan (didatangkan) melalui tanah orang lain dan air yang tidak diperlukan seringkali perlu dialirkan pula (dibuang) melalui tanah orang yang lain lagi. Orang-orang tersebut tidak boleh menghalang-halangi pemilik tanah itu untuk mendatangkan dan membuang air tadi melalui tanahnya masing-masing.

Pasal 48

Hak guna ruang angkasa diadakan mengingat kemajuan teknik dewasa ini dan kemungkinan-kemungkinannya di kemudian hari.

Pasal 49

Untuk menghilangkan keragu-raguan dan kesangsian maka pasal ini memberi ketegasan, bahwa soal-soal yang bersangkutan dengan peribadatan dan keperluan-keperluan suci lainnya, dalam hukum agraria

yang baru akan mendapat perhatian sebagaimana mestinya. Hubungkan pula dengan ketentuan dalam Pasal 5 dan pasal 14 ayat 1 huruf b.

Pasal 50 dan 51

Sebagai konsekuensi, bahwa dalam Undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru.

Pasal 52

Untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada peraturan-peraturan serta tindakan-tindakan yang merupakan pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria maka diperlukan adanya sanksi pidana sebagai yang ditentukan dalam pasal ini.

Pasal 53

Sudah dijelaskan dalam penjelasan Pasal 16.

Pasal 54

Pasal ini diadakan berhubung dengan ketentuan dalam Pasal 21 dan 26. Seseorang yang telah menyatakan menolak kewarganegaraan RRC tetapi pada tanggal mulai berlakunya Undang-undang ini belum mendapat pengesahan akan terkena oleh Ketentuan Konversi Pasal I ayat 3, Pasal II ayat 2 dan Pasal VIII. Tetapi setelah pengesahan penolakan itu diperolehnya maka baginya terbuka kemungkinan untuk memperoleh hak atas tanah sebagai seorang yang berkewarganegaraan Indonesia tunggal. Hal itu berlaku juga bagi orang-orang yang disebutkan di dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 20 tahun 1959, yaitu sebelumnya diperoleh penegasan dari instansi yang berwenang.

Pasal 55

Sudah dijelaskan dalam penjelasan Pasal 30.

Ayat 1. mengenai modal asing yang sekarang sudah ada, sedang ayat 2 menunjuk pada modal asing baru. Sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan Pasal 30 pemberian hak baru menurut ayat 2 ini hanya dimungkinkan kalau hal itu diperlukan oleh Undang-undang pembangunan nasional semesta berencana.

Kedua : hak-hak yang ada sekarang ini menurut Ketentuan Konvensi ini semuanya menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

Hak guna usaha dan hak guna bangunan yang disebut dalam Pasal I, II, III, IV dan V berlangsung dengan syarat-syarat umum yang ditetapkan dalam Peraturan yang dimaksud dalam Pasal 50 ayat 2 dan syarat-syarat khusus yang bersangkutan dengan keadaan tanahnya dan sebagai yang disebutkan dalam akte haknya yang dikonversi itu, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturannya yang baru.

Ketiga : Perubahan susunan pemerintahan desa perlu diadakan untuk menjamin pelaksanaan yang sebaik-baiknya daripada perombakan hukum agraria menurut Undang-undang ini. Pemerintah desa akan merupakan pelaksana yang mempunyai peranan yang sangat penting.

Keempat : Ketentuan ini bermaksud menghapuskan hak-hak yang masih bersifat feodal dan tidak sesuai dengan ketentuan Undang-undang ini.

Lampiran 2

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 26 TAHUN 2007

TENTANG PENATAAN RUANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Mengingat:

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 pengelolannya 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 inter-nasional 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 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.
- 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

BAB I

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 dan 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, pemukiman 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 perundang-undangan.
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 daya buatan dengan memerhatikan sumber daya manusia; dan
- c. 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 memerhatikan:
 - 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 perundang-undangan.
- (5) Ruang laut dan ruang udara, pengelolaannya diatur dengan undang-undang tersendiri.

BAB IV TUGAS DAN WEWENANG

Bagian Kesatu

T u g a s

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 antar negara dan pem-fasilitasi-an kerja sama penataan ruang antar provinsi.
- (2) Wewenang Pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang nasional meliputi:
 - a. perencanaan tata ruang wilayah nasional;

- b. pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
 - c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional.
- (3) Wewenang Pemerintah dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional meliputi:
- a. penetapan kawasan strategis nasional;
 - b. perencanaan tata ruang kawasan strategis nasional;
 - c. pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional; dan
 - d. 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:
- a. menyebarkan informasi yang berkaitan dengan:
 - 1) rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah nasional;
 - 2) arahan peraturan zonasi untuk sistem nasional yang disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional; dan
 - 3) 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; dan
 - 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 antar provinsi dan pemfasilitasan kerja sama penataan ruang antar kabu-paten/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) 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:
 - 1) rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah provinsi;

- 2) disusun dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi; dan
 - 3) 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 erintah 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 antar kabupaten/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. penulisan dan pengembangan;
 - f. pengembangan sistem informasi dan komunikasi penataan ruang;
 - g. penyebaran 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.

BAB VI 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 kabu-paten/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 pe-ninjauan kembali rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan per-aturan 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 seba-gaimana 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 memerhatikan 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 pe-nyusunan 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 memer-hatikan:

- 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 antarwilayah provinsi, serta keserasian antar sektor;
 - 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 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 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:
- rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
 - pedoman bidang penataan ruang; dan
 - rencana pembangunan jangka panjang daerah.
- (2) Penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi harus memperhatikan:
- perkembangan permasalahan nasional dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang provinsi;
 - upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi provinsi;
 - keselarasan aspirasi pembangunan provinsi dan pembangunan kabupaten/kota;
 - daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
 - rencana pembangunan jangka panjang daerah;
 - rencana tata ruang wilayah provinsi yang berbatasan;
 - rencana tata ruang kawasan strategis provinsi; dan
 - rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Pasal 23

- (1) Rencana tata ruang wilayah provinsi memuat:
- tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah provinsi;
 - 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;
 - rencana pola ruang wilayah provinsi yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi;
 - penetapan kawasan strategis provinsi;
 - arahan pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
 - 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 antarwilayah kabupaten/kota, serta kese-rasian antar sektor;
 - 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 per-aturan 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 Pasal 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 memerhatikan 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 jабaran 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 memerhatikan 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 per-aturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Pasal 36

- (1) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 disusun sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.
- (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 per-aturan 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 metropolitan 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
Kerja Sama Penataan Ruang Kawasan Perkotaan

Pasal 47

- (1) Penataan ruang kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota dilaksanakan melalui kerja sama 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 antar-desa; 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, dan 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 Walikota/Bupati mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan kewenangannya.
- (3) Dalam hal Bupati/Bupati tidak melaksanakan langkah penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Gubernur mengambil langkah penyelesaian yang tidak dilaksanakan Wali-kota/Bupati.
- (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 perundang-undangan.

**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 perundang-undangan.
 - (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 Rp. 1.500.000.000,00 (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 ruang, 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 ke-rujukan 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 Rp. 100.000.000,00 (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 pemberhentian 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 korporasi, 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 izinnya 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 27 April 2007

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta

Pada Tanggal 27 April 2007

**MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,**

Ttd.

HAMID AWALUDIN

**PENJELASAN
ATAS
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 26 TAHUN 2007
TENTANG
PENATAAN RUANG**

I. UMUM

1. Ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, baik sebagai kesatuan wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, maupun sebagai sumber daya, merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia yang perlu disyukuri, dilindungi, dan dikelola secara berkelanjutan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat sesuai dengan amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta makna yang terkandung dalam falsafah dan dasar negara Pancasila. Untuk mewujudkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tersebut, Undang-Undang tentang Penataan Ruang ini menyatakan bahwa negara menyelenggarakan penataan ruang, yang pelaksanaan wewenangnya dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan tetap menghormati hak yang dimiliki oleh setiap orang.
2. Secara geografis, letak Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berada di antara dua benua dan dua samudera sangat strategis, baik bagi kepentingan nasional maupun internasional. Secara ekosistem, kondisi alamiah Indonesia sangat khas karena posisinya yang berada di dekat khatulistiwa dengan cuaca, musim, dan iklim tropis, yang merupakan aset atau sumber daya yang sangat besar bagi bangsa Indonesia. Di samping keberadaan yang bernilai sangat strategis tersebut, Indonesia berada pula pada kawasan rawan bencana, yang secara alamiah dapat mengancam kesela-matan bangsa. Dengan keberadaan tersebut, penyelenggaraan penataan ruang wilayah nasional harus dilakukan secara komprehensif, holistik, terkoordinasi, terpadu, efektif, dan efisien dengan memerhatikan faktor politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan, dan kelestarian lingkungan hidup.
3. Ruang yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi, sebagai tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara

kelangsungan hidupnya, pada dasarnya ketersediaannya tidak tak terbatas. Berkaitan dengan hal tersebut, dan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, Undang-Undang ini mengamanatkan perlunya dilakukan penataan ruang yang dapat mengharmoniskan lingkungan alam dan lingkungan buatan, yang mampu mewujudkan keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan, serta yang dapat memberikan perlindungan terhadap fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan hidup akibat pemanfaatan ruang. Kaidah penataan ruang ini harus dapat diterapkan dan diwujudkan dalam setiap proses perencanaan tata ruang wilayah.

4. Ruang sebagai sumber daya pada dasarnya tidak mengenal batas wilayah. Namun, untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional, serta sejalan dengan kebijakan otonomi daerah yang nyata, luas, dan bertanggung jawab, penataan ruang menuntut kejelasan pendekatan dalam proses perencanaannya demi menjaga keselarasan, keserasian, keseimbangan, dan keterpaduan antardaerah, antara pusat dan daerah, antarsektor, dan antarpemangku kepentingan. Dalam Undang-Undang ini, penataan ruang didasarkan pada pendekatan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Dengan pendekatan wilayah administratif tersebut, penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten, dan wilayah kota, yang setiap wilayah tersebut merupakan subsistem ruang menurut batasan administratif. Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, yang apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.

Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, Undang-Undang ini secara khusus mengamankan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Penataan ruang dengan pendekatan kegiatan utama kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Kawasan perkotaan, menurut besarnya, dapat berbentuk kawasan perkotaan kecil, kawasan perkotaan sedang, kawasan perkotaan besar, kawasan metro-politan, dan kawasan megapolitan. Penataan ruang kawasan metropolitan dan kawasan megapolitan, khususnya kawasan metropolitan yang berupa kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional dan dihubungkan dengan jaringan prasarana wilayah yang terintegrasi, merupakan pedoman untuk keterpaduan perencanaan tata ruang wilayah administrasi di dalam kawasan, dan merupakan alat untuk mengoordinasikan pelaksanaan pembangunan lintas wilayah administratif yang bersangkutan. Penataan ruang kawasan perdesaan diselenggarakan pada kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten atau pada kawasan yang secara fungsional berciri perdesaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten pada 1 (satu) atau lebih wilayah provinsi. Kawasan perdesaan yang merupakan bagian wilayah kabupaten dapat berupa kawasan agropolitan.

Penataan ruang dengan pendekatan nilai strategis kawasan dimaksudkan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi dan/atau mengoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis kawasan yang bersangkutan demi terwujudnya pemanfaatan yang berhasil guna, berdaya guna, dan ber-kelanjutan. Penetapan kawasan strategis pada setiap jenjang wilayah administratif didasarkan pada pengaruh yang sangat penting terhadap kedaulatan negara, pertahanan, keamanan, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk kawasan yang ditetapkan sebagai warisan dunia. Pengaruh aspek kedaulatan negara, pertahanan, dan keamanan lebih ditujukan bagi penetapan kawasan strategis nasional, sedangkan yang berkaitan dengan aspek ekonomi, sosial, budaya, dan lingkungan, yang dapat berlaku untuk penetapan kawasan strategis nasional, provinsi, dan

kabupaten/kota, diukur berdasarkan pendekatan eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi penanganan kawasan yang bersangkutan.

5. Penataan ruang sebagai suatu sistem perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga diharapkan (i) dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasil guna dan berdaya guna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan; (ii) tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang; dan (iii) tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.

Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta didukung oleh teknologi yang sesuai akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem. Hal itu berarti akan dapat meningkatkan kualitas ruang yang ada. Karena pengelolaan subsistem yang satu berpengaruh pada subsistem yang lain dan pada akhirnya dapat mempengaruhi sistem wilayah ruang nasional secara keseluruhan, pengaturan penataan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utama. Hal itu berarti perlu adanya suatu kebijakan nasional tentang penataan ruang yang dapat memadukan berbagai kebijakan pemanfaatan ruang. Seiring dengan maksud tersebut, pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan, baik oleh Pemerintah, pemerintah daerah, maupun masyarakat, baik pada tingkat pusat maupun pada tingkat daerah, harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, pemanfaatan ruang oleh siapa pun tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang.

6. Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang. Rencana umum tata ruang disusun berdasarkan pendekatan wilayah administratif dengan muatan substansi mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang. Rencana rinci tata ruang disusun berdasarkan pendekatan nilai strategis kawasan dan/atau kegiatan kawasan dengan muatan substansi yang dapat mencakup hingga penetapan blok dan subblok peruntukan. Penyusunan rencana rinci tersebut dimaksudkan sebagai operasionalisasi rencana umum tata ruang dan sebagai dasar penetapan peraturan zonasi. Peraturan zonasi

merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten/kota dan peraturan zonasi yang melengkapi rencana rinci tersebut menjadi salah satu dasar dalam pengendalian pemanfaatan ruang sehingga pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang.

7. Pengendalian pemanfaatan ruang tersebut dilakukan pula melalui perizinan pemanfaatan ruang, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi. Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang. Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda. Pemberian insentif dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah. Bentuk insentif tersebut, antara lain, dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infra-struktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan.

Disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti.

Pengenaan sanksi, yang merupakan salah satu upaya pengendalian pemanfaatan ruang, dimaksudkan sebagai perangkat tindakan penertiban atas pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Dalam Undang-Undang ini pengenaan sanksi tidak hanya diberikan kepada pemanfaat ruang yang tidak sesuai dengan ketentuan perizinan pemanfaatan ruang, tetapi dikenakan pula kepada pejabat pemerintah yang berwenang yang menerbitkan izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

8. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, sebagai dasar pengaturan penataan ruang selama ini, pada dasarnya telah memberikan andil yang cukup besar dalam mewujudkan tertib tata ruang sehingga hampir semua pemerintah daerah telah memiliki rencana tata ruang wilayah. Sejalan dengan perkembangan dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, beberapa pertimbangan yang telah diuraikan sebelumnya, dan dirasakan adanya penurunan kualitas ruang pada sebagian besar wilayah menuntut perubahan pengaturan dalam Undang-Undang tersebut.

Beberapa perkembangan tersebut antara lain (i) situasi nasional dan internasional yang menuntut penegakan prinsip keterpaduan, keberlanjutan, demokrasi, dan keadilan dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang yang baik; (ii) pelaksanaan kebijakan otonomi daerah yang memberikan wewenang yang semakin besar kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan penataan ruang sehingga pelaksanaan kewenangan tersebut perlu diatur demi menjaga keserasian dan keterpaduan antardaerah, serta tidak menimbulkan kesenjangan antardaerah; dan (iii) kesadaran dan pemahaman masyarakat yang semakin tinggi terhadap penataan ruang yang memerlukan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang agar sesuai dengan perkembangan yang terjadi di masyarakat.

Untuk menyesuaikan perkembangan tersebut dan untuk mengantisipasi kompleksitas perkembangan permasalahan dalam penataan ruang, perlu dibentuk Undang-Undang tentang Penataan Ruang yang baru sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang.

9. Dalam rangka mencapai tujuan penyelenggaraan penataan ruang tersebut, Undang-Undang ini, antara lain, memuat ketentuan pokok sebagai berikut:
 - a. pembagian wewenang antara Pemerintah, pemerintah daerah provinsi, dan pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk memberikan kejelasan tugas dan tanggung jawab masing-masing tingkat pemerintahan dalam mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;
 - b. pengaturan penataan ruang yang dilakukan melalui pene-tapan peraturan perundang-undangan termasuk pedoman bidang penataan ruang sebagai acuan penyelenggaraan penataan ruang;

- c. pembinaan penataan ruang melalui berbagai kegiatan untuk meningkatkan kinerja penyelenggaraan penataan ruang;
- d. pelaksanaan penataan ruang yang mencakup perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang pada semua tingkat pemerintahan;
- e. pengawasan penataan ruang yang mencakup pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang, termasuk pengawasan terhadap kinerja pemenuhan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang melalui kegiatan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan;
- b. hak, kewajiban, dan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang untuk menjamin keterlibatan masyarakat, termasuk masyarakat adat dalam setiap proses penyelenggaraan penataan ruang;
- c. penyelesaian sengketa, baik sengketa antardaerah maupun antarpemangku kepentingan lain secara bermartabat;
- d. penyidikan, yang mengatur tentang penyidik pegawai negeri sipil beserta wewenang dan mekanisme tindakan yang dilakukan;
- e. ketentuan sanksi administratif dan sanksi pidana sebagai dasar untuk penegakan hukum dalam penyelenggaraan penataan ruang; dan
- f. ketentuan peralihan yang mengatur keharusan penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang baru, dengan masa transisi selama 3 (tiga) tahun untuk penyesuaian.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “keterpaduan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain, adalah Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “keserasian, keselarasan, dan keseimbangan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan

mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "keberlanjutan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memerhatikan kepentingan generasi mendatang.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "keberdayagunaan dan keberhasilgunaan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "keterbukaan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "kebersamaan dan kemitraan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "pelindungan kepentingan umum" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

Huruf h

Yang dimaksud dengan "kepastian hukum dan keadilan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

Huruf i

Yang dimaksud dengan "akuntabilitas" adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Pasal 3

Yang dimaksud dengan “aman” adalah situasi masyarakat dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan terlindungi dari berbagai ancaman.

Yang dimaksud dengan “nyaman” adalah keadaan masyarakat dapat mengartikulasikan nilai sosial budaya dan fungsinya dalam suasana yang tenang dan damai.

Yang dimaksud dengan “produktif” adalah proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat, sekaligus meningkatkan daya saing.

Yang dimaksud dengan “berkelanjutan” adalah kondisi kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, termasuk pula antisipasi untuk mengembangkan orientasi ekonomi kawasan setelah habisnya sumber daya alam tak terbarukan.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5**Ayat (1)**

Penataan ruang berdasarkan sistem wilayah merupakan pendekatan dalam penataan ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat wilayah.

Penataan ruang berdasarkan sistem internal perkotaan merupakan pendekatan dalam penataan ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan di dalam kawasan perkotaan.

Ayat (2)

Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan merupakan komponen dalam penataan ruang baik yang dilakukan berdasarkan wilayah administratif, kegiatan kawasan, maupun nilai strategis kawasan. Yang termasuk dalam kawasan lindung adalah:

- a. kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya, antara lain, kawasan hutan lindung, kawasan ber-gambut, dan kawasan resapan air;
- b. kawasan perlindungan setempat, antara lain, sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, dan kawasan sekitar mata air;
- c. kawasan suaka alam dan cagar budaya, antara lain, kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya,

- kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional, taman hutan raya, taman wisata alam, cagar alam, suaka mar-gasatwa, serta kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan;
- d. kawasan rawan bencana alam, antara lain, kawasan rawan letusan gunung berapi, kawasan rawan gempa bumi, kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, dan kawasan rawan banjir; dan
 - e. kawasan lindung lainnya, misalnya taman buru, cagar biosfer, kawasan perlindungan plasma nutfah, kawasan pengungsian satwa, dan terumbu karang.

Yang termasuk dalam kawasan budi daya adalah kawasan peruntukan hutan produksi, kawasan peruntukan hutan rakyat, kawasan peruntukan pertanian, kawasan peruntukan perikanan, kawasan peruntukan pertambangan, kawasan peruntukan permukiman, kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, kawasan tempat beribadah, kawasan pendidikan, dan kawasan pertahanan keamanan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kegiatan yang menjadi ciri kawasan perkotaan meliputi tempat permukiman perkotaan serta tempat pemusatan dan pendistribusian kegiatan bukan pertanian, seperti kegiatan pelayanan jasa pemerintahan, kegiatan pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Kegiatan yang menjadi ciri kawasan perdesaan meliputi tempat permukiman perdesaan, kegiatan pertanian, kegiatan terkait pengelolaan tumbuhan alami, kegiatan pengelolaan sumber daya alam, kegiatan pemerintahan, kegiatan pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

Ayat (5)

Kawasan strategis merupakan kawasan yang di dalamnya berlangsung kegiatan yang mempunyai pengaruh besar terhadap:

- a. tata ruang di wilayah sekitarnya;
- b. kegiatan lain di bidang yang sejenis dan kegiatan di bidang lainnya; dan/atau
- c. peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Jenis kawasan strategis, antara lain, adalah kawasan strategis dari sudut kepentingan pertahanan dan keamanan, pertumbuhan ekonomi, sosial, budaya, pendayagunaan sumber daya alam

dan/atau teknologi tinggi, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pertahanan dan keamanan, antara lain, adalah kawasan perbatasan negara, termasuk pulau kecil terdepan, dan kawasan latihan militer.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, antara lain, adalah kawasan metropolitan, kawasan ekonomi khusus, kawasan pengembangan ekonomi terpadu, kawasan tertinggal, serta kawasan perdagangan dan pelabuhan bebas.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial dan budaya, antara lain, adalah kawasan adat tertentu, kawasan konservasi warisan budaya, termasuk warisan budaya yang diakui sebagai warisan dunia, seperti Kompleks Candi Borobudur dan Kompleks Candi Prambanan.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pemanfaatan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, antara lain, adalah kawasan pertambangan minyak dan gas bumi termasuk pertambangan minyak dan gas bumi lepas pantai, serta kawasan yang menjadi lokasi instalasi tenaga nuklir.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, antara lain, adalah kawasan perlindungan dan pelestarian lingkungan hidup, termasuk kawasan yang diakui sebagai warisan dunia seperti Taman Nasional Lorentz, Taman Nasional Ujung Kulon, dan Taman Nasional Komodo.

Nilai strategis kawasan tingkat nasional, provinsi, dan kabupaten/kota diukur berdasarkan aspek eksternalitas, akuntabilitas, dan efisiensi penanganan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud “komplementer” adalah bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hak yang dimiliki orang mencakup pula hak yang dimiliki masyarakat adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Kerja sama penataan ruang antarnegara melibatkan negara lain sehingga terdapat aspek hubungan antarnegara yang merupakan wewenang Pemerintah. Yang termasuk kerja sama penataan ruang antarnegara adalah kerja sama penataan ruang di kawasan perbatasan negara.

Pemberian wewenang kepada Pemerintah dalam mem-fasilitasi kerja sama penataan ruang antarprovinsi dimaksudkan agar kerja sama penataan ruang memberikan manfaat yang optimal bagi seluruh provinsi yang bekerja sama.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kewenangan Pemerintah dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional mencakup aspek yang terkait dengan nilai strategis yang menjadi dasar penetapan kawasan strategis. Pemerintah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota tetap memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan aspek yang tidak terkait dengan nilai strategis yang menjadi dasar penetapan kawasan strategis. Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, de-konsentrasi diberikan kepada Gubernur sebagai wakil Pemerintah di daerah, sedangkan tugas pembantuan dapat diberikan kepada Gubernur dan Bupati/Walikota.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “pedoman bidang penataan ruang” adalah mencakup pula norma, standar, dan manual dalam bidang penataan ruang. Yang termasuk standar bidang penataan ruang adalah ketentuan teknis sebagai acuan dalam pelaksanaan penataan ruang.

Yang termasuk manual bidang penataan ruang adalah petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis sebagai acuan operasional dalam pelaksanaan penataan ruang.

Ayat (6)**Huruf a**

Penyebarluasan informasi dilakukan antara lain melalui media elektronik, media cetak, dan media komunikasi lain, sebagai bentuk perwujudan asas keterbukaan dalam penyelenggaraan penataan ruang.

Huruf b

Standar pelayanan minimal merupakan hak dan kewajiban penerima dan pemberi layanan yang disusun sebagai alat Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menjamin akses dan mutu pelayanan dasar kepada masyarakat secara merata.

Standar pelayanan minimal bidang penataan ruang disusun oleh Pemerintah dan diberlakukan untuk seluruh pemerintah daerah provinsi dan pemerintah daerah kabupaten/kota untuk menjamin mutu pelayanan dasar kepada masyarakat secara merata dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang.

Pasal 9**Ayat (1)**

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Pemberian wewenang kepada pemerintah daerah provinsi dalam memfasilitasi kerja sama penataan ruang antar-kabupaten/kota dimaksudkan agar kerja sama penataan ruang memberikan manfaat yang optimal bagi kabupaten/ kota yang bekerja sama.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kewenangan pemerintah daerah provinsi dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis provinsi mencakup aspek yang terkait dengan nilai strategis yang menjadi dasar penetapan kawasan strategis. Pemerintah daerah kabupaten/kota tetap memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan aspek yang tidak terkait dengan nilai strategis yang menjadi dasar penetapan kawasan strategis.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan "dapat menyusun petunjuk pelaksanaan" adalah bahwa penyusunan petunjuk pelaksanaan oleh pemerintah daerah provinsi disesuaikan kebutuhan dengan memerhatikan karakteristik daerah. Petunjuk pelaksanaan dimaksud merupakan penjabaran dari pedoman bidang penataan ruang yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Contoh jenis pelayanan minimal dalam perencanaan tata ruang wilayah provinsi antara lain adalah keikutsertaan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi; sedangkan mutu pelayanannya dinyatakan dengan frekuensi keikutsertaan masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang wilayah provinsi.

Ayat (7)

Langkah penyelesaian yang diambil Pemerintah mencakup pula pembinaan kepada pemerintah provinsi, agar mampu memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang. Upaya pembinaan tersebut dapat berupa bantuan teknis untuk memenuhi standar pelayanan minimal yang tidak dipenuhi pemerintah daerah provinsi.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Contoh jenis pelayanan dalam perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota, antara lain, adalah keikutsertaan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; sedangkan mutu pelayanannya dinyatakan dengan frekuensi keikutsertaan masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Ayat (6)

Pemerintah daerah provinsi mengambil langkah penyelesaian dalam bentuk pemenuhan standar pelayanan minimal apabila setelah melakukan pembinaan, pemerintah daerah kabupaten/kota belum juga dapat meningkatkan kinerjanya dalam penyelenggaraan penataan ruang tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang otonomi daerah.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Sosialisasi peraturan perundang-undangan dan sosialisasi pedoman bidang penataan ruang dimaksudkan untuk memberikan pemahaman kepada aparat pemerintah, masyarakat, dan pemangku kepentingan lainnya, tentang substansi peraturan perundang-undangan dan pedoman bidang penataan ruang.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Pendidikan dan pelatihan dimaksudkan, antara lain, untuk meningkatkan kemampuan aparatur pemerintah dan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Yang termasuk upaya pengembangan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat adalah menumbuhkan dan meningkatkan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat, yang diharapkan akan meningkatkan peran masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Rencana rinci tata ruang merupakan penjabaran rencana umum tata ruang yang dapat berupa rencana tata ruang kawasan strategis yang penetapan kewasannya tercakup di dalam rencana tata ruang wilayah.

Rencana rinci tata ruang merupakan operasionalisasi rencana umum tata ruang yang dalam pelaksanaannya tetap memerhatikan aspirasi masyarakat sehingga muatan rencana masih dapat disempurnakan dengan tetap mematuhi batasan yang telah diatur dalam rencana rinci dan peraturan zonasi.

Ayat (2)

Rencana umum tata ruang dibedakan menurut wilayah administrasi pemerintahan karena kewenangan mengatur pemanfaatan ruang dibagi sesuai dengan pembagian administrasi pemerintahan.

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Secara administrasi pemerintahan, rencana tata ruang wilayah kabupaten dan rencana tata ruang wilayah kota memiliki kedudukan yang setara.

Ayat (3)

Huruf a

Rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional merupakan rencana rinci untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Huruf b

Rencana tata ruang kawasan strategis provinsi merupakan rencana rinci untuk rencana tata ruang wilayah provinsi.

Huruf c

Rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota merupakan rencana rinci untuk rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Efektivitas penerapan rencana tata ruang sangat dipengaruhi oleh tingkat ketelitian atau kedalaman pengaturan dan skala peta dalam rencana tata ruang. Perencanaan tata ruang yang mencakup wilayah yang luas pada umumnya memiliki tingkat ketelitian atau kedalaman pengaturan dan skala peta yang tidak rinci. Oleh karena itu, dalam penerapannya masih diperlukan perencanaan yang lebih rinci.

Apabila perencanaan tata ruang yang mencakup wilayah yang luasnya memungkinkan pengaturan dan penyediaan peta dengan tingkat ketelitian tinggi, rencana rinci tidak diperlukan.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 15

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional mencakup pula rencana pemanfaatan sumber daya alam di zona ekonomi eksklusif Indonesia.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam sistem wilayah, pusat permukiman adalah kawasan perkotaan yang merupakan pusat kegiatan sosial ekonomi masyarakat, baik pada kawasan perkotaan maupun pada kawasan perdesaan. Dalam sistem internal perkotaan, pusat permukiman adalah pusat pelayanan kegiatan perkotaan.

Sistem jaringan prasarana, antara lain, mencakup sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan

telekomunikasi, sistem persampahan dan sanitasi, serta sistem jaringan sumber daya air.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Penetapan proporsi luas kawasan hutan terhadap luas daerah aliran sungai dimaksudkan untuk menjaga keseimbangan tata air, karena sebagian besar wilayah Indonesia mempunyai curah dan intensitas hujan yang tinggi, serta mempunyai konfigurasi daratan yang bergelombang, berbukit dan bergunung yang peka akan gangguan keseimbangan tata air seperti banjir, erosi, sedimentasi, serta kekurangan air.

Distribusi luas kawasan hutan disesuaikan dengan kondisi daerah aliran sungai yang, antara lain, meliputi morfologi, jenis batuan, serta bentuk pengaliran sungai dan anak sungai. Dengan demikian kawasan hutan tidak harus terdistribusi secara merata pada setiap wilayah administrasi yang ada di dalam daerah aliran sungai.

Ayat (6)

Keterkaitan antarwilayah merupakan wujud keterpaduan dan sinergi antarwilayah, yaitu wilayah nasional, wilayah provinsi, dan wilayah kabupaten/kota.

Keterkaitan antarfungsi kawasan merupakan wujud keterpaduan dan sinergi antarkawasan, antara lain, meliputi keterkaitan antara kawasan lindung dan kawasan budi daya.

Keterkaitan antarkegiatan kawasan merupakan wujud keterpaduan dan sinergi antarkawasan, antara lain, meliputi keterkaitan antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

Ayat (7)

Rencana tata ruang untuk fungsi pertahanan dan keamanan karena sifatnya yang khusus memerlukan pengaturan tersendiri. Sifat khusus tersebut terkait dengan adanya kebutuhan untuk menjaga kerahasiaan sebagian informasi untuk kepentingan per-tahanan dan keamanan negara.

Rencana tata ruang yang berkaitan dengan fungsi pertahanan dan keamanan sebagai subsistem rencana tata ruang wilayah mengandung pengertian bahwa penataan ruang kawasan pertahanan dan keamanan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya keseluruhan penataan ruang wilayah.

Pasal 18

Ayat (1)

Persetujuan substansi dari Menteri dimaksudkan agar peraturan daerah tentang rencana tata ruang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan kebijakan nasional, sedangkan rencana rinci tata ruang mengacu pada rencana umum tata ruang. Selain itu, persetujuan tersebut dimaksudkan pula untuk menjamin kesesuaian muatan peraturan daerah, baik dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maupun dengan pedoman bidang penataan ruang.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Huruf a

Tujuan penataan ruang wilayah nasional mencerminkan keterpaduan pembangunan antarsektor, antarwilayah, dan antarpemangku kepentingan.

Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional merupakan landasan bagi pembangunan nasional yang memanfaatkan ruang. Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional dirumuskan dengan mempertimbangkan ilmu pengetahuan dan teknologi, ketersediaan data dan informasi, serta pembiayaan pembangunan. Kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional, antara lain, dimaksudkan untuk meningkatkan daya saing nasional dalam menghadapi tantangan global, serta mewujudkan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional.

Huruf b

Sistem perkotaan nasional dibentuk dari kawasan perkotaan dengan skala pelayanan yang berhierarki yang meliputi pusat kegiatan skala nasional, pusat kegiatan skala wilayah, dan pusat kegiatan skala lokal. Pusat kegiatan tersebut didukung dan dilengkapi dengan jaringan prasarana wilayah yang tingkat

pelayanannya disesuaikan dengan hierarki kegiatan dan kebutuhan pelayanan.

Jaringan prasarana utama merupakan sistem primer yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia selain untuk melayani kegiatan berskala nasional yang meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air.

Yang termasuk dalam sistem jaringan primer yang direncanakan adalah jaringan transportasi untuk menyediakan Alur Laut Kepulauan Indonesia (ALKI) bagi lalu lintas damai sesuai dengan ketentuan hukum internasional.

Huruf c

Pola ruang wilayah nasional merupakan gambaran pemanfaatan ruang wilayah nasional, baik untuk pemanfaatan yang berfungsi lindung maupun budi daya yang bersifat strategis nasional, yang ditinjau dari berbagai sudut pandang akan lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam mendukung pencapaian tujuan pembangunan nasional.

Kawasan lindung nasional, antara lain, adalah kawasan lindung yang secara ekologis merupakan satu ekosistem yang terletak lebih dari satu wilayah provinsi, kawasan lindung yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya yang terletak di wilayah provinsi lain, kawasan lindung yang dimaksudkan untuk melindungi warisan kebudayaan nasional, kawasan hulu daerah aliran sungai suatu bendungan atau waduk, dan kawasan-kawasan lindung lain yang menurut peraturan perundang-undangan pengelolaannya merupakan kewenangan Pemerintah.

Kawasan lindung nasional adalah kawasan yang tidak diperkenankan dan/atau dibatasi pemanfaatan ruangnya dengan fungsi utama untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan, warisan budaya dan sejarah, serta untuk mengurangi dampak dari bencana alam.

Kawasan budi daya yang mempunyai nilai strategis nasional, antara lain, adalah kawasan yang dikembangkan untuk mendukung fungsi pertahanan dan keamanan nasional, kawasan industri strategis, kawasan pertambangan sumber daya alam strategis, kawasan perkotaan metropolitan, dan

kawasan-kawasan budi daya lain yang menurut peraturan perundang-undangan perizinan dan/atau pengelolaannya merupakan kewenangan Pemerintah.

Huruf d

Yang termasuk kawasan strategis nasional adalah kawasan yang menurut peraturan perundang-undangan ditetapkan sebagai kawasan khusus.

Huruf e

Indikasi program utama merupakan petunjuk yang memuat usulan program utama, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan dalam rangka mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Indikasi program utama merupakan acuan utama dalam penyusunan program pemanfaatan ruang yang merupakan kunci dalam pencapaian tujuan penataan ruang, serta acuan sektor dalam menyusun rencana strategis beserta besaran investasi. Indikasi program utama lima tahunan disusun untuk jangka waktu rencana 20 (dua puluh) tahun.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional menjadi acuan bagi instansi pemerintah tingkat pusat dan daerah serta masyarakat untuk mengarahkan lokasi dan memanfaatkan ruang dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang.

Ayat (3)

Rencana tata ruang disusun untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dengan visi yang lebih jauh ke depan yang merupakan matra spasial dari rencana pembangunan jangka panjang.

Apabila jangka waktu 20 (dua puluh) tahun rencana tata ruang berakhir, dalam penyusunan rencana tata ruang yang baru, hak yang telah dimiliki orang yang jangka waktunya melebihi jangka waktu rencana tata ruang tetap diakui.

Ayat (4)

Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memerhatikan perkembangan lingkungan

strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Hasil peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. perlu dilakukan revisi karena ada perubahan kebijakan nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang akibat perkembangan teknologi dan/atau keadaan yang bersifat mendasar; atau
- b. tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang akibat perkembangan teknologi dan keadaan yang bersifat mendasar.

Ayat (5)

Keadaan yang bersifat mendasar, antara lain, berkaitan dengan bencana alam skala besar, perkembangan ekonomi, perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Peninjauan kembali dan revisi Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dilakukan bukan untuk pemutihan penyimpangan pemanfaatan ruang.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Rencana struktur ruang wilayah provinsi merupakan arahan perwujudan sistem perkotaan dalam wilayah provinsi dan jaringan

prasarana wilayah provinsi yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah provinsi selain untuk melayani kegiatan skala provinsi yang meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem

jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air, termasuk seluruh daerah hulu bendungan/waduk dari daerah aliran sungai.

Dalam rencana tata ruang wilayah provinsi digambarkan sistem perkotaan dalam wilayah provinsi dan peletakan jaringan prasarana

wilayah yang menurut peraturan perundang-undangan pengembangan dan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah provinsi dengan sepenuhnya memerhatikan struktur ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Rencana struktur ruang wilayah provinsi memuat rencana struktur ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Huruf c

Pola ruang wilayah provinsi merupakan gambaran pemanfaatan ruang wilayah provinsi, baik untuk pemanfaatan yang berfungsi lindung maupun budi daya, yang ditinjau dari berbagai sudut pandang akan lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam mendukung pencapaian tujuan pembangunan provinsi apabila dikelola oleh pemerintah daerah provinsi dengan sepenuhnya memerhatikan pola ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Kawasan lindung provinsi adalah kawasan lindung yang secara ekologis merupakan satu ekosistem yang terletak lebih dari satu wilayah kabupaten/kota, kawasan lindung yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya yang terletak di wilayah kabupaten/kota lain, dan kawasan-kawasan lindung lain yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah provinsi.

Kawasan budi daya yang mempunyai nilai strategis provinsi merupakan kawasan budi daya yang dipandang sangat penting bagi upaya pencapaian pembangunan provinsi dan/atau menurut peraturan perundang-undangan perizinan dan/atau pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah provinsi.

Kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi dapat berupa kawasan permukiman, kawasan kehutanan, kawasan

pertanian, kawasan pertambangan, kawasan per-industrian, dan kawasan pariwisata.

Rencana pola ruang wilayah Kabupaten memuat rencana pola ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Indikasi program utama adalah petunjuk yang memuat usulan program utama, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan, dalam rangka mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Indikasi program utama merupakan acuan utama dalam penyusunan program pemanfaatan ruang yang merupakan kunci dalam pencapaian tujuan penataan ruang, serta acuan sektor dalam menyusun rencana strategis beserta besaran investasi. Indikasi program utama lima tahunan disusun untuk jangka waktu rencana 20 (dua puluh) tahun.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi acuan bagi instansi pemerintah daerah serta masyarakat untuk mengarahkan lokasi dan memanfaatkan ruang dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah yang bersangkutan. Selain itu, rencana tersebut menjadi dasar dalam memberikan rekomendasi pengarahannya pemanfaatan ruang.

Rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana pembangunan jangka panjang provinsi serta rencana pembangunan jangka menengah provinsi merupakan kebijakan daerah yang saling mengacu.

Ayat (3)

Rencana tata ruang disusun untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dengan visi yang lebih jauh ke depan yang merupakan matra spasial dari rencana pembangunan jangka panjang daerah.

Apabila jangka waktu 20 (dua puluh) tahun rencana tata ruang berakhir, maka dalam penyusunan rencana tata ruang yang baru hak yang telah dimiliki orang yang jangka waktunya melebihi jangka waktu rencana tata ruang tetap diakui.

Ayat (4)

Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memerhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Hasil peninjauan kembali rencana tata ruang wilayah provinsi berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. perlu dilakukan revisi karena adanya perubahan kebijakan dan strategi nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang wilayah provinsi dan/atau terjadi dinamika internal provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi secara mendasar; atau
- b. tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan dan strategi nasional dan tidak terjadi dinamika internal provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi secara mendasar.

Dinamika internal provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi secara mendasar, antara lain, berkaitan dengan bencana alam skala besar dan pemekaran wilayah provinsi dan kabupaten/kota yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Peninjauan kembali dan revisi dalam waktu kurang dari 5 (lima) tahun dilakukan apabila terjadi perubahan kebijakan nasional dan strategi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi dan/atau dinamika internal provinsi yang tidak mengubah kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah nasional.

Peninjauan kembali dan revisi rencana tata ruang wilayah provinsi dilakukan bukan untuk pemutihan penyimpangan pemanfaatan ruang.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Daya dukung dan daya tampung wilayah kabupaten diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang penyusunannya dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang lingkungan hidup.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Struktur ruang wilayah kabupaten merupakan gambaran sistem perkotaan wilayah kabupaten dan jaringan prasarana wilayah kabupaten yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah kabupaten selain untuk melayani kegiatan skala kabupaten yang meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air, termasuk seluruh daerah hulu bendungan atau waduk dari daerah aliran sungai. Dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten digambarkan sistem pusat kegiatan wilayah kabupaten dan perletakan jaringan prasarana wilayah yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pengembangan dan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah kabupaten.

Rencana struktur ruang wilayah kabupaten memuat rencana struktur ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi yang terkait dengan wilayah kabupaten yang bersangkutan.

Huruf c

Pola ruang wilayah kabupaten merupakan gambaran pe-manfaatan ruang wilayah kabupaten, baik untuk peman-faan yang berfungsi lindung maupun budi daya yang belum ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi.

Pola ruang wilayah kabupaten dikembangkan dengan se-penuhnya memerhatikan pola ruang wilayah yang dite-tapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi.

Rencana pola ruang wilayah kabupaten memuat rencana pola ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi yang terkait dengan wilayah kabupaten yang bersangkutan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi pedoman bagi pemerintah daerah untuk menetapkan lokasi kegiatan pem-bangunan dalam memanfaatkan ruang serta dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah tersebut dan sekaligus menjadi dasar dalam pemberian rekomendasi pengarah-an pemanfaatan ruang, sehingga pe-manfaatan ruang dalam pelaksanaan pembangunan selalu sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten.

Rencana tata ruang kawasan perdesaan merupakan bagian dari rencana tata ruang wilayah kabupaten yang dapat disusun sebagai instrumen pemanfaatan ruang untuk mengoptimalkan kegiatan pertanian yang dapat berbentuk kawasan agropolitan.

Rencana tata ruang wilayah kabupaten dan rencana pembangunan jangka panjang daerah merupakan kebijakan daerah yang saling

mengacu. Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten mengacu pada rencana pembangunan jangka panjang kabupaten begitu juga sebaliknya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memerhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Hasil peninjauan kembali rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. perlu dilakukan revisi karena adanya perubahan kebijakan dan strategi nasional dan/atau provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten dan/atau terjadi dinamika internal kabupaten yang memengaruhi pemanfaatan ruang kabupaten secara mendasar; atau
- b. tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan dan strategi nasional dan/atau provinsi dan tidak terjadi dinamika internal kabupaten yang memengaruhi pemanfaatan ruang kabupaten secara mendasar.

Peninjauan kembali dan revisi dalam waktu kurang dari 5 (lima) tahun dilakukan apabila strategi pemanfaatan ruang dan struktur ruang wilayah kabupaten yang bersangkutan menuntut adanya suatu perubahan yang mendasar sebagai akibat dari penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan/atau rencana tata ruang wilayah provinsi dan dinamika pembangunan di wilayah kabupaten yang bersangkutan. Peninjauan kembali dan revisi rencana tata ruang wilayah kabupaten dilakukan bukan untuk pemutihan penyimpangan pemanfaatan ruang.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Pemberlakuan secara mutatis-mutandis dimaksudkan bahwa ketentuan mengenai perencanaan tata ruang wilayah kabupaten berlaku pula dalam perencanaan tata ruang wilayah kota.

Pasal 29

Ayat (1)

Ruang terbuka hijau publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum. Yang termasuk ruang terbuka hijau publik, antara lain, adalah taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, dan pantai. Yang termasuk ruang terbuka hijau privat, antara lain, adalah kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan.

Ayat (2)

Proporsi 30 (tiga puluh) persen merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan sistem iklim, maupun sistem ekologis lain, yang selanjutnya akan meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota.

Untuk lebih meningkatkan fungsi dan proporsi ruang terbuka hijau di kota, pemerintah, masyarakat, dan swasta didorong untuk menanam tumbuhan di atas bangunan gedung miliknya.

Ayat (3)

Proporsi ruang terbuka hijau publik seluas minimal 20 (dua puluh) persen yang disediakan oleh pemerintah daerah kota dimaksudkan agar proporsi ruang terbuka hijau minimal dapat lebih dijamin pencapaiannya sehingga memungkinkan pemanfaatannya secara luas oleh masyarakat.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Pelaksanaan program pemanfaatan ruang merupakan aktivitas pembangunan, baik yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun masyarakat untuk mewujudkan rencana tata ruang.

Penyusunan program pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan indikasi program yang tertuang dalam rencana tata ruang dengan dilengkapi perkiraan pembiayaan.

Ayat (2)

Pemanfaatan ruang secara vertikal dan pemanfaatan ruang di dalam bumi dimaksudkan untuk meningkatkan kemampuan ruang dalam menampung kegiatan secara lebih intensif. Contoh pemanfaatan ruang secara vertikal misalnya berupa bangunan bertingkat, baik di atas tanah maupun di dalam bumi. Sementara itu, pemanfaatan ruang lainnya di dalam bumi, antara lain, untuk jaringan utilitas (jaringan transmisi listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan pipa air bersih, dan jaringan gas, dan lain-lain) dan jaringan kereta api maupun jaringan jalan bawah tanah.

Ayat (3)

Program pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh seluruh pemangku kepentingan yang terkait.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lain, antara lain, adalah penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain melalui pengaturan yang terkait dengan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.

Dalam penatagunaan air, dikembangkan pola pengelolaan daerah aliran sungai (DAS) yang melibatkan 2 (dua) atau lebih wilayah administrasi provinsi dan kabupaten/kota serta untuk menghindari konflik antardaerah hulu dan hilir.

Ayat (2)

Kegiatan penyusunan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan sumber daya air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain meliputi:

- a. penyajian neraca perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah, sumber daya air, udara, dan sumber daya alam lain pada rencana tata ruang wilayah;
- b. penyajian neraca kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah, sumber daya air, udara, dan sumber daya alam lain pada rencana tata ruang wilayah; dan
- c. penyajian ketersediaan tanah, sumber daya air, udara, dan sumber daya alam lain dan penetapan prioritas penyelesaiannya pada rencana tata ruang wilayah.

Dalam penyusunan neraca penatagunaan tanah, neraca penatagunaan air, neraca penatagunaan udara, dan neraca penatagunaan sumber daya alam lain, diperhatikan faktor yang mempengaruhi ketersediaannya. Hal ini berarti penyusunan neraca penatagunaan sumber daya air memperhatikan, antara lain, faktor meteorologi, klimatologi, geofisika, dan ketersediaan prasarana sumber daya air, termasuk sistem jaringan drainase dan pengendalian banjir.

Ayat (3)

Hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah dimaksudkan agar dalam pelaksanaan pembangunan kepentingan umum yang sesuai dengan rencana tata ruang dapat dilaksanakan dengan proses pengadaan tanah yang mudah. Pembangunan bagi kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau pemerintah daerah meliputi:

- a. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;
- c. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;

- d. tempat pembuangan sampah;
- e. cagar alam dan cagar budaya; dan
- f. pembangkit, transmisi, dan distribusi tenaga listrik.

Ayat (4)

Hak prioritas pertama bagi Pemerintah dan pemerintah daerah dimaksudkan agar pemerintah dapat menguasai tanah pada ruang yang berfungsi lindung untuk menjamin bahwa ruang tersebut tetap memiliki fungsi lindung.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Program sektoral dalam pemanfaatan ruang mencakup pula program pemulihan kawasan pertambangan setelah berakhirnya masa penambangan agar tingkat kesejahteraan masyarakat dan kondisi lingkungan hidup tidak mengalami penurunan.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Untuk mengendalikan perkembangan kawasan budi daya yang dikendalikan pengembangannya, diterapkan mekanisme disinsentif secara ketat, sedangkan untuk mendorong perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya diterapkan mekanisme insentif.

Ayat (3)

Pengembangan kawasan secara terpadu dilaksanakan, antara lain, melalui penerapan kawasan siap bangun, lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri, konsolidasi tanah, serta rehabilitasi dan revitalisasi kawasan.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan standar kualitas lingkungan, antara lain, adalah baku mutu lingkungan dan ketentuan pemanfaatan ruang yang berkaitan dengan ambang batas pencemaran udara, ambang batas pencemaran air, dan ambang batas tingkat kebisingan.

Agar standar kualitas ruang dapat dipenuhi dalam pemanfaatan ruang, biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak negatif kegiatan pemanfaatan ruang diperhitungkan sebagai biaya pelaksanaan kegiatan. Dengan demikian, kegiatan seperti penambahan sumber daya alam dapat dilaksanakan sejauh biaya pelaksanaan kegiatan tersebut telah memperhitungkan biaya untuk mengatasi seluruh dampak negatif yang ditimbulkan sehingga standar kualitas lingkungan dapat tetap dipenuhi.

Penerapan kualitas lingkungan disesuaikan dengan jenis pemanfaatan ruang sehingga standar kualitas lingkungan di kawasan perumahan akan berbeda dengan standar kualitas lingkungan di kawasan industri.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 35

Pengendalian pemanfaatan ruang dimaksudkan agar pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 36

Ayat (1)

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Peraturan zonasi berisi ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Ketentuan lain yang dibutuhkan, antara lain, adalah ketentuan pemanfaatan ruang yang terkait dengan keselamatan penerbangan, pembangunan pemancar alat komunikasi, dan pembangunan jaringan listrik tegangan tinggi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan perizinan adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin dimaksud adalah izin lokasi/ fungsi ruang, amplop ruang, dan kualitas ruang.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 38

Ayat (1)

Penerapan insentif atau disinsentif secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil/individual sesuai dengan peraturan zonasi, sedangkan penerapan insentif dan disinsentif secara bersamaan diberikan untuk perizinan skala besar/kawasan karena dalam skala besar/kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong pengembangannya secara bersamaan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi dapat dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang melalui penetapan nilai jual objek pajak (NJOP) dan nilai jual kena pajak (NJKP) sehingga pemanfaat ruang membayar pajak lebih tinggi.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Insentif dapat diberikan antarpemerintah daerah yang saling berhubungan berupa subsidi silang dari daerah yang penyelenggaraan penataan ruangnya memberikan dampak kepada daerah yang dirugikan, atau antara pemerintah dan swasta dalam hal pemerintah memberikan preferensi kepada swasta sebagai imbalan dalam mendukung perwujudan rencana tata ruang.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kawasan perkotaan kecil adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 50.000 (lima puluh ribu) jiwa dan paling banyak 100.000 (seratus ribu) jiwa.

Kawasan perkotaan sedang adalah kawasan perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani lebih dari 100.000 (seratus ribu) jiwa dan kurang dari 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

Kawasan perkotaan besar adalah perkotaan dengan jumlah penduduk yang dilayani paling sedikit 500.000 (lima ratus ribu) jiwa.

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. Kawasan metropolitan yang saling memiliki hubungan fungsional dapat membentuk kawasan megapolitan. Dengan demikian, kawasan megapolitan mengandung pengertian kawasan yang terbentuk dari dua atau lebih kawasan metropolitan yang memiliki hubungan fungsional dan membentuk sebuah sistem.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Pengertian lintas wilayah mencakup pula dampak pemanfaatan ruang yang dapat melintasi wilayah administrasi sehingga harus dikelola secara terkoordinasi antara wilayah yang menjadi sumber dampak dan wilayah yang terkena dampak.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Rencana tata ruang kawasan metropolitan sebagai alat koordinasi dimaksud tidak berbentuk sebagai rencana seperti halnya rencana tata ruang wilayah, tetapi berbentuk pedoman keterpaduan untuk rencana tata ruang wilayah administrasi di dalam kawasan.

Ayat (2)

Mengingat setiap daerah administrasi dalam kawasan metropolitan memiliki kewenangan untuk menyusun rencana tata ruang wilayahnya, rencana tata ruang kawasan metropolitan memuat rencana yang bersifat lintas wilayah dan interdependen.

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Koordinasi pemanfaatan ruang antarkabupaten/kota mencakup pula koordinasi dalam penahapan pelaksanaan pembangunan.

Pasal 46

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pelaksanaan pengendalian oleh lembaga pengelolaan kawasan perkotaan yang mencakup 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota dapat dilakukan secara lebih efektif apabila lembaga

dimaksud diberi wewenang oleh seluruh pemerintah kabupaten/kota terkait.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

Huruf a

Yang termasuk upaya pemberdayaan masyarakat perdesaan, antara lain, adalah pengembangan lembaga perekonomian perdesaan untuk meningkatkan produktivitas kegiatan ekonomi dalam kawasan perdesaan, termasuk kegiatan pertanian, kegiatan perikanan, kegiatan perkebunan, dan kegiatan kehutanan.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Kawasan agropolitan merupakan 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.

Pengembangan kawasan agropolitan dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan prasarana dan sarana penunjang kegiatan pertanian, baik yang dibutuhkan sebelum proses produksi, dalam proses produksi, maupun setelah proses produksi. Upaya

tersebut dilakukan melalui pengaturan lokasi permukiman penduduk, lokasi kegiatan produksi, lokasi pusat pelayanan, dan peletakan jaringan prasarana.

Kawasan agropolitan merupakan embrio kawasan perkotaan yang berorientasi pada pengembangan kegiatan pertanian, kegiatan penunjang pertanian, dan kegiatan pengolahan produk pertanian.

Pengembangan kawasan agropolitan merupakan pendekatan dalam pengembangan kawasan perdesaan.

Pendekatan ini dapat diterapkan pula untuk, antara lain, pengembangan kegiatan yang berbasis kelautan, kehutanan, dan pertambangan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat 1

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Struktur ruang kawasan agropolitan merupakan gambaran sistem pusat kegiatan kawasan dan jaringan prasarana yang dikembangkan untuk mengintegrasikan kawasan selain untuk melayani kegiatan pertanian dalam arti luas, baik ta-naman pangan, perikanan, perkebunan, kehutanan, maupun peternakan. Jaringan prasarana pembentuk struktur ruang kawasan agropolitan meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air.

Huruf c

Pola ruang kawasan agropolitan merupakan gambaran pemanfaatan ruang kawasan, baik untuk pemanfaatan yang berfungsi lindung maupun budi daya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan interdependen antardesa adalah saling bergantung/saling terkait antara 1 (satu) desa dan desa yang lain.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)

Pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang dimaksudkan untuk menjamin terlaksananya peraturan perundang-undangan, terselenggaranya upaya pemberdayaan seluruh pemangku kepentingan, dan terjaminnya pelaksanaan penataan ruang.

Kegiatan pengawasan termasuk pula pengawasan melekat dalam unsur-unsur struktural pada setiap tingkatan wilayah.

Ayat (2)

Tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan terhadap penyelenggaraan penataan ruang merupakan kegiatan mengamati dengan cermat, menilai tingkat pencapaian rencana secara objektif, dan memberikan informasi hasil evaluasi secara terbuka.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Langkah penyelesaian merupakan tindakan nyata pejabat administrasi, antara lain, berupa tindakan administratif untuk menghentikan terjadinya penyimpangan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Ayat (1)

Standar pelayanan minimal merupakan hak dan kewajiban penerima dan pemberi layanan yang disusun sebagai alat Pemerintah dan pemerintah daerah untuk menjamin masyarakat memperoleh jenis dan mutu pelayanan dasar secara merata dalam rangka penyelenggaraan urusan wajib.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Jenis pelayanan dalam perencanaan tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, antara lain, adalah pelibatan masyarakat dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi/kabupaten/kota, sedangkan mutu pelayanannya dinyatakan dengan frekuensi pelibatan masyarakat.

Ayat (4)

Standar pelayanan minimal bidang penataan ruang provinsi/kabupaten/kota ditetapkan Pemerintah sebagai alat untuk menjamin jenis dan mutu pelayanan dasar yang diberikan pemerintah provinsi/kabupaten/kota kepada masyarakat secara merata dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Huruf a

Masyarakat dapat mengetahui rencana tata ruang melalui Lembaran Negara atau Lembaran Daerah, pengumuman, dan/atau penyebarluasan oleh pemerintah.

Pengumuman atau penyebarluasan tersebut dapat diketahui masyarakat, antara lain, adalah dari pemasangan peta rencana tata

ruang wilayah yang bersangkutan pada tempat umum, kantor kelurahan, dan/atau kantor yang secara fungsional menangani rencana tata ruang tersebut.

Huruf b

Pertambahan nilai ruang dapat dilihat dari sudut pandang ekonomi, sosial, budaya, dan kualitas lingkungan yang dapat berupa dampak langsung terhadap peningkatan ekonomi masyarakat, sosial, budaya, dan kualitas lingkungan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan penggantian yang layak adalah bahwa nilai atau besarnya penggantian tidak menurunkan tingkat kesejahteraan orang yang diberi penggantian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Pasal 61

Huruf a

Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan dimaksudkan sebagai kewajiban setiap orang untuk memiliki izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Huruf b

Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai kewajiban setiap orang untuk melaksanakan pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang yang tercantum dalam izin pemanfaatan ruang.

Huruf c

Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai kewajiban setiap orang untuk memenuhi ketentuan amplop ruang dan kualitas ruang.

Huruf d

Pemberian akses dimaksudkan untuk menjamin agar masyarakat dapat mencapai kawasan yang dinyatakan dalam peraturan perundang-undangan sebagai milik umum. Kewajiban memberikan akses dilakukan apabila memenuhi syarat berikut:

- a. untuk kepentingan masyarakat umum; dan/atau
 - b. tidak ada akses lain menuju kawasan dimaksud.
- Yang termasuk dalam kawasan yang dinyatakan sebagai milik umum, antara lain, adalah sumber air dan pesisir pantai.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Penghentian sementara pelayanan umum dimaksud berupa pemutusan sambungan listrik, saluran air bersih, saluran limbah, dan lain-lain yang menunjang suatu kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Pembongkaran dimaksud dapat dilakukan secara sukarela oleh yang bersangkutan atau dilakukan oleh instansi berwenang.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Peran masyarakat sebagai pelaksana pemanfaatan ruang, baik orang perseorangan maupun korporasi, antara lain mencakup kegiatan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Kerugian akibat penyelenggaraan penataan ruang mencakup pula kerugian akibat tidak memperoleh informasi rencana tata ruang yang disebabkan oleh tidak tersedianya informasi tentang rencana tata ruang.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sengketa penataan ruang adalah perselisihan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan penataan ruang. Upaya penyelesaian sengketa diawali dengan penyelesaian melalui musyawarah untuk mufakat.

Ayat (2)

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan disepakati oleh pihak yang bersengketa.

Penyelesaian sengketa di luar pengadilan mencakup penyelesaian secara musyawarah mufakat dan alternatif penyelesaian sengketa, antara lain, dengan mediasi, konsiliasi, dan negosiasi.

Pasal 68

Ayat (1)

Pengangkatan penyidik pegawai negeri sipil dilakukan dengan memerhatikan kompetensi pegawai seperti pengalaman serta pengetahuan pegawai dalam bidang penataan ruang dan hukum.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

ukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Masa transisi selama 3 (tiga) tahun dihitung sejak penetapan peraturan perundang-undangan tentang rencana tata ruang dituangkan dalam Lembaran Negara dan Lembaran Daerah sesuai dengan hierarki rencana tata ruang.

Selama masa transisi tidak dapat dilakukan penertiban secara paksa. Penertiban secara paksa dilakukan apabila masa transisi berakhir dan pemanfaatan ruang tersebut tidak disesuaikan dengan rencana tata ruang yang baru.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Batas akhir penyelesaian peraturan presiden paling lambat 5 (lima) tahun terhitung sejak Undang-Undang ini diberlakukan mengandung pengertian bahwa Pemerintah harus segera memulai proses penyusunan peraturan presiden yang diamanatkan Undang-Undang ini sehingga dalam waktu paling lambat 1 (satu) tahun sudah ada peraturan presiden yang ditetapkan. Peraturan presiden yang disusun dan ditetapkan mencakup pula peraturan presiden tentang penetapan rencana tata ruang kawasan strategis nasional.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Lampiran 3

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 44 TAHUN 2007
TENTANG
PENETAPAN PERATURAN PEMERINTAH
PENGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2007 TENTANG
PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 36 TAHUN 2000
TENTANG PENETAPAN PERATURAN PEMERINTAH PENGANTI
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2000 TENTANG KAWASAN
PERDAGANGAN BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS MENJADI
UNDANG-UNDANG
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang:

- a. bahwa globalisasi ekonomi yang menuntut dikurangnya berbagai hambatan di bidang perdagangan selain merupakan kondisi yang memberi peluang untuk mencapai pertumbuhan ekonomi melalui peningkatan ekspor dan investasi, juga mengakibatkan menurunnya daya saing nasional sehingga menimbulkan dampak yang sangat serius terhadap perekonomian dan perdagangan nasional serta meningkatnya angka pengangguran dan kemiskinan;
- b. bahwa kebijakan nasional pembentukan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas yang telah ditetapkan menjadi Undang-Undang berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000, yang merupakan salah satu bentuk kawasan ekonomi khusus untuk mengatasi dampak negatif globalisasi ekonomi sebagaimana dimaksud pada huruf a, belum dapat diwujudkan karena kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas tersebut hanya dapat dibentuk dengan undang-undang;
- c. bahwa penundaan pembentukan kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas telah menciptakan kondisi darurat ekonomi dan hal ihwal kegentingan lainnya yang mendorong Pemerintah menempuh kebijakan strategis untuk mengatasinya;

- d. bahwa untuk segera mewujudkan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas di Indonesia, Pemerintah telah menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang Menjadi Undang-Undang.

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 22 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 tentang Kepabeanaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3612) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 tentang Kepabeanaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4661);
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1995 tentang Cukai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3613) sebagai- mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1995 tentang Cukai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 105, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4755);
4. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4053);

5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
6. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 4725).

Dengan Persetujuan Bersama:

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

dan

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

**UNDANG-UNDANG TENTANG PENETAPAN PERATURAN
PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 1
TAHUN 2007 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-
UNDANG NOMOR 36 TAHUN 2000 TENTANG PENETAPAN
PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG
NOMOR 1 TAHUN 2000 TENTANG KAWASAN PERDAGANGAN
BEBAS DAN PELABUHAN BEBAS MENJADI UNDANG-
UNDANG**

Pasal 1

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

2007 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4729) ditetapkan menjadi Undang-Undang dan melampirkannya sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Undang-Undang ini.

Pasal 2

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 1 November 2007
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta,
Pada Tanggal 1 November 2007
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

ANDI MATTALATTA

**LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2007
NOMOR 130**

Lampiran 4

**RANCANGAN
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PERTANAHAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang:

- a. bahwa tanah dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh bangsa Indonesia merupakan sumber daya alam yang langka dan kebutuhan dasar manusia yang mempunyai nilai ekonomi, sosial, budaya, religius serta ekologis, yang harus digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat;
- b. bahwa dalam perkembangan pelaksanaan kebijakan pembangunan yang cenderung mengutamakan pertumbuhan ekonomi, telah memungkinkan terjadinya penafsiran yang menyimpang dari tujuan dan prinsip-prinsip Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan berbagai dampaknya;
- c. bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sebagai peraturan perundang-undangan yang mengatur bidang pertanahan dalam pokok-pokoknya perlu dilengkapi sesuai dengan perkembangan yang terjadi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Undang-Undang tentang Pertanahan.

Mengingat:

1. Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, Pasal 21, Pasal 28I ayat (3), dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam;

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA

dan

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

UNDANG-UNDANG TENTANG PERTANAHAN

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air dalam batas tertentu sepanjang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung dengan permukaan bumi termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi.
2. Pertanahan adalah hal-hal yang berhubungan dengan pendaftaran, penyediaan, peruntukan, penguasaan, penggunaan dan pemeliharaan tanah, serta perbuatan mengenai tanah, yang diatur dengan hukum tanah.
3. Hak Menguasai Negara adalah kewenangan yang dimiliki oleh negara sebagai organisasi kekuasaan yang mewakili rakyat Indonesia dalam rangka pengaturan, pengurusan, pengelolaan, dan pengawasan di bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Masyarakat Hukum Adat adalah sekelompok orang yang secara turun temurun bermukim di wilayah geografis tertentu di Negara Indonesia karena adanya ikatan pada asal usul leluhur, hubungan yang kuat dengan tanah, wilayah, sumber daya alam, memiliki pranata pemerintahan adat, dan tatanan hukum adat di wilayah adatnya.
5. Hak Ulayat adalah kewenangan Masyarakat Hukum Adat untuk mengatur secara bersama-sama pemanfaatan tanah, wilayah, dan sumber daya alam yang ada di wilayah Masyarakat Hukum Adat

yang bersangkutan yang menjadi sumber kehidupan dan mata pencahariannya.

6. Hak Atas Tanah adalah kewenangan yang timbul dari hubungan hukum antara orang dengan tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di dalam tanah untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula ruang di bawah tanah, air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaannya.
7. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan Hak Sewa Untuk Bangunan adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
8. Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.
9. Tanah Negara adalah Tanah yang tidak dipunyai dengan suatu Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan/atau tidak merupakan tanah ulayat Masyarakat Hukum Adat.
10. Tanah Ulayat adalah bidang Tanah yang berada di wilayah Masyarakat Hukum Adat.
11. Hukum Adat adalah seperangkat norma dan aturan baik yang tertulis maupun tidak tertulis, yang hidup dan berlaku untuk mengatur kehidupan Masyarakat Hukum Adat, dan atas pelanggaran-pelanggarannya dikenakan sanksi adat.
12. Reforma Agraria adalah penataan struktur penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah yang lebih berkeadilan disertai dengan akses reform untuk kemakmuran rakyat Indonesia.
13. Akses Reform adalah pemberian akses bagi penerima tanah objek reforma agraria untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya secara optimal baik untuk bidang pertanian maupun nonpertanian.
14. Tanah Objek Reforma Agraria yang selanjutnya disingkat TORA adalah Tanah yang dikuasai oleh negara untuk didistribusikan atau didistribusikan dalam rangka Reforma Agraria.
15. Penerima TORA adalah orang yang memenuhi persyaratan dan ditetapkan untuk menerima TORA.
16. Pemerintah Pusat selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan

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

17. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
18. Pengadilan Pertanahan adalah pengadilan khusus yang dibentuk di lingkungan pengadilan negeri yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memberi putusan terhadap perkara pertanahan.

BAB II

A S A S

Pasal 2

Pengaturan, pengurusan, pengelolaan, dan pengawasan Pertanahan berdasarkan asas:

- a. kebangsaan;
- b. kenasionalan;
- c. pengakuan dan perlindungan Masyarakat Hukum Adat;
- d. fungsi sosial dan ekologis;
- e. keadilan dalam perolehan dan pemanfaatan Tanah;
- f. keanekaragaman dalam kesatuan hukum;
- g. perencanaan dalam penggunaan Tanah; dan
- h. asas umum pemerintahan yang baik.

BAB III

HUBUNGAN NEGARA, MASYARAKAT HUKUM ADAT, DAN ORANG DENGAN TANAH

Bagian Kesatu

Hubungan Negara dengan Tanah

Pasal 3

- (1) Negara sebagai organisasi kekuasaan dari rakyat Indonesia memiliki Hak Menguasai atas Tanah dalam rangka mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- (2) Hak Menguasai Negara atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberi kewenangan untuk mengatur, mengurus, mengelola, dan mengawasi:
 - a. rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan Tanah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. persediaan dan pemeliharaan Tanah;

- c. Hak Atas Tanah yang dapat dipunyai oleh orang-per-seorangan dan badan hukum; dan
- d. hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum mengenai Tanah.

Pasal 4

- (1) Pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (2) Pelaksanaan kewenangan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan.
- (3) Pelaksanaan kewenangan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berdasarkan pembagian kewenangan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua Hak Pengelolaan

Pasal 5

- (1) Sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dapat dilaksanakan oleh instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dengan Hak Pengelolaan.
- (2) Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kewenangan untuk:
 - a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah; dan
 - b. menyerahkan pemanfaatan bagian Tanah Hak Pengelolaan tersebut kepada pihak ketiga.

Pasal 6

- (1) Kewenangan penyusunan rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a dilaksanakan untuk mendukung pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pemegang Hak Pengelolaan.
- (2) Pernyataan bahwa penyusunan rencana untuk mendukung pelaksanaan tugas pokok dan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditegaskan dalam surat keputusan pemberian Hak Pengelolaan.

- (3) Badan hukum dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan melalui Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan harus memenuhi persyaratan:
 - a. badan hukum milik negara atau milik daerah;
 - b. seluruh modalnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan merupakan kekayaan negara yang tidak di-pisahkan; dan
 - c. berorientasi pada pelayanan publik.

Pasal 7

- (1) Penyerahan pemanfaatan bagian Tanah Hak Pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b dilakukan dengan keputusan penyerahan pemanfaatan Tanah.
- (2) Di atas Hak Pengelolaan yang pemanfaatannya diserahkan kepada pihak ketiga dapat diajukan permohonan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai dengan jangka waktu.
- (3) Pihak ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah orang yang kepentingannya menjadi ruang lingkup tugas pokok dan fungsi pemegang Hak Pengelolaan.

Bagian Ketiga

Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Pasal 8

- (1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah mengakui dan melindungi Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat atas Tanah di wilayahnya yang masih berlangsung sesuai dengan kriteria tertentu.
- (2) Kriteria tertentu masih berlangsungnya Hak Ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi unsur:
 - a. Masyarakat Hukum Adat;
 - b. wilayah tempat Hak Ulayat berlangsung;
 - c. hubungan, keterkaitan, dan ketergantungan Masyarakat Hukum Adat dengan wilayahnya; dan
 - d. kewenangan untuk mengatur secara bersama-sama pemanfaatan Tanah di wilayah Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan, berdasarkan hukum adat yang berlaku dan ditaati masyarakatnya.
- (3) Masyarakat Hukum Adat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a harus memenuhi syarat:
 - a. masih hidup;
 - b. sesuai dengan perkembangan masyarakat; dan
 - c. sesuai dengan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.

- (4) Kewenangan Masyarakat Hukum Adat untuk mengatur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Hukum Adat setempat dengan tetap memerhatikan ketentuan Undang-Undang ini.

Pasal 9

- (1) Bidang Tanah yang berasal dari Tanah Ulayat sebelum berlakunya Undang-Undang ini sudah dipunyai oleh perseorangan atau badan hukum dengan Hak Atas Tanah sesuai dengan ketentuan per-aturan perundang-undangan, atau sudah diperoleh menurut ketentuan dan tata cara yang berlaku, tetap diakui berdasarkan Undang-Undang ini.
- (2) Dalam hal Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jangka waktunya berakhir atau hapus karena sebab tertentu, maka:
 - a. tanahnya kembali dalam penguasaan Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan; atau
 - b. tanahnya kembali dalam penguasaan negara jika Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan sudah tidak ada lagi.
- (3) Jika Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) jangka waktunya berakhir dan Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan masih ada, permohonan perpanjangan atau pembaharuannya dapat diajukan setelah memperoleh persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.

Pasal 10

- (1) Pemberian Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai kepada badan hukum di wilayah Masyarakat Hukum Adat dilakukan dengan syarat kegiatan usaha yang akan dilakukan mendukung kepentingan Masyarakat Hukum Adat, memelihara lingkungan hidup, dan pemberiannya dilakukan setelah memperoleh persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.
- (2) Persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai rekomendasi untuk mengajukan permohonan Hak Atas Tanah kepada instansi yang berwenang.

Pasal 11

- (1) Perolehan Hak Milik oleh perseorangan di wilayah Masyarakat Hukum Adat dilakukan sesuai dengan tata cara hukum adat Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.

- (2) Hak Milik yang diperoleh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV
HAK ATAS TANAH
Bagian Kesatu
Prinsip Hak Atas Tanah

Pasal 12

- (1) Penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan Tanah didasarkan pada asas, norma, dan lembaga yang terdapat dalam Hukum Adat sebagai sumber utama.
- (2) Asas, norma, dan lembaga Hukum Adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pedoman penyelesaian sengketa pertanahan.

Pasal 13

- (1) Penguasaan dan pemilikan Tanah tidak mencakup penguasaan dan pemilikan atas bangunan, tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan Tanah di atas dan/atau di bawahnya.
- (2) Penguasaan dan pemilikan Tanah dapat mencakup juga bangunan, tanaman, dan benda lain yang berkaitan dengan Tanah di atas dan/atau di bawahnya, jika:
 - a. secara fisik antara Tanah dengan benda dimaksud menjadi satu kesatuan;
 - b. Tanah dan benda dimaksud dipunyai oleh pemegang hak yang sama; dan
 - c. dinyatakan dalam tanda bukti Hak Atas Tanahnya.

Pasal 14

- (1) Pemerintah menentukan batas minimum dan maksimum penguasaan dan pemilikan Tanah.
- (2) Batas minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan luas yang dapat menjamin kehidupan yang layak.
- (3) Batas maksimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan luas yang dapat menjamin pemerataan penguasaan dan pemilikan Tanah dengan mendasarkan pada ketersediaan kawasan budi daya di setiap kabupaten/kota.

Pasal 15

- (1) Semua Hak Atas Tanah yang memberi kewenangan untuk menguasai, memiliki, menggunakan, atau memanfaatkan mempunyai fungsi sosial dan fungsi ekologis.

- (2) Pihak yang mempunyai Hak Atas Tanah berkewajiban untuk:
 - a. menguasai dan menggunakannya sesuai dengan sifat, tujuan pemberian Hak Atas Tanah, serta kewajiban yang ditetapkan;
 - b. memelihara kemampuan fisik dan kelestariannya; dan
 - c. tidak menutup akses warga masyarakat untuk melewati bagian dari wilayah Hak Atas Tanah sesuai dengan norma yang berlaku.
- (3) Penguasaan dan pemanfaatan Hak Atas Tanah yang bersifat spekulatif dan merugikan masyarakat tidak diperbolehkan.

Pasal 16

- (1) Pengusahaan Tanah dilakukan oleh pemegang Atas Tanah atau usaha bersama.
- (2) Usaha bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk koperasi atau usaha kemitraan lainnya dengan memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap golongan ekonomi lemah.

Pasal 17

- (1) Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.
- (2) Pemerintah dan Pemerintah Daerah membuat rencana peruntukan dan penggunaan Tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.
- (3) Penyusunan rencana peruntukan dan penggunaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat terbuka dan melibatkan peran serta masyarakat.

Pasal 18

- (1) Bidang Tanah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, tidak dapat diberikan dengan suatu Hak Atas Tanah jika:
 - a. diperuntukkan bagi ruang publik;
 - b. ditetapkan sebagai situs purbakala, cagar alam, dan konservasi; atau
 - c. secara topografis dan geologis dapat membahayakan kehidupan manusia, flora dan fauna yang dilindungi, serta lingkungan setempat.
- (2) Pengelolaan ruang publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a oleh badan hukum publik tidak boleh menghalangi masyarakat untuk memanfaatkannya.
- (3) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah wajib menyediakan Tanah untuk ditetapkan sebagai ruang publik dan kawasan konservasi.

Bagian Kedua
Macam Hak Atas Tanah
Pasal 19

- (1) Hak Atas Tanah terdiri atas:
 - a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan;
 - d. Hak Pakai; dan
 - e. Hak Sewa Untuk Bangunan.
- (2) Hak Pakai sebagaimana dimaksud pd ayat (1) huruf d terdiri atas:
 - a. Hak Pakai dengan jangka waktu; dan
 - b. Hak Pakai selama digunakan.

Bagian Ketiga
Hak Milik
Pasal 20

- (1) Hak Milik tidak dibatasi jangka waktunya dan dapat menjadi induk dari Hak Atas Tanah lain.
- (2) Hak Milik dapat dibebani dengan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dengan jangka waktu, dan Hak Sewa Untuk Bangunan.
- (3) Pembebanan Hak Milik dengan Hak Atas Tanah lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan Akta Pemberian Hak Atas Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 21

- (1) Hak Milik hanya dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia tunggal.
- (2) Pemerintah menetapkan badan hukum tertentu yang dapat mempunyai Hak Milik dengan syarat:
 - a. mempunyai kedudukan dan peran penting dalam pengembangan perekonomian negara, pendidikan nasional, kebudayaan nasional, keagamaan, dan/atau pelayanan sosial;
 - b. Tanah harus digunakan secara langsung untuk mendukung kedudukan dan peran penting sebagaimana dimaksud pada huruf a; dan
 - c. ditetapkan dengan undang-undang atau peraturan pemerintah.
- (3) Badan hukum yang tidak lagi memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun wajib mengajukan permohonan perubahan Hak Milik menjadi Hak Atas Tanah sesuai dengan pengunaannya.

- (4) Badan hukum yang tidak Mengajukan perubahan hak dalam jangka waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Hak Miliknya hapus dan tanahnya kembali dalam penguasaan negara.

Pasal 22

- (1) Hak Milik terjadi karena:
 - a. undang-undang;
 - b. penetapan Pemerintah; dan
 - c. ketentuan Hukum Adat.
- (2) Hak Milik yang terjadi karena undang-undang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melalui konversi, berlaku terhadap Tanah bekas Hak Milik adat yang sudah ada sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- (3) Hak Milik yang terjadi karena penetapan Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b melalui keputusan pemberian hak, berlaku terhadap Tanah yang dikuasai langsung oleh negara atas dasar permohonan Hak Atas Tanah.
- (4) Hak Milik yang terjadi karena ketentuan Hukum Adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, berlaku terhadap penguasaan Tanah secara fisik yang dilakukan secara terbuka, dengan iktikad baik, dimanfaatkan secara terus menerus, serta tidak dipermasalahkan oleh Masyarakat Hukum Adat dan/atau kelurahan/desa atau yang disebut dengan nama lain.

Pasal 23

- (1) Hak Milik dapat dialihkan, diwariskan, dan dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (2) Peralihan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, penyertaan modal, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut Hukum Adat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan sebagai pemindahan Hak Atas Tanah.
- (3) Peralihan Hak Milik melalui cara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penerima hak, selain yang ditentukan dalam Pasal 21 adalah batal karena hukum, Hak Atas Tanahnya hapus dan tanahnya kembali dalam penguasaan negara, atau Hak Ulayat, serta pembayaran yang telah diterima penjual tidak dapat dituntut kembali.
- (4) Pewarisan Hak Milik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada penerima hak selain yang ditentukan dalam Pasal 21 dapat dilaksanakan jika penerima warisan dalam jangka waktu 1 (satu)

tahun sejak memperoleh Hak Milik menjadi Warga Negara Indonesia tunggal atau mengalihkan hak kepada perseorangan, atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik.

- (5) Milik akan hapus dan Tanah kembali dalam penguasaan negara atau Hak Ulayat jika penerima warisan tidak melakukan tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Bagian Keempat

Hak Guna Usaha

Pasal 24

- (1) Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan usaha pertanian, perkebunan, peternakan, pertambakan, dan budi daya perikanan atau rumput laut berdasarkan pada penggunaan Tanah.
- (2) Pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan keputusan pemberian hak di atas Tanah negara.
- (3) Dalam hal Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berada di kawasan hutan, pemberian Hak Guna Usaha dilakukan setelah pelepasan kawasan hutan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.
- (4) Dalam hal Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di wilayah Masyarakat Hukum Adat, pemberian Hak Guna Usaha dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis pelepasan Hak Ulayat untuk jangka waktu tertentu dari Masyarakat Hukum Adat.

Pasal 25

- (1) Hak Guna Usaha dapat diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia; dan
 - b. badan hukum Indonesia.
- (2) Dalam hal pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melepaskan kewarganegaraan Indonesia dan menjadi warga negara asing, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak kehilangan kewarganegaraan Indonesia, wajib melepaskan atau mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Usaha.
- (3) Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun, Hak Guna Usaha hapus karena hukum.
- (4) Dalam hal badan hukum Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bubar, pihak pengelola aset badan hukum diberi jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pembubaran untuk mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

- (5) Hak Guna Usaha yang tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (4), hapus karena hukum.

Pasal 26

- (1) Hak Guna Usaha dapat dialihkan atau diwariskan kepada pihak yang memenuhi syarat.
- (2) Dalam hal Hak Guna Usaha dialihkan atau diwariskan kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, terhadap pihak yang menerima peralihan atau pewarisan berlaku ketentuan Pasal 25 ayat (4) dan ayat (5).
- (3) Hak Guna Usaha dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.

Pasal 27

- (1) Hak Guna Usaha dapat diberikan dengan luas paling sedikit 5 (lima) hektar.
- (2) Hak Guna Usaha dapat diberikan untuk 1 (satu) badan hukum atau kelompok badan hukum yang saham mayoritasnya dikuasai oleh 1 (satu) orang dalam 1 (satu) provinsi dengan luas paling banyak:
 - a. untuk semua komoditas perkebunan diberikan dengan luas paling banyak 10.000 (sepuluh ribu) hektar.
 - b. untuk pertanian atau tambak diberikan dengan luas paling banyak 50 (lima puluh) hektar.
- (3) Hak Guna Usaha untuk usaha skala besar bagi badan hukum atau kelompok badan hukum yang saham mayoritasnya dikuasai oleh 1 (satu) orang yang mencukup seluruh wilayah Indonesia dapat diberikan paling banyak 10 (sepuluh) kali luas paling banyak Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengaturan Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk perkebunan dengan luas paling banyak 10.000 (sepuluh ribu) hektar pada wilayah provinsi dan 50.000 (lima puluh ribu) hektar untuk seluruh wilayah Indonesia; atau
- (5) Pemberian Hak Guna Usaha yang luasnya 12 (dua belas) hektar atau lebih harus memenuhi syarat:
 - a. kepemilikan modal yang besarnya sesuai dengan luas Tanah yang dimohon; dan
 - b. penggunaan teknologi yang sesuai dengan kegiatan usaha yang dimohonkan untuk Tanah yang bersangkutan.

Pasal 28

Ketentuan luas paling banyak pemberian Hak Guna Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) tidak berlaku untuk pihak terafiliasi dengan perorangan atau badan hukum yang mengajukan permohonan Hak Guna Usaha.

Bagian Kelima Hak Guna Bangunan

Pasal 29

- (1) Hak Guna Bangunan diberikan untuk mendirikan bangunan perkantoran, tempat tinggal atau permukiman, industri, per-hotelan, jalan, dan bangunan lainnya.
- (2) Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan:
 - a. keputusan pemberian hak jika Tanahnya berasal dari Tanah negara;
 - b. perjanjian pemberian hak jika Tanahnya diberikan di atas Tanah Hak Milik; atau
 - c. persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat jika tanahnya berada di wilayah Masyarakat Hukum Adat.
- (3) Dalam hal Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berada di kawasan hutan, pemberian Hak Guna Bangunan dilakukan setelah pelepasan kawasan hutan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.
- (4) Dalam hal pendirian bangunan merupakan bagian dari keperluan pelaksanaan Hak Guna Usaha, terhadap penguasaan dan pemanfaatan Tanahnya tidak diperlukan pemberian Hak Guna Bangunan.

Pasal 30

- (1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia; dan
 - b. badan hukum Indonesia.
- (2) Dalam hal pemegang hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melepaskan kewarganegaraan Indonesia dan menjadi warga negara asing, dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak kehilangan kewarganegaraan Indonesia wajib melepaskan atau mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (3) Hak Guna Bangunan yang tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), hapus karena hukum.

- (4) Dalam hal badan hukum Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b bubar, pihak pengelola aset badan hukum diberi jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal pembubaran badan hukum untuk mengalihkan hak kepada pihak lain yang memenuhi syarat.
- (5) Hak Guna Bangunan yang tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (4), hapus karena hukum.

Pasal 31

- (1) Hak Guna Bangunan dapat diberikan dengan luas paling banyak:
 - a. untuk kawasan perumahan seluas 200 (dua ratus) hektar;
 - b. untuk kawasan perhotelan/resort seluas 100 (seratus) hektar; atau
 - c. untuk kawasan industri seluas 200 (dua ratus) hektar.
- (2) Hak Guna Bangunan diberikan dengan luas paling sedikit sesuai dengan kebutuhannya dan paling banyak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemberian Hak Guna Bangunan untuk kegiatan usaha harus memenuhi syarat kepemilikan modal besarnya paling sedikit sama dengan luas Tanah yang dimohon.

Pasal 32

Ketentuan luas paling banyak pemberian Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) tidak berlaku untuk pihak terafiliasi dengan perorangan atau badan hukum yang mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan.

Pasal 33

- (1) Hak Guna Bangunan dapat dialihkan atau diwariskan kepada pihak yang memenuhi syarat.
- (2) Dalam hal Hak Guna Bangunan dialihkan atau diwariskan kepada pihak yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, terhadap pihak yang menerima peralihan atau pewarisan berlaku ketentuan Pasal 30 ayat (4) dan ayat (5).
- (3) Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Tanah yang dikuasai oleh negara dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (4) Hak Guna Bangunan yang diberikan di atas Tanah Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan apabila diperjanjikan dengan pemilik Tanahnya.

Bagian Keenam

Hak Pakai

Pasal 34

Hak Pakai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) dapat digunakan untuk:

- a. mendirikan bangunan; dan/atau
- b. melakukan kegiatan usaha pertanian, perkebunan, peternakan, pertambakan, budi daya perikanan atau rumput laut berdasarkan pada penggunaan Tanah.

Pasal 35

- (1) Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a dapat diberikan kepada:
 - a. Warga Negara Indonesia;
 - b. warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia;
 - c. badan hukum Indonesia; dan
 - d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- (2) Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a yang digunakan untuk:
 - a. mendirikan bangunan diberikan dengan luas paling sedikit sesuai dengan kebutuhannya dan paling banyak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - b. kegiatan usaha pertanian, perkebunan, peternakan, pertambakan, budi daya perikanan atau rumput laut yang berdasar pada penggunaan Tanah diberikan dengan luas paling banyak 5 (lima) hektar.
- (3) Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a dapat dialihkan, diwariskan, dan dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
- (4) Hak Pakai dengan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a diberikan dengan:
 - a. keputusan pemberian hak jika tanahnya berasal dari Tanah negara;
 - b. perjanjian pemberian hak jika berada di atas Tanah Hak Milik; atau
 - c. persetujuan tertulis dari Masyarakat Hukum Adat jika Tanahnya berada di wilayah Masyarakat Hukum Adat.
- (5) Pemberian Hak Pakai dengan jangka waktu untuk kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus memenuhi syarat kepemilikan modal yang besarnya setara dengan luas Tanah yang dimohon.

Pasal 36

- (1) Hak Pakai selama digunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b diberikan kepada:
 - a. instansi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
 - b. perwakilan negara asing dan lembaga internasional; atau
 - c. badan keagamaan dan sosial.
- (2) Hak Pakai selama digunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b diberikan untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi pemegang hak dalam rangka pelayanan publik.
- (3) Hak Pakai selama digunakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b hanya dapat dialihkan dengan cara tukar bangun.

Bagian Ketujuh

Hak Sewa Untuk Bangunan

Pasal 37

- (1) Hak Sewa Untuk Bangunan merupakan hak untuk menggunakan Tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.
- (2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan:
 - a. satu kali atau pada setiap waktu tertentu;
 - b. sebelum atau sesudah Tanahnya dipergunakan.
- (3) Perjanjian sewa Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- (4) Sertipikat Hak Milik dapat diberi catatan keberadaan Hak Sewa Untuk Bangunan.
- (5) Bangunan yang dimiliki oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan hanya dapat dialihkan apabila diperjanjikan dengan pemilik Tanahnya.
- (6) Bangunan yang dimiliki oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Pasal 38

Pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan meliputi:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. badan hukum yang didirikan di Indonesia menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; atau
- d. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Bagian Kedelapan
Hak Penggunaan Ruang di Atas Tanah
dan Ruang di Bawah Tanah
Pasal 39

- (1) Tanah yang berada di ruang atas dan/atau bawah Tanah dapat diberikan Hak Atas Tanah.
- (2) Tanah yang berada di ruang atas dan/atau dalam Tanah yang dikuasai oleh pemegang hak yang sama dan secara fisik bangunan di bawah Tanah merupakan kesatuan dengan bangunan di atas Tanah, status hak ruang di atas dan/atau di bawah Tanah mengikuti status Hak Atas Tanahnya.
- (3) Tanah yang berada di ruang atas dan/atau bawah Tanah dikuasai oleh pemegang hak yang berbeda, terhadap ruang di atas Tanah dan/atau di bawah Tanah dapat diberikan Hak Atas Tanah yang berbeda.
- (4) Pemberian Hak Atas Tanah yang berbeda sebagaimana dimaksud pada ayat (3), hak penggunaannya berupa:
 - a. Hak Guna Bangunan bawah Tanah; atau
 - b. Hak Pakai bawah Tanah.
- (5) Kewenangan dari masing-masing hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), mutatis mutandis sama dengan kewenangan yang terdapat dalam Hak Atas Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesembilan
Hapusnya Hak Atas Tanah
Pasal 40

- (1) Hak Atas Tanah hapus karena:
 - a. jangka waktunya berakhir bagi Hak Atas Tanah dengan jangka waktu tertentu;
 - b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat tidak dipenuhi;
 - c. dilepaskan oleh pemegang hak sebelum jangka waktunya berakhir;
 - d. dicabut untuk kepentingan umum; (sesuai dengan rencana tata ruang)
 - e. ditelantarkan;
 - f. Tanahnya musnah;
 - g. melanggar ketentuan sebagai subjek Hak Atas Tanah; atau
 - h. ketidaksesuaian dengan tata ruang.

- (2) Hapusnya Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, g, dan h mengakibatkan Tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan:
 - a. hapusnya Hak Atas Tanah tidak menyebabkan hapusnya hak keperdataan atas bangunan, tanaman, dan benda yang berkaitan dengan Tanah yang ada di atasnya;
 - b. apabila tidak terdapat hal lain yang menghalangi, kepada bekas pemegang hak diberikan prioritas untuk memohon kembali suatu hak yang sama atas Tanahnya;
 - c. dalam hal hapusnya hak karena status subjek maupun kesesuaian tata ruang, kepada bekas pemegang hak diberikan prioritas untuk memohon Hak Atas Tanah sesuai dengan persyaratan subjek dan sesuai dengan rencana tata ruangnya;
 - d. apabila terhadap Tanah bekas hak dimaksud tidak dapat diberikan lagi kepada bekas pemegang hak semula sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, hak-hak keperdataan yang ada di atasnya diselesaikan dengan mengutamakan prinsip musyawarah.
- (3) Hapusnya Hak Atas Tanah karena dicabut untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dan huruf e serta ketidaksesuaian dengan tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

BAB V

REFORMA AGRARIA

Bagian Kesatu

Objek Reforma Agraria

Pasal 41

- (1) Pemerintah menyediakan Tanah negara sebagai objek Reforma Agraria.
- (2) TORA berasal dari:
 - a. Tanah negara bekas Tanah terlantar;
 - b. Tanah kawasan hutan produksi yang dapat dikonversi;
 - c. Tanah dari sumber lainnya, yang berasal dari:
 - 1) Tanah negara bebas;
 - 2) Tanah negara bekas hak barat;
 - 3) Tanah negara berasal dari Tanah timbul dan Tanah tumbuh;

- 4) Tanah negara bekas swapraja;
 - 5) Tanah negara berasal bekas pertambangan mineral, batubara, dan panas bumi;
 - 6) Tanah negara berasal dari pelepasan kawasan hutan;
 - 7) Tanah negara berasal dari tukar menukar atau pembuatan hukum keperdataan lainnya dalam rangka Reforma Agraria; atau
 - 8) Tanah yang diserahkan oleh pemegang haknya kepada negara untuk Reforma Agraria.
- (3) Peruntukan dan penggunaan TORA dilaksanakan sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah.

Bagian Kedua
Penerima TORA
Pasal 42

- (1) Penerima TORA harus memenuhi persyaratan:
- a. Warga Negara Indonesia;
 - b. berusia paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau lebih atau sudah pernah melangsungkan perkawinan;
 - c. miskin dan/atau menganggur; dan [nline.com](http://online.com)
 - d. bertempat tinggal atau bersedia bertempat tinggal di kecamatan lokasi TORA.
- (2) Penerima TORA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menerima TORA untuk pertanian atau nonpertanian.

Bagian Ketiga
Penyelenggaraan Reforma Agraria
Pasal 43

- (1) Penyelenggaraan Reforma Agraria dilakukan oleh lembaga yang melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan berkoordinasi dengan instansi Pemerintah terkait.
- (2) Pelaksanaan Reforma Agraria dilaporkan paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun kepada Presiden.

Bagian Keempat
Akses Reform
Pasal 44

- Dalam rangka pemanfaatan TORA diberikan Akses Reform berupa:
- a. pengembangan usaha;
 - b. sarana dan prasarana;
 - c. pendampingan;

- d. pelatihan; dan/atau
- e. permodalan.

Bagian Kelima Hak dan Kewajiban Penerima TORA

Pasal 45

- (1) Penerima TORA berhak mendapatkan bukti kepemilikan atas Tanahnya.
- (2) Penerima TORA dapat memperoleh Akses Reform sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41.

Pasal 46

Penerima TORA wajib:

- a. menggunakan dan mengusahakan sendiri Tanahnya secara aktif; dan
- b. menaati ketentuan dan syarat menggunakan dan/atau mengusahakan Tanah.

Pasal 47

- (1) Penerima TORA dilarang:
 - a. menelantarkan Tanah;
 - b. mengalihkan Hak Atas Tanahnya;
 - c. memerintahkan pihak lain untuk menggunakan dan mengusahakan Tanahnya; dan/atau
 - d. mengubah penggunaan dan penggunaan Tanahnya. (2) Dalam hal Tanah tidak digunakan lagi oleh penerima TORA, Hak Atas Tanahnya dilepaskan kepada negara untuk diberikan kepada pihak lain yang memenuhi syarat.

Pasal 48

Penerima TORA yang tidak lagi menggunakan dan/atau mengusahakan sendiri TORA selama jangka waktu 2 (dua) tahun, Hak Atas Tanahnya hapus dan Tanahnya kembali dalam penguasaan negara.

Pasal 49

Penerima TORA yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46, dibatalkan haknya sebagai Penerima TORA.

Pasal 50

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Reforma Agraria diatur dengan Peraturan Pemerintah.

BAB VI
PENDAFTARAN TANAH
Bagian Kesatu
Prinsip Pendaftaran Tanah
Pasal 51

- (1) Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (2) Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Tanah yang dikuasai oleh orang perorangan atau badan hukum baik berupa Tanah negara maupun Tanah Hak Ulayat.
- (3) Pendanaan yang diperlukan untuk menyelenggarakan pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
- (4) Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan menyediakan informasi pertanahan berbasis bidang Tanah.
- (5) Dalam hal tidak tersedia secara lengkap alat bukti tertulis, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang Tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulunya, dengan syarat:
 - a. penguasaan dilakukan dengan iktikad baik dan terbuka oleh yang berhak atas Tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; dan
 - b. tidak ada keberatan dari Masyarakat Hukum Adat, kelurahan/desa atau yang disebut dengan nama lain, atau pihak lain atas penguasaan Tanah baik sebelum maupun selama pengumuman berlangsung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pendaftaran Tanah
Pasal 52

- (1) Pendaftaran Tanah meliputi:
 - a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan Tanah;
 - b. pendaftaran Hak Atas Tanah dan peralihan haknya;
 - c. penerbitan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (2) Dalam melakukan pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah melaksanakan Inventarisasi terhadap Tanah negara dan Tanah Ulayat.

- (3) Setiap peralihan hak, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan.
- (4) Pendaftaran Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan ayat (2) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai lahirnya, hapusnya, serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
- (5) Pelaksanaan pendaftaran Tanah mengenai jual beli, penukaran, penghibahan, pembebanan Hak Tanggungan, penyertaan modal, pembebanan hak, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut Hukum Adat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan Hak Atas Tanah serta pengawasannya, diatur dengan peraturan Pemerintah.
- (6) Perbuatan hukum mengenai jual beli, penghibahan, pembebanan Hak Tanggungan, penyertaan modal, dan pembebanan dengan hak lain dilakukan berdasarkan akta yang dibuat oleh notaris atau pejabat pembuat akta Tanah.
- (7) Keabsahan dokumen pertanahan yang menjadi persyaratan permohonan Hak Atas Tanah merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari pemohon.
- (8) Pelaksana pendaftaran Tanah bertanggung jawab atas kebenaran formal dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6).

BAB VII

PEROLEHAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAN PENGALIHFUNGSIAN TANAH

Pasal 53

- (1) Perolehan Tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui pengadaan Tanah dan pencabutan Hak Atas Tanah.
- (2) Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang adil sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam keadaan yang memaksa, dapat dilakukan pencabutan Hak Atas Tanah dan benda-benda yang ada di atasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 54

- (1) Bidang Tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, tidak dapat dialihfungsikan kecuali untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal pemegang Hak Atas Tanah akan mengalihkan haknya kepada pihak lain, prioritas untuk memperoleh bidang Tanah diberikan kepada Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Pasal 55

Bidang Tanah yang sudah diperuntukkan atau digunakan untuk kepentingan dan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 tidak dapat dialihfungsikan kecuali untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 56

- (1) Pengalihfungsian Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dilaksanakan setelah dilakukan pengkajian dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul dan studi lain yang diperlukan.
- (2) Pelaksanaan pengkajian dampak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada asas kemanfaatan, keterbukaan, dan keikutsertaan serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 57

Tanah yang menurut sifat dan fungsinya dipergunakan untuk jenis tanaman tertentu yang secara teknis tidak dapat dipindahkan ke lokasi lain, tidak dapat dialihfungsikan.

BAB VIII**PENYEDIAAN TANAH UNTUK KEPERLUAN PERIBADATAN DAN SOSIAL****Pasal 58**

- (1) Perwakafan Tanah dan lembaga yang sejenis menurut ajaran agama yang dianut masyarakat Indonesia, dilindungi keberadaannya.
- (2) Tata cara perwakafan dan lembaga yang sejenis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX**PENYELESAIAN SENGKETA****Bagian Kesatu
Umum****Pasal 59**

- (1) Penyelesaian sengketa Pertanahan mengutamakan penyelesaian melalui musyawarah untuk mufakat diantara para pihak.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa Pertanahan melalui musyawarah mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, maka

para pihak dapat menyelesaikan sengketa melalui pengadilan atau di luar pengadilan sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 60

Sengketa mengenai status kepemilikan Tanah dan kebenaran materil data fisik dan yuridis, diselesaikan melalui badan peradilan.

Pasal 61

- (1) Untuk pertama kali dengan Undang-Undang ini dibentuk Pengadilan Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 pada setiap pengadilan negeri yang berada di setiap ibukota provinsi.
- (2) Wilayah hukum Pengadilan Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi provinsi yang bersangkutan.
- (3) Pengadilan Pertanahan merupakan pengadilan khusus yang berada pada lingkungan peradilan umum.
- (4) Pengadilan Pertanahan bertugas dan berwenang memeriksa dan memutus perkara sengketa di bidang Pertanahan.

Bagian Kedua

Susunan Pengadilan

Pasal 62

Susunan Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri terdiri atas pimpinan, hakim, dan panitera.

Pasal 63

- (1) Pimpinan Pengadilan Pertanahan terdiri atas seorang ketua dan seorang wakil ketua.
- (2) Ketua dan wakil ketua pengadilan negeri karena jabatannya menjadi ketua dan wakil ketua Pengadilan Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertanggung jawab atas administrasi dan pelaksanaan Pengadilan Pertanahan.
- (4) Dalam hal tertentu ketua dapat mendelegasikan penyelenggaraan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada wakil ketua.

Pasal 64

Dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara pertanahan, hakim pada Pengadilan Pertanahan terdiri atas hakim karier dan hakim ad hoc.

Bagian Ketiga Kepaniteraan

Pasal 65

- (1) Pada setiap pengadilan negeri yang telah ada Pengadilan Pertanahan dibentuk kepaniteraan Pengadilan Pertanahan yang dipimpin oleh seorang panitera muda.
- (2) Dalam melaksanakan tugasnya, panitera muda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibantu oleh beberapa orang panitera pengganti.

Pasal 66

- (1) Kepaniteraan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 mempunyai tugas:
 - a. menyelenggarakan administrasi Pengadilan Pertanahan; dan
 - b. membuat daftar semua perkara yang diterima dalam buku perkara.
- (2) Buku perkara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, paling sedikit memuat nomor urut, nama dan alamat para pihak, dan jenis perkara.

Pasal 67

Kepaniteraan bertanggung jawab atas penyampaian surat panggilan sidang, penyampaian pemberitahuan putusan dan penyampaian salinan putusan.

Pasal 68

- (1) Untuk pertama kali panitera muda dan panitera pengganti Pengadilan Pertanahan diangkat dari pegawai negeri sipil dari instansi Pemerintah yang bertanggung jawab di bidang per-tanahan.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan, tata cara pengangkatan dan pemberhentian panitera muda, dan panitera pengganti Pengadilan Pertanahan diatur lebih lanjut menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 69

Susunan organisasi, tugas, dan tata kerja kepaniteraan Pengadilan Pertanahan diatur dengan Peraturan Mahkamah Agung.

Bagian Ketiga

Pengangkatan dan Pemberhentian [kumonline.com](http://www.kumonline.com)

Pasal 70

Pengangkatan dan pemberhentian hakim dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.

Pasal 71

Untuk dapat diangkat menjadi hakim ad hoc pada Pengadilan Pertanahan dan hakim ad hoc pada Mahkamah Agung, harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. setia kepada Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- d. berusia paling rendah 30 (tiga puluh) tahun;
- e. berbadan sehat sesuai dengan keterangan dokter;
- f. berwibawa, jujur, adil, dan berkelakuan tidak tercela;
- g. berpendidikan paling rendah sarjana di bidang hukum atau pertanahan; dan
- h. berpengalaman di bidang pertanahan paling singkat 5 (lima) tahun.

Pasal 72

- (1) Hakim ad hoc Pengadilan pertanahan diangkat dengan Keputusan Presiden atas usul Ketua Mahkamah Agung.
- (2) Calon hakim *ad hoc* sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Ketua Mahkamah Agung dari nama yang disetujui oleh Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan HAM.
- (3) Ketua Mahkamah Agung mengusulkan pemberhentian hakim ad hoc pertanahan kepada Presiden.

Pasal 73

Tata cara pengangkatan, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian tidak dengan hormat, dan pemberhentian sementara hakim ad hoc sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 dan Pasal 72 diatur dengan peraturan pemerintah.

Pasal 74

- (1) Hakim ad hoc tidak boleh merangkap jabatan sebagai:
 - a. anggota lembaga negara;
 - b. kepala daerah/kepala wilayah;
 - c. lembaga legislatif;
 - d. pegawai negeri sipil;
 - e. anggota TNI/Polri;
 - f. anggota partai politik;
 - g. advokat.

- (2) Dalam hal seorang hakim *ad hoc* yang merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), jabatannya sebagai hakim *ad hoc* dapat dibatalkan.

Pasal 75

- (1) Hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan dan hakim *ad hoc* pertanahan pada Mahkamah Agung diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:
 - a. meninggal dunia;
 - b. permintaan sendiri;
 - c. sakit jasmani atau rohani terus menerus selama 12 (dua belas) bulan;
 - d. berusia 62 (enam puluh dua) tahun bagi hakim *ad hoc* pada Pengadilan Pertanahan dan berusia 67 (enam puluh tujuh) tahun bagi hakim *ad hoc* pada Mahkamah Agung;
 - e. tidak cakap dalam menjalankan tugas; atau
 - f. telah selesai masa tugasnya.
- (2) Masa tugas hakim *ad hoc* untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dan dapat diangkat kembali untuk 1 (satu) kali masa jabatan.

Bagian Keempat Sumpah dan Janji

Pasal 76

1. Sebelum memangku jabatannya, hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama atau kepercayaannya.
2. Bunyi sumpah atau janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut: "Saya bersumpah/berjanji dengan sungguh-sungguh bahwa saya untuk memperoleh jabatan saya ini, langsung atau tidak langsung, dengan menggunakan nama atau cara apapun juga, tidak memberikan atau menjanjikan barang sesuatu kepada siapapun juga. Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu dalam jabatan ini, tidak sekali-kali akan menerima langsung atau tidak langsung dari siapapun juga suatu janji atau pemberian. Saya bersumpah/berjanji bahwa saya, akan setia kepada dan akan mempertahankan serta mengamalkan Pancasila sebagai pandangan hidup bangsa, dasar negara, dan ideologi nasional, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan segala undang undang serta peraturan lain yang berlaku bagi negara Republik Indonesia.

Saya bersumpah/berjanji bahwa saya senantiasa akan menjalankan jabatan saya ini dengan jujur, seksama dan dengan tidak membedakan orang dan akan melaksanakan kewajiban saya sebaik-baiknya dan seadil-adilnya berdasarkan peraturan per-undang-undangan yang berlaku.”

3. Hakim ad hoc Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri diambil sumpah atau janjinya oleh ketua pengadilan negeri atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 77

- (1) Hakim ad hoc Pengadilan Pertanahan diberhentikan tidak dengan hormat dari jabatannya dengan alasan:
 - a. dipidana karena bersalah melakukan tindak pidana kejahatan;
 - b. selama 3 (tiga) kali berturut-turut dalam kurun waktu 1 (satu) bulan melalaikan kewajiban dalam menjalankan tugas pekerjaannya tanpa alasan yang sah; atau
 - c. melanggar sumpah atau janji jabatan.
- (2) Pemberhentian dengan tidak hormat dengan alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan kepada Mah-kamah Agung.

Pasal 78

- (1) Hakim ad hoc Pengadilan Pertanahan sebelum diberhentikan tidak dengan hormat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1), dapat diberhentikan sementara dari jabatannya.
- (2) Hakim ad hoc yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), berlaku pula ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (2).

Pasal 79

- (1) Pengangkatan hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan dilakukan dengan memerhatikan kebutuhan dan sumber daya yang ter-sedia.
- (2) Untuk pertama kalinya pengangkatan hakim *ad hoc* Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri paling sedikit 5 (lima) orang.

Bagian Kelima Pengawasan

Pasal 80

- (1) Ketua pengadilan negeri melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas hakim, hakim *ad hoc*, panitera muda, dan panitera pengganti Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri sesuai dengan kewenangannya.

- (2) Ketua Mahkamah Agung melakukan pengawasan atas pelaksanaan tugas hakim kasasi, panitera muda, dan panitera pengganti Pengadilan Pertanahan pada Mahkamah Agung sesuai dengan kewenangannya.
- (3) Dalam melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua pengadilan negeri dapat memberikan petunjuk dan teguran kepada hakim dan hakim ad hoc.
- (4) Dalam melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ketua Mahkamah Agung dapat memberikan petunjuk dan teguran kepada hakim kasasi.
- (5) Petunjuk dan teguran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tidak boleh mengurangi kebebasan hakim, hakim ad hoc dan hakim kasasi Pengadilan Pertanahan dalam memeriksa dan memutus perselisihan.

Pasal 81

Tunjangan dan hak lainnya bagi hakim ad hoc Pengadilan Pertanahan diatur dengan Keputusan Presiden.

Bagian Keenam

Tata Cara Penyelesaian Perkara Pertanahan

Pasal 82

Hukum acara pada Pengadilan Pertanahan menggunakan hukum acara perdata yang berlaku pada pengadilan dalam lingkungan peradilan umum kecuali yang diatur secara khusus dalam Undang-Undang ini.

Pasal 83

- (1) Gugatan perkara pertanahan diajukan kepada Pengadilan Pertanahan pada pengadilan negeri yang daerah hukumnya meliputi lokasi terjadinya sengketa.
- (2) Gugatan yang melibatkan lebih dari 1 (satu) penggugat dapat diajukan secara kolektif dengan memberikan kuasa khusus.

Pasal 84

- (1) Ketua pengadilan negeri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah menerima gugatan harus sudah menetapkan majelis hakim yang terdiri atas 1 (satu) orang hakim sebagai ketua majelis dan 2 (dua) orang hakim ad hoc sebagai anggota majelis yang memeriksa dan memutus perkara.
- (2) Untuk membantu tugas majelis hakim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjuk seorang panitera pengganti.

Pasal 85

- (1) Dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan majelis hakim, ketua majelis hakim harus sudah melakukan sidang pertama.
- (2) Pemanggilan untuk datang ke sidang dilakukan secara sah apabila disampaikan dengan surat panggilan kepada para pihak di alamat tempat tinggalnya atau apabila tempat tinggalnya tidak diketahui disampaikan di tempat kediaman terakhir.
- (3) Apabila pihak yang dipanggil tidak ada di tempat tinggalnya atau tempat tinggal kediaman terakhir, surat panggilan disampaikan melalui kepala kelurahan atau kepala desa yang daerah hukumnya meliputi tempat tinggal pihak yang dipanggil atau tempat kediaman yang terakhir.
- (4) Penerimaan surat panggilan oleh pihak yang dipanggil sendiri atau melalui orang lain dilakukan dengan tanda penerimaan.
- (5) Apabila tempat tinggal maupun tempat kediaman terakhir tidak dikenal, surat panggilan dipublikasikan pada tempat pengumuman di gedung Pengadilan Pertanahan yang memeriksanya.

Pasal 86

- (1) Majelis hakim dapat memanggil saksi atau ahli untuk hadir di persidangan guna diminta dan didengar keterangannya.
- (2) Setiap orang yang dipanggil untuk menjadi saksi atau ahli berkewajiban untuk memenuhi panggilan dan memberikan kesaksiannya di bawah sumpah.

Pasal 87

Majelis hakim wajib memberikan putusan penyelesaian perkara pertanahan dalam waktu paling lama 180 (seratus delapan puluh) hari kerja terhitung sejak perkara terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Per-tanahan.

**Bagian tujuh
Upaya Hukum****Pasal 88**

Putusan penyelesaian perkara pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 hanya dapat diajukan upaya hukum kasasi.

Pasal 89

- (1) Permohonan kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 diajukan dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal putusan Pengadilan Pertanahan diucapkan atau sejak salinan putusan diterima bagi yang tidak hadir.

- (2) Permohonan kasasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didaftarkan pada Pengadilan Pertanahan yang telah memutus perkara pertanahan.
- (3) Panitera mencatat permohonan kasasi pada tanggal diterimanya permohonan dan kepada pemohon diberikan tanda terima tertulis yang ditandatangani panitera.
- (4) Pemohon kasasi wajib menyampaikan memori kasasi kepada panitera pengadilan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal permohonan dicatat.

Pasal 90

- (1) Panitera wajib mengirimkan permohonan kasasi dan memori kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 kepada termohon kasasi dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) hari kerja terhitung sejak tanggal permohonan kasasi didaftarkan.
- (2) Termohon kasasi dapat mengajukan kontra memori kasasi kepada panitera pengadilan paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak tanggal memori kasasi diterima.
- (3) Panitera pengadilan wajib menyampaikan kontra memori kasasi termohon kepada pemohon kasasi dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) hari kerja terhitung sejak tanggal kontra memori kasasi diterima.
- (4) Panitera wajib menyampaikan permohonan kasasi, memori kasasi, dan kontra memori kasasi beserta berkas perkara yang bersangkutan kepada Mahkamah Agung dalam jangka waktu paling lama 40 (empat puluh) hari terhitung sejak tanggal permohonan kasasi didaftarkan atau paling lama 7 (tujuh) hari sejak kontra memori kasasi diterima.

Pasal 91

- (1) Dalam hal kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (4) tidak terpenuhi, ketua Pengadilan Pertanahan menyampaikan surat keterangan kepada Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa pemohon kasasi tidak mengajukan memori kasasi.
- (2) Penyampaian surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak berakhirnya batas waktu penyampaian memori kasasi.

Pasal 92

- (1) Mahkamah Agung wajib mempelajari permohonan kasasi dan menetapkan hari sidang dalam jangka waktu paling lama 5 (lima)

hari kerja terhitung sejak tanggal permohonan kasasi dicatat oleh panitera Mahkamah Agung.

- (2) Permohonan kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 harus diputus dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal permohonan kasasi dicatat oleh panitera Mahkamah Agung.

Pasal 93

- (1) Panitera Mahkamah Agung wajib menyampaikan salinan putusan kasasi kepada panitera Pengadilan Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) hari terhitung sejak tanggal permohonan kasasi diputuskan.
- (2) Pengadilan negeri wajib menyampaikan salinan putusan kasasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemohon kasasi, termohon kasasi, dan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) hari kerja terhitung sejak putusan kasasi diterima.

Pasal 94

Dalam hal putusan Pengadilan Pertanahan tidak diajukan upaya hukum kasasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1), salinan putusan Pengadilan Pertanahan disampaikan kepada para pihak dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari terhitung sejak jangka waktu pengajuan kasasi berakhir.

BAB X

PENATAAN, PENGENDALIAN, PENGGUNAAN, DAN PEMANFAATAN TANAH

Pasal 95

- (1) Pemerintah melakukan penataan dan pengendalian terhadap penggunaan dan pemanfaatan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.
- (2) Penggunaan dan pemanfaatan Tanah yang menyimpang dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa hapusnya hak.

BAB XI

SANKSI

Pasal 96

Setiap penerima TORA yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dan Pasal 47 dikenai sanksi berupa teguran tertulis dan/atau hapusnya hak.

BAB XII KETENTUAN PIDANA

Pasal 97

- (1) Setiap orang dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 dan Pasal 57 dipidana dengan pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).
- (2) Setiap peraturan perundang-undangan yang disusun dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang ini dapat memuat ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya dengan pidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun dan/atau denda paling banyak Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah).

BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 98

- (1) Terhadap Hak Pengelolaan yang sudah berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang ini harus dilakukan penyesuaian dalam jangka waktu 2 (dua) tahun.
- (2) Terhadap penyerahan pemanfaatan bagian tanah Hak Pengelolaan yang ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini, masih tetap diberlakukan sampai dengan masa berakhirnya perjanjian penyerahan pemanfaatan tanah yang bersangkutan.

Pasal 99

- (1) Terhadap Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan yang sudah ada sebelum berlakunya Undang-Undang ini masih tetap diberlakukan sampai dengan masa berakhirnya jangka waktu Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.
- (2) Terhadap Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang sudah berakhir jangka waktunya, dapat diperpanjang kembali dengan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.

Pasal 100

- (1) Sebelum Pengadilan Pertanahan terbentuk, penyelesaian perkara pertanahan dilaksanakan oleh pengadilan negeri.
- (2) Pengadilan Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 harus sudah terbentuk paling lama 2 (dua) tahun sejak Undang-Undang ini berlaku.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 101

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan peraturan pelaksanaannya yang telah ada, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.

Pasal 102

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

Disahkan Di Jakarta,
Pada Tanggal ...
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
Ttd.
JOKO WIDODO

Diundangkan Di Jakarta,
Pada Tanggal...
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
Ttd.
YASONNA M. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN ...
NOMOR ...

PENJELASAN
RANCANGAN UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR ... TAHUN ...
TENTANG
PERTANAHAN

I. UMUM

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada Bangsa Indonesia merupakan sumberdaya alam yang langka dan kebutuhan dasar manusia, khususnya untuk ketersediaan papan dan pangan. Oleh karena sifatnya yang demikian strategis, maka negara diberi wewenang oleh Bangsa Indonesia untuk membuat kebijakan, mengatur, mengurus, mengelola, dan melakukan pengawasan terkait dengan pemanfaatan, pemilikan, dan pemeliharaan bumi, termasuk Tanah, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya; hubungan hukum antara Negara dengan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya; dan hubungan hukum antara orang dengan perbuatan hukum terkait bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Kewenangan negara untuk menguasai itu ditujukan untuk tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hak rakyat sungguh-sungguh dihormati, penentuan manfaat sumber daya alam, termasuk Tanah, dilakukan dengan melibatkan peran serta rakyat sehingga manfaatnya dapat dirasakan secara merata oleh rakyat.

Pengaturan bidang pertanahan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) meliputi hal-hal yang bersifat pokok, sehingga dengan perjalanan waktu, berbagai hal yang belum diantisipasi perlu dilengkapi sesuai dengan perkembangan di bidang ilmu, teknologi, sosial-ekonomi, dan budaya, untuk dapat menampung perkembangan kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks. Di samping itu, satu dasawarsa setelah terbitnya UUPA, kebijakan ekonomi makro yang diarahkan untuk mencapai pertumbuhan ikut mewarnai pembentukan peraturan perundangundangan pertanahan sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Berbagai kebijakan yang terbit pada masa itu tidak jarang telah menyimpang dari falsafah dan prinsip-prinsip yang dianut UUPA. Dampak dari penyimpangan tersebut dapat juga dilihat pada ke-tidakkonsistenan antara undang-undang sumber daya alam dengan UUPA terkait bidang pertanahan. Akibat lebih lanjut dari ketidak-konsistenan ini antara lain timbulnya berbagai konflik dan sengketa terkait akses untuk memperoleh dan memanfaatkan sumber daya alam, di samping semakin mundurnya kualitas dan kuantitas sumber daya alam. Kondisi tersebut telah mendorong terbitnya Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat

Republik Indonesia Nomor IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam yang dalam arah kebijakannya antara lain mengamanatkan untuk mengambil langkah harmonisasi peraturan perundang-undangan di bidang sumber daya alam. Berdasarkan hal tersebut di atas, dianggap perlu untuk menyusun Undang-Undang tentang Pertanahan dalam rangka melengkapi dan menjabarkan pengaturan bidang pertanahan, mempertegas penafsiran, dan menjadi "jembatan antara" untuk meminimalkan ke-tidaksinkronan antara UUPA dengan peraturan perundang-undangan sumber daya alam terkait bidang pertanahan. Undang-Undang tentang Pertanahan disusun berdasarkan falsafah UUPA yang bersumber pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan prinsip dasar UUPA yang dikembangkan dan diperkuat selaras dengan prinsip-prinsip Pembaruan Agraria sesuai dengan TAP MPR RI No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria adalah sebagai berikut:

- a. memelihara dan mempertahankan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. menghormati dan menjunjung tinggi hak asasi manusia;
- c. menghormati supremasi hukum dengan mengakomodasi keanekaragaman dalam unifikasi hukum;
- d. mensejahterakan rakyat, terutama melalui peningkatan kualitas sumber daya manusia Indonesia;
- e. mengembangkan demokrasi, kepatuhan hukum, transparansi dan optimalisasi partisipasi rakyat;
- f. mewujudkan keadilan termasuk kesetaraan gender dalam penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan, dan pemeliharaan sumber daya agraria/sumber daya alam;
- g. memelihara keberlanjutan yang dapat memberi manfaat yang optimal, baik untuk generasi sekarang maupun generasi mendatang, dengan tetap memerhatikan daya tampung dan daya dukung lingkungan;
- h. melaksanakan fungsi sosial, kelestarian, dan fungsi ekologis sesuai dengan kondisi sosial budaya setempat;
- i. meningkatkan keterpaduan dan koordinasi antarsektor pembangunan dan antardaerah dalam pelaksanaan pembaruan agraria dan pengelolaan sumber daya alam;
- j. mengakui, menghormati, dan melindungi hak Masyarakat Hukum Adat dan keragaman budaya bangsa atas sumber daya agraria/sumber daya alam;

- k. mengupayakan keseimbangan hak dan kewajiban negara, Pemerintah (pusat, daerah provinsi, kabupaten/kota, dan desa atau yang setingkat), masyarakat dan individu;
- l. melaksanakan desentralisasi berupa pembagian kewenangan di tingkat nasional, daerah provinsi, kabupaten/kota, dan desa atau yang setingkat, berkaitan dengan alokasi dan pengelolaan sumber daya alam. Undang-Undang tentang Pertanahan mengatur mengenai hubungan antara negara, Masyarakat Hukum Adat dan orang dengan Tanah; prinsip-prinsip pengaturan penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan Tanah; Reforma Agraria; Hak Atas Tanah; pendaftaran Tanah; perolehan Tanah untuk kepentingan umum dan pengalihfungsian tanah; penyediaan Tanah untuk keperluan peribadatan dan sosial; penyelesaian sengketa; penataan, pengendalian penggunaan dan pemanfaatan Tanah; sanksi; dan ketentuan pidana.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan "asas kebangsaan" adalah bahwa Tanah, sebagai bagian dari sumber daya alam merupakan hak bangsa Indonesia secara keseluruhan. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan Tanah bersifat abadi, artinya selama bangsa Indonesia dan Tanah masih ada maka hubungan itu masih tetap ada.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "asas kenasionalan" adalah bahwa hanya warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan, secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama, yang dapat mempunyai Hak Milik. Bagi warganegara asing dan badan hukum Indonesia maupun asing, dapat diberikan Hak Atas Tanah selain Hak Milik.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "asas pengakuan dan perlindungan Masyarakat Hukum Adat" adalah bahwa hak Masyarakat Hukum Adat atas tanah yang berada di wilayahnya diakui dan dilindungi. Di atas Tanah Ulayat dapat diberikan suatu Hak Atas Tanah atas persetujuan tertulis Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "asas fungsi sosial" adalah bahwa Hak Atas Tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian Hak Atas Tanahnya. Tanah tidak boleh tidak digunakan, apalagi jika

hal tersebut merugikan kepentingan pihak lain dan masyarakat. Antara kepentingan perorangan dan kepentingan umum dalam pemanfaatan Tanah harus terdapat keseimbangan. Yang dimaksud dengan "asas fungsi ekologis" adalah bahwa manfaat ekonomis Tanah dapat berlangsung dalam waktu yang relatif lama dan untuk pemanfaatannya harus memerhatikan kelestariannya.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "asas keadilan dalam perolehan dan pemanfaatan Tanah" adalah penegasan fungsi utama Tanah, yakni Tanah digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, yang berarti bahwa kemanfaatannya harus dapat dirasakan secara merata oleh rakyat. Untuk mencapai tujuan itu, harus dicegah terjadinya ketimpangan penguasaan dan/atau pemilikan Tanah.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "asas keanekaragaman dalam kesatuan hukum" adalah berlakunya hukum adat yang masih berlangsung dan ditaati oleh masyarakatnya, di samping hukum negara.

Huruf g

Yang dimaksud dengan "asas perencanaan dalam penggunaan Tanah" adalah bahwa karena Tanah merupakan sumberdaya alam yang langka, untuk mempertahankan keberlanjutan fungsi Tanah, diperlukan perencanaan dalam penggunaan Tanah, termasuk persediaannya.

Huruf h

Yang dimaksud dengan "asas umum pemerintahan yang baik" adalah bahwa pengelolaan Tanah meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasannya harus dilakukan secara trans-paran, partisipatif, dan akuntabel.

Pasal 3

Ayat (1)

Tujuan pengaturan oleh negara terhadap Tanah adalah dalam rangka tercapainya sebesar-besar kemakmuran rakyat yang meliputi kemanfaatannya bagi rakyat, tingkat pemerataan kemanfaatannya, tingkat partisipasi rakyat dalam menentukan manfaat, dan penghormatan terhadap hak rakyat.

Ayat (2)

Hak Menguasai Negara yang berisi kewenangan membuat kebijakan, mengatur, mengurus, mengelola dan mengawasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan dan pemeliharaan Tanah itu tidak dengan sendirinya melekat pada negara melainkan bersumber dari kewenangan yang dipunyai oleh bangsa Indonesia.

Kewenangan negara itu dibatasi oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yakni bahwa hal-hal yang diatur oleh negara tidak boleh berakibat terhadap pelanggaran hak asasi manusia yang dijamin oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan dibatasi oleh tujuan peraturan itu sendiri. Hak Menguasai Negara dimaksudkan sebagai kewenangan untuk membuat kebijakan, mengatur, mengurus, mengelola, dan mengawasi, dan bukan untuk memiliki Tanah.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hak Pengelolaan itu bukan Hak Atas Tanah, tetapi Hak Menguasai Negara yang sebagian kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang haknya. Oleh karena Hak Pengelolaan itu mempunyai sifat publik, maka badan hukum yang dapat menjadi pemegang Hak Pengelolaan harus memenuhi persyaratan tertentu.

Pasal 7

Ayat (1)

Penyerahan pemanfaatan Tanah dilakukan melalui keputusan karena Hak Pengelolaan bukan Hak Atas Tanah tetapi merupakan bagian dari Hak Menguasai Negara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ketentuan ini menegaskan bahwa tujuan pemberian Hak Pengelolaan adalah untuk mendukung tugas pokok dan fungsi yang merupakan pelayanan publik.

Pasal 8

Ayat (1)

Sesuai dengan ruang lingkup Undang-Undang ini, pengakuan dan perlindungan terhadap Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat ditekankan pada Tanah yang ada di wilayah Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Selama berlangsungnya Hak Atas Tanah, kepada pemegang hak yang sudah menguasai dan memanfaatkan Tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan diperoleh dengan iktikad baik diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.

Ayat (2)

Dengan berakhirnya Hak Atas Tanah maka sejalan dengan pengakuan terhadap Masyarakat Hukum Adat jika Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan masih ada, Tanah kembali dalam penguasaan Masyarakat Hukum Adat tersebut. Namun, jika Masyarakat hukum adat yang bersangkutan sudah tidak ada lagi, Tanah kembali kepada penguasaan Negara.

Ayat (3)

Persetujuan yang dimaksud adalah persetujuan bebas tanpa paksaan yang didasarkan pada mekanisme pengambilan keputusan-bersama Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan berdasarkan Hukum Adat.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Keanekaragaman pengaturan bidang pertanahan diakui dan dilindungi oleh hukum nasional sepanjang hal tersebut tidak melanggar hak asasi pihak lain dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip dan ketentuan dalam Undang-Undang ini.

Ayat (2)

Pembentukan Undang-Undang ini menjadikan Hukum Adat sebagai sumber utama yaitu bahwa asas-asas, norma-norma, dan lembaga-lembaganya dijadikan bahan utama dengan tetap memerhatikan perubahan-perubahan yang terjadi di masa yang akan datang. Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Undang-Undang ini, demikian juga dalam hal peraturan pelaksanaan yang dimaksud belum terbentuk, Hukum Adat dijadikan sebagai acuan.

Pasal 13

Ayat (1)

Ketentuan ini merupakan perwujudan dari asas pemisahan horisontal yang berasal dari Hukum Adat. Pemilikan atas Tanah, tidak serta merta diikuti dengan pemilikan bangunan, tanam-tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang berada di atas maupun di bawahnya. Namun demikian, sesuai dengan kenyataan dan kebutuhan masyarakat, asas ini juga membuka kemungkinan bahwa kepemilikan atas Tanah dan bangunan, tanam-tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah di atas atau di bawahnya menjadi satu bila secara fisik merupakan kesatuan dan dimiliki oleh subjek hak yang sama.

Ayat (2)

Sebagai contoh bahwa Tanah dengan benda lain yang secara fisik dan yuridis tidak dapat dipisahkan adalah:

- a. pemilikan Tanah-bersama, benda-bersama, dan bagian-bersama dari Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- b. pemilikan atas bangunan, tanam-tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan Tanah yang haknya dipunyai atau diberikan kepada satu orang atau subjek hak yang sama.

Pasal 14

Ayat (1)

Pembatasan penguasaan dan pemilikan Tanah diperlukan dalam rangka menjamin keadilan dalam perolehan dan pemanfaatan Tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "fungsi sosial Hak Atas Tanah" adalah bahwa Hak Atas Tanah harus digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan pemberian Hak Atas Tanahnya. Tanah tidak boleh tidak digunakan, apalagi jika hal tersebut merugikan kepentingan pihak lain dan masyarakat. Antara kepentingan perorangan dan kepentingan umum dalam pemanfaatan Tanah harus terdapat keseimbangan. Dengan fungsi ekologis dimaksudkan bahwa manfaat ekonomis Tanah dapat berlangsung dalam waktu yang relatif lama dan untuk pemanfaatannya harus memerhatikan kelestariannya.

Ayat (2)

Kewajiban untuk menggunakan hak sesuai dengan sifat, tujuan pemberian hak dimaksudkan agar pemegang hak tidak menelantarkan Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Kewajiban untuk tidak menutup akses berarti bahwa pemegang hak yang karena keadaan geografis atau lingkungan atau sebab-sebab lain letaknya sedemikian rupa sehingga menutup akses warga masyarakat lain wajib memberikan kemudahan atau jalan bagi warga masyarakat lain untuk dapat melewati sebagian dari wilayah hak tersebut.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "penguasaan yang bersifat spekulatif" adalah penguasaan Tanah berupa hak yang tidak dimaksudkan untuk segera digunakan atau diusahakan karena memang belum diperlukan atau karena kemampuannya secara finansial, manajemen dan teknologi untuk mengusahakan tidak ada atau tidak mencukupi. Yang dimaksud dengan "penguasaan yang merugikan" adalah penguasaan yang bertentangan dengan kewajiban-kewajiban yang ditetapkan atau bersifat spekulatif, karena hanya mengharapkan keuntungan dari kenaikan nilai ekonomis Tanah yang menyebabkan hilangnya akses atau kesempatan warga masyarakat lain untuk mempunyai atau memanfaatkan Tanah yang bersangkutan.

Pasal 16

Ayat (1)

Pengusahaan Tanah pada prinsipnya dilakukan oleh pihak yang memperoleh Hak Atas Tanah. Namun demikian di antara para pemegang hak dapat melakukan kerjasama dalam usaha tersebut.

Ayat (2)

Usaha kemitraan merupakan usaha untuk menempatkan masing-masing pihak dalam posisi yang setara, dengan ketentuan jika salah satu pihak mempunyai posisi tawar yang lemah maka harus ada pendampingan sehingga usaha kemitraan itu dapat saling menguntungkan.

Pasal 17

Ayat (1)

Pemberian Hak Atas Tanah, penggunaan dan pemanfaatannya harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Peran serta masyarakat termasuk Masyarakat Hukum Adat.

Pasal 18

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "ruang publik" adalah satu kesatuan ruang yang diperuntukkan bagi kepentingan seluruh warga masyarakat misalnya pantai, lapangan olah raga, taman kota, pedestrian, tempat penggembalaan ternak, sungai, danau dan lain-lain kepentingan dengan fungsi yang serupa. Yang dimaksud dengan "situs purbakala, cagar alam, dan konservasi" adalah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Yang dimaksud dengan "membahayakan kehidupan manusia" antara lain kondisi yang rawan gempa, longsor, banjir dan lain-lain.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "kawasan konservasi" adalah kawasan yang berfungsi sebagai wilayah tangkapan air (catchmen area) dan pemeliharaan lingkungan hidup.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Hak milik hanya dapat dipunyai oleh orang perseorangan WNI Tunggal. Badan hukum pada umumnya tidak dapat menjadi pemegang Hak Milik. Oleh karena itu, untuk dapat menjadi pemegang Hak Milik, harus ditunjuk oleh Pemerintah disertai dengan syarat-syarat tertentu.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Hak Milik yang terjadi karena ketentuan Hukum Adat dimulai dengan pembukaan Tanah dengan izin atau sepengetahuan Masyarakat Hukum Adat yang bersangkutan.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Pemberian Hak Guna Usaha untuk berbagai jenis usaha itu didasarkan pada penggunaan bidang Tanah untuk menunjang kegiatan usahanya. Ketentuan ini untuk membedakan dengan kegiatan serupa yang usahanya tidak berkaitan dengan penggunaan Tanah; dalam hal ini dapat diterbitkan izin oleh instansi sektoral terkait.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan ini diberikan dalam rangka mencegah terjadinya penyalahgunaan Hak Guna Usaha.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Dalam hal kegiatan usaha terkait dengan penggunaan bidang Tanah, dapat diberikan Hak Pakai dengan jangka waktu. Jika kegiatan usaha yang bersangkutan tidak terkait dengan penggunaan bidang Tanah, dapat diterbitkan izin oleh instansi sektoral terkait.

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan ini dimaksudkan agar Tanah digunakan sesuai dengan kemampuan dan kebutuhan.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perjanjian berkenaan dengan Hak Sewa Untuk Bangunan tidak dimaksudkan untuk memindahkan Hak Milik yang bersangkutan tetapi memberikan hak kepada pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan untuk membangun dan memiliki bangunan di atas tanah Hak Milik tersebut. Karena Hak Sewa Untuk Bangunan termasuk Hak Atas Tanah, maka perjanjian pemberian Hak Sewa Untuk Bangunan dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ayat (4)

Oleh karena di atas Tanah Hak Milik terdapat bangunan milik orang lain yang diperoleh berdasarkan perjanjian sewa dalam jangka waktu tertentu, demi memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada para pihak, sertipikat Hak Milik dapat dimohonkan untuk diberi catatan terkait keberadaan Hak Sewa Untuk Bangunan tersebut.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Objek yang dimiliki oleh pemegang Hak Sewa Untuk Bangunan adalah bangunannya, oleh karena itu bentuk jaminan utangnya adalah fidusia.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk dapat memberikan Hak Atas Tanah terhadap penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah Tanah. Jika secara fisik dan yuridis ruang di atas dan di bawah Tanah dimiliki oleh pemegang hak yang sama, maka hak atas ruang di atas dan/atau di bawah Tanah mengikuti Hak Atas Tanah dari pemegang hak.

Ayat (3)

Jika secara fisik pemanfaatan ruang atas dan/atau di bawah Tanah terpisah dan tidak dipunyai oleh pemegang hak yang sama, maka terhadap penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah Tanah dapat diberikan Hak Atas Tanah yang sesuai dengan tujuan penggunaannya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Sebagai konsekuensi dari komitmen Pemerintah untuk melaksanakan Reforma Agraria, ketersediaan Tanah merupakan prasyarat utama. Tanah yang dapat didistribusikan atau di-redistribusikan dalam rangka Reforma Agraria adalah Tanah negara.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Pendaftaran Tanah meliputi seluruh bidang Tanah dalam wilayah Republik Indonesia, baik yang sudah ada haknya maupun yang belum, di kawasan budi daya maupun non budi daya. Pendaftaran terhadap Tanah Ulayat meliputi pengukuran dan pemetaan yang dicatat dalam daftar Tanah. Terhadap Tanah Ulayat tidak diterbitkan sertipikat Tanah. Mengingat bahwa tujuan pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum, Pemerintah harus menyelesaikannya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Jaminan kepastian hukum meliputi kepastian tentang pemegang atau subjek, objek dan macam haknya. Informasi pertanahan yang tersedia digunakan sebagai dasar untuk melakukan penataan ulang pemilikan, penguasaan dan pemanfaatan Tanah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Ketentuan ini didasarkan pada kenyataan yang berlaku, bahwa sebagian besar Tanah masyarakat belum terdaftar, dan tidak atau tidak lagi dilengkapi dengan bukti tertulis. Oleh karena itu, jika bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan Tanah didasarkan pada bukti penguasaan fisik dengan persyaratan tertentu. Informasi pertanahan berbasis bidang Tanah antara lain meliputi inventarisasi atas Tanah negara, Tanah hak, dan Tanah Ulayat.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peralihan hak adalah jual-beli tukar-menukar, hibah, pemberian wasiat dan perbuatan-perbuatan hukum lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan Hak Atas Tanah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Ketentuan ini dimaksudkan sebagai penjabaran dari sistem publikasi negatif dalam pendaftaran Tanah.

Ayat (8)

Pelaksana pendaftaran sebagai pejabat administrasi tidak mempunyai kewenangan untuk menentukan kebenaran materiil dari dokumen pertanahan yang menjadi syarat permohonan hak yang diserahkan oleh pemohon hak.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Kajian atau studi yang dimaksud berbentuk Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan/atau Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 57

Tanam-tanaman tersebut misalnya teh, tanaman pangan tertentu, yang hanya dapat tumbuh mencapai hasil maksimal di lokasi-lokasi tertentu.

Pasal 58

Ayat (1)

Perwakafan merupakan perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian harta kekayaannya yang berupa tanah dan melembagakannya untuk selama-lamanya bagi kepentingan peribadatan atau kepentingan suci lainnya sesuai dengan ajaran agamanya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Sengketa kepemilikan yang menyangkut kebenaran materil data fisik dan yuridis berkaitan dengan kedudukan seseorang sebagai pemegang hak atas tanah yang sah diputus oleh pengadilan.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pada waktu pengambilan sumpah/janji diucapkan kata-kata tertentu sesuai dengan agama masing-masing, misalnya untuk penganut agama Islam "Demi Allah" sebelum lafal sumpah dan untuk penganut agama Kristen/Katholik kata-kata "Kiranya Tuhan akan menolong saya" sesudah lafal sumpah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Lampiran 5

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang :

- a. bahwa peningkatan Pembangunan Nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum di bidang per-tanahan;
- b. bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya oleh Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ditugaskan kepada Pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum yang dimaksudkan;
- c. bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pen-daftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendu-ukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan na-sional, sehingga perlu di-lakukan penyempurnaan;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) Undang-undang Dasar 1945;
2. Vendu Reglement Staatsblad 1908 Nomor 189 jo. Vendu Instructie Staatsblad 1908 Nomor 190;
3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tam-bahan Lembaran Negara Nomor 3318);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik (Lembaran Negara Tahun 1977 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3107);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

MEMUTUSKAN :**Menetapkan :****PERATURAN PEMERINTAH
TENTANG PENDAFTARAN TANAH****BAB I
KETENTUAN UMUM****Pasal 1**

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan :

1. Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.
2. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan satuan bidang yang berbatas.
3. Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
4. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, selanjutnya disebut UUPA.
6. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya.
7. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.
8. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
9. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum

didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah ini.

10. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.
11. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.
12. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.
13. Titik dasar teknik adalah titik yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik control atau titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.
14. Peta dasar pendaftaran adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang-bidang tanah.
15. Peta pendaftaran adalah peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
16. Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistim penomoran.
17. Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.
18. Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan sesuatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.
19. Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.
20. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

21. Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab di bidang agraria/pertanahan.
22. Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non-Departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan.
23. Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.
24. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

BAB II AZAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Pasal 3

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan,
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pasal 4

- (1) Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah.
- (2) Untuk melaksanakan fungsi informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.
- (3) Untuk mencapai tertib administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

BAB III
POKOK-POKOK PENYELENGGARAAN
PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu
Penyelenggara dan Pelaksana Pendaftaran Tanah

Pasal 5

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain.
- (2) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pasal 7

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara.
- (3) Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.

Pasal 8

- (1) Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Susunan Panitia Ajudikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. seorang Ketua Panitia, merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
 - b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - 1) Seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya;

- (3) Keanggotaan Panitia Ajudikasi dapat ditambah dengan seorang anggota yang sangat diperlukan dalam penilaian kepastian data yuridis mengenai bidang-bidang tanah di wilayah desa/kelurahan yang bersangkutan.
- (4) Dalam melaksanakan tugasnya Panitia Ajudikasi dibantu oleh satuan tugas pengukuran dan pemetaan, satuan tugas pengumpul data yuridis dan satuan tugas administrasi yang tugas, susunan dan kegiatannya diatur oleh Menteri.
- (5) Tugas dan wewenang Ketua dan anggota Panitia Ajudikasi diatur oleh Menteri.

Bagian Kedua Objek Pendaftaran Tanah

Pasal 9

- (1) Objek pendaftaran tanah meliputi:
 - a. bidang-bidang tanah yang mempunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
 - b. tanah hak pengelolaan;
 - c. tanah wakaf;
 - d. hak milik atas satuan rumah susun;
 - e. hak tanggungan;
 - f. tanah Negara.
- (2) Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah.

Bagian Ketiga Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah

Pasal 10

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftaran tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/ Kotamadya.

Bagian Keempat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pasal 11

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pasal 12

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :
 - a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

- b. pembuktian hak dan pembukuannya;
 - c. penerbitan sertipikat;
 - d. penyajian data fisik dan data yuridis;
 - e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.
- (2) Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :
- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
 - b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lain-nya.

BAB IV PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI

Bagian Kesatu Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali

Pasal 13

- (1) Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.
- (2) Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.
- (3) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Bagian Kedua Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik

Paragraf 1 Pengukuran Dan Pemetaan

Pasal 14

- (1) Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- (2) Kegiatan pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - b. penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - c. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 - d. pembuatan daftar tanah;
 - e. pembuatan surat ukur.

Paragraf 2

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Pasal 15

- (1) Kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran.
- (2) Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pasal 16

- (1) Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap Kabupaten/Kota-madya Daerah Tingkat II.
- (2) Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diikat dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya.
- (3) Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikat menjadi titik dasar teknik nasional.
- (4) Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 3

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

Pasal 17

- (1) Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Dalam penetapan batas bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

- (3) Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
- (4) Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 18

- (1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sporadik, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan.
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang.
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau oleh Kepala Kantor Pertanahan memerhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan.
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 19

- (1) Jika dalam penetapan batas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan.
- (2) Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah

secara sporadik membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), termasuk mengenai belum diperolehnya, kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

- (4) Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara.
- (5) Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Paragraf 4

Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang Tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran

Pasal 20

- (1) Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, Pasal 18 dan Pasal 19 diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran.
- (2) Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran.
- (3) Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran ditetapkan oleh Menteri.

Paragraf 5

Pembuatan Daftar Tanah

Pasal 21

- (1) Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh Menteri.

Paragraf 6
Pembuatan Surat Ukur

Pasal 22

- (1) Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya.
- (2) Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20.
- (3) Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga
Pembuktian Hak Dan Pembukuannya

Paragraf 1
Pembuktian Hak Baru

Pasal 23

Untuk keperluan pendaftaran hak :

- a. hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
 - 1) penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan;
 - 2) asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik;
- b. hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
- c. tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
- e. pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Paragraf 2
Pembuktian Hak Lama

Pasal 24

- (1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya

oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk men-daftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membe-baninya.

- (2) Dalam hal tidak atau tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
 - a. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
 - b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 25

- (1) Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud Pasal 24 dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.
- (2) Hasil penelitian alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam suatu daftar isian yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 26

- (1) Daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari dalam pendaf-taran tanah secara sistematis atau 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu.

- (3) Selain pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik individual, pengumuman dapat dilakukan melalui media massa.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 27

- (1) Jika dalam jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang diumumkan, oleh Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat.
- (2) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan atau daftar isian yang bersangkutan.
- (3) Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Ketua Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan atau data yuridis yang disengketakan ke Pengadilan.

Pasal 28

- (1) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik disahkan dengan suatu berita acara yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) masih ada kekurangan lengkapan data fisik dan atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan atau keberatan yang belum diselesaikan.

- (3) Berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar untuk :
 - a. pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
 - b. pengakuan hak atas tanah;
 - c. pemberian hak atas tanah.

Paragraf 3
Pembukuan Hak
Pasal 29

- (1) Hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.
- (2) Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah di daftar menurut Peraturan Pemerintah ini.
- (3) Pembukuan hak sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud Pasal 28.

Pasal 30

- (1) Atas dasar alat bukti dan berita acara pengesahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) hak atas bidang tanah :
 - a. yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah menurut ketentuan Pasal 29 ayat (1);
 - b. yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
 - c. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang berkeberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampainya pemberitahuan tersebut;

- d. yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan;
 - e. yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.
- (2) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihapus apabila :
- a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
 - b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang dibukukan.
- (3) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dihapus apabila :
- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - c. setelah dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 90 (sembilan puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis sejak di-sampaikan pemberitahuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.
- (4) Catatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihapus apabila :
- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
 - b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (5) Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan adanya sita atau perintah status quo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan apabila :
- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau

- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

Bagian Keempat
Penerbitan Sertipikat
Pasal 31

- (1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1).
- (2) Jika di dalam buku tanah terdapat catatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b yang menyangkut data yuridis, atau catatan sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1) huruf c, d, dan e yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertipikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.
- (3) Sertipikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.
- (4) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertipikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukan tertulis para pemegang hak bersama yang lain.
- (5) Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diterbitkan sertipikat sebanyak jumlah pemegang hak bersama untuk diberikan kepada tiap pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.
- (5) Bentuk, isi, cara pengisian dan penandatanganan sertipikat ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 32

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak

dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Bagian Kelima Penyajian Data Fisik Dan Data Yuridis

Pasal 33

- (1) Dalam rangka penyajian data fisik dan data yuridis, Kantor Pertanahan menyelenggarakan tata usaha pendaftaran tanah dalam daftar umum yang terdiri dari peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama.
- (2) Bentuk, cara pengisian, penyimpanan, pemeliharaan, dan penggantian peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 34

- (1) Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.
- (2) Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- (3) Persyaratan dan tata cara untuk memperoleh keterangan mengenai data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Keenam Penyimpanan Daftar Umum Dan Dokumen

Pasal 35

- (1) Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian yang telah digunakan sebagai dasar pendaftaran diberi tanda pengenal dan disimpan di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri, sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari daftar umum.
- (2) Peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah, daftar nama dan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap berada di Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau di tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri.
- (3) Dengan izin tertulis dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya dapat diberikan petikan, salinan atau rekaman dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada instansi lain yang memerlukan untuk pelaksanaan tugasnya.

- (4) Atas perintah Pengadilan yang sedang mengadili suatu perkara, asli dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau Pejabat yang ditunjuknya ke sidang Pengadilan tersebut untuk diperlihatkan kepada Majelis Hakim dan para pihak yang bersangkutan.
- (5) Secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm.
- (6) Rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (7) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), demikian juga cara penyimpanan dan penyajian data pendaftaran tanah dengan alat elektronik dan mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

BAB V PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Bagian Kesatu

U m u m

Pasal 36

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
- (2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Bagian Kedua

Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak

Paragraf 1

Pemindahan Hak

Pasal 37

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga

negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pasal 38

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam pembuatan hukum itu.
- (2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Pasal 39

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika :
 - a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak di-sampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepada-nya tidak disampaikan:
 - 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
 - d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
 - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau

- f. objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
 - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 40

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemindahan Hak Dengan Lelang

Pasal 41

- (1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.
- (2) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi, Kepala Kantor Lelang wajib meminta Keterangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.
- (4) Kepala Kantor Lelang menolak melaksanakan lelang, apabila :
- a. mengenai tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun
 - 1) kepadanya tidak diserahkan sertipikat asli hak yang bersangkutan, kecuali dalam hal lelang eksekusi yang dapat tetap dilaksanakan walaupun sertipikat asli hak tersebut tidak diperoleh oleh Pejabat Lelang dari pemegang haknya; atau
 - 2) sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
 - 2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
 - c. ada perintah Pengadilan Negeri untuk tidak melaksanakan lelang berhubung dengan sengketa mengenai tanah yang bersangkutan.
- (5) Untuk pendaftaran peralihan hak yang diperoleh melalui lelang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan :
- a. kutipan risalah lelang yang bersangkutan;
 - b.
 - 1) sertipikat hak milik atas satuan rumah susun atau hak atas tanah yang dilelang jika bidang tanah yang bersangkutan sudah terdaftar; atau
 - 2) dalam hal sertipikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diteruskannya sertipikat tersebut; atau
 - 3) jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar, surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini;
 - c. bukti identitas pembeli lelang;
 - d. bukti pelunasan harga pembelian.

Paragraf 3
Peralihan Hak Karena Pewarisan
Pasal 42

- (1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan kepada Kantor Pertanahan, sertipikat hak yang bersangkutan, surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran per-alihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.
- (5) Warisan berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan/atau akta pembagian waris tersebut.

Paragraf 4

Peralihan Hak Karena Penggabungan Atau Peleburan Perseroan Atau Koperasi

Pasal 43

- (1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan, atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1).

Paragraf 5
Pembebanan Hak

Pasal 44

- (1) Pembebanan hak tanggungan pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 6
Penolakan Pendaftaran Peralihan Dan
Pembebanan Hak

Pasal 45

- (1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
 - a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

- (2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
- (3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Paragraf 7

Lain-lain

Pasal 46

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga

Pendaftaran Perubahan Data

Pendaftaran Tanah Lainnya

Paragraf 1

Perpanjangan Jangka Waktu Hak Atas Tanah

Pasal 47

Pendaftaran perpanjangan jangka waktu hak atas tanah dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan berdasarkan Keputusan Pejabat yang berwenang yang memberikan perpanjangan jangka waktu hak yang bersangkutan.

Paragraf 2

Pemecahan, Pemisahan Dan Penggabungan

Bidang Tanah

Pasal 48

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan atuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk tiap bidang dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat untuk menggantikan surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
- (3) Jika hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan, dan atau beban-beban lain yang terdaftar, pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru boleh dilaksanakan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang hak tanggungan atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban yang bersangkutan.

- (4) Dalam pelaksanaan pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sepanjang mengenai tanah pertanian, wajib memerhatikan ketentuan mengenai batas minimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dari satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipisahkan sebagian atau beberapa bagian, yang selanjutnya merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang baru yang dipisahkan dibuatkan surat-ukur, buku tanah dan sertipikat sebagai satuan bidang tanah baru dan pada peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan sertipikat bidang tanah semula dibubuhkan catatan mengenai telah diadakannya pemisahan tersebut.
- (3) Terhadap pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3) dan ayat (4).

Pasal 50

- (1) Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, dua bidang tanah atau lebih yang sudah didaftar dan letaknya berbatasan yang kesemuanya atas nama pemilik yang sama dapat digabung menjadi satu satuan bidang baru, jika semuanya dipunyai dengan hak yang sama dan bersisa jangka waktu yang sama.
- (2) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk satuan bidang yang baru tersebut dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan menghapus surat ukur, buku tanah dan sertipikat masing-masing.
- (3) Terhadap penggabungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (3).

Paragraf 3

Pembagian Hak Bersama

Pasal 51

- (1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Paragraf 4
Hapusnya Hak Atas Tanah
Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Pasal 52

- (1) Pendaftaran hapusnya suatu hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan membubuhkan catatan pada buku tanah dan surat ukur serta memusnahkan sertipikat hak yang bersangkutan, berdasarkan :
 - a. data dalam buku tanah yang disimpan di Kantor Per-tanahan, jika mengenai hak-hak yang dibatasi masa berlakunya;
 - b. salinan surat keputusan Pejabat yang berwenang, bahwa hak yang bersangkutan telah dibatalkan atau dicabut;
 - c. akta yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah dilepaskan oleh pemegang haknya.
- (2) Dalam hal sertipikat hak atas tanah yang hapus tidak diserahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan, hal tersebut dicatat pada buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan.

Paragraf 5
Peralihan Dan Hapusnya Hak Tanggungan

Pasal 53

Pendaftaran peralihan hak tanggungan dilakukan dengan mencatatnya pada buku tanah serta sertipikat hak tanggungan yang bersangkutan dan pada buku tanah serta sertipikat hak yang dibebani berdasarkan surat tanda bukti beralihnya piutang yang dijamin karena cessie, subrogasi, pewarisan atau penggabungan serta peleburan perseroan.

Pasal 54

- (1) Pendaftaran hapusnya hak tanggungan dilakukan sesuai ketentuan dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
- (2) Dalam hal hak yang dibebani hak tanggungan telah dilelang dalam rangka pelunasan utang, maka surat per-nyataan dari kreditor bahwa pihaknya melepaskan hak tanggungan atas hak yang dilelang tersebut untuk jumlah yang melebihi hasil lelang beserta kutipan risalah lelang dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran hapusnya hak tanggungan yang bersangkutan.

Paragraf 6
Perubahan Data Pendaftaran Tanah
Berdasarkan Putusan Atau Penetapan Pengadilan

Pasal 55

- (1) Panitera Pengadilan wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertifikatnya dan daftar-daftar lainnya.
- (2) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan juga atas permintaan pihak yang berkepentingan, berdasarkan salinan resmi putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau salinan penetapan Ketua Pengadilan yang bersangkutan yang diserahkan olehnya kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- (3) Pencatatan hapusnya hak atas tanah, hak pengelolaan dan hak milik atas satuan rumah susun berdasarkan putusan Pengadilan dilakukan setelah diperoleh surat keputusan mengenai hapusnya hak yang bersangkutan dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuknya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).

Paragraf 7
Perubahan Nama

Pasal 56

Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya di dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mengenai ganti nama pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB VI
PENERTIBAN SERTIPIKAT PENGGANTI

Pasal 57

- (1) Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.
- (2) Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT

atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

- (3) Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah meninggal dunia, permohonan sertipikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan bukti sebagai ahli waris.
- (4) Penggantian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Pasal 58

Dalam hal penggantian sertipikat karena rusak atau pembaharuan blanko sertipikat, sertipikat yang lama ditahan dan dimusnahkan.

Pasal 59

- (1) Permohonan penggantian sertipikat yang hilang harus disertai pernyataan di bawah sumpah dari yang bersangkutan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk mengenai hilangnya sertipikat hak yang bersangkutan.
- (2) Penerbitan sertipikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pengumuman 1 (satu) kali dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.
- (3) Jika dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari dihitung sejak hari pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada yang mengajukan keberatan mengenai akan diterbitkannya sertipikat pengganti tersebut atau ada yang mengajukan keberatan akan tetapi menurut pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan keberatan tersebut tidak beralasan, diterbitkan sertipikat baru.
- (4) Jika keberatan yang diajukan dianggap beralasan oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka ia menolak menerbitkan sertipikat pengganti.
- (5) Mengenai dilakukannya pengumuman dan penerbitan serta penolakan penerbitan sertipikat baru sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) dibuatkan berita acara oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (6) Sertipikat pengganti diserahkan kepada pihak yang memohon diterbitkannya sertipikat tersebut atau orang lain yang diberi kuasa untuk menerimanya.
- (7) Untuk daerah-daerah tertentu Menteri dapat menentukan cara dan tempat pengumuman yang lain daripada yang ditentukan pada ayat (2).

Pasal 60

- (1) Penggantian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam lelang eksekusi didasarkan atas surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan yang memuat alasan tidak dapat diteruskannya sertipikat tersebut kepada pemenang lelang.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan telah diterbitkannya sertipikat pengganti untuk hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan tidak berlakunya lagi sertipikat yang lama dalam salah satu surat kabar harian setempat atas biaya pemohon.

BAB VII**BIAYA PENDAFTARAN TANAH****Pasal 61**

- (1) Besarnya dan cara pembayaran biaya-biaya dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.
- (2) Atas permohonan yang bersangkutan, Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dapat membebaskan pemohon dari sebagian atau seluruh biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), jika pemohon dapat membuktikan tidak mampu membayar biaya tersebut.
- (3) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan yang diajukan dalam waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal meninggalnya pewaris, tidak dipungut biaya pendaftaran.
- (4) Tata cara untuk memperoleh pembebasan atas biaya pendaftaran tanah diatur oleh Menteri.

BAB VIII**SANKSI****Pasal 62**

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Pasal 63

Kepala Kantor Pertanahan yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan ketentuan dalam peraturan pelaksanaannya serta ketentuan-ketentuan lain dalam pelaksanaan tugas kegiatan pendaftaran tanah dikenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 64

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini, semua peraturan perundang-undangan sebagai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah ada masih tetap berlaku, sepanjang tidak bertentangan atau diubah atau diganti berdasarkan Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Hak-hak yang didaftar serta hal-hal lain yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tetap sah sebagai hasil pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah ini.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 65

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171 dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 66

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku 3 (tiga) bulan sejak tanggal diundangkan.

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

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 8 Juli 1997
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
ttd.

SOEHARTO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 8 Juli 1997
MENTERI NEGARA SEKRETARIS NEGARA
ttd.

MOERDIONO

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1997
NOMOR 59

PENJELASAN
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG
PENDAFTARAN TANAH
UMUM

Dalam Pembangunan Jangka Panjang Kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi Pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Sehubungan dengan itu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas. Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sampai saat ini menjadi dasar kegiatan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Dalam kenyataannya pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 35 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Dari sekitar 55 juta bidang tanah hak yang memenuhi syarat untuk didaftar, baru lebih kurang 16,3 juta bidang yang sudah didaftar. Dalam pada itu, melalui pewa-rihan, pemisahan dan pemberian-pemberian hak baru, jumlah bidang tanah yang memenuhi syarat untuk didaftar selama pembangunan Jangka Panjang Kedua diperkirakan akan meningkat menjadi sekitar 75 juta. Hal-hal yang merupakan kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, disamping kekurangan anggaran, alat dan tenaga, adalah keadaan objektif tanah-tanahnya sendiri yang selain jumlahnya besar dan tersebar di wilayah yang luas, sebagian besar

penguasaannya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya. Selain itu ketentuan hukum untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terlaksananya pendaftaran dalam waktu yang singkat dengan hasil yang lebih memuaskan. Sehubungan dengan itu maka dalam rangka meningkatkan dukungan yang lebih baik pada pembangunan nasional dengan memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, dipandang perlu untuk mengadakan penyempurnaan pada ketentuan yang mengatur pendaftaran tanah, yang pada kenyataannya tersebar pada banyak peraturan per-undang-undangan.

Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang per-tanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA. Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau kelurahan atau bagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, azas-azas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut di atas juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan. Dari pengalaman masa lalu cukup banyak sengketa tanah yang timbul sebagai akibat letak dan batas bidang-bidang tanah tidak benar. Karena itu masalah pengukuran dan pemetaan serta penyediaan peta berskala besar untuk keperluan penyelenggaraan pendaftaran tanah merupakan hal yang tidak boleh diabaikan dan merupakan bagian yang

penting yang perlu mendapat perhatian yang serius dan seksama, bukan hanya dalam rangka pengumpulan data penguasaan tanah tetapi juga dalam penyajian data penguasaan/pemilikan tanah dan penyim-panan data tersebut. Perkembangan teknologi pengukuran dan pemetaan, seperti cara penentuan titik melalui *Global Positioning System (GPS)* dan komputerisasi pengolahan, penyajian dan penyim-panan data, pelaksanaan pengukuran dan pemetaan dapat dipakai di dalam pendaftaran tanah. Untuk mempercepat pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang harus didaftar penggunaan teknologi modern, seperti *Global Positioning System (GPS)* dan komputerisasi pengolahan dan penyimpanan data perlu dimungkinkan yang peng-aturannya diserahkan kepada Menteri.

Disamping pendaftaran tanah secara sistematis pendaftaran tanah secara sporadik juga akan ditingkatkan pelaksanaannya, karena dalam Kenya-taannya akan bertambah banyak permintaan untuk mendaftar secara individual dan massal yang diperlukan dalam pelaksanaan pem-bangunan, yang akan makin meningkat kegiatannya. Pendaftaran tanah secara sistematis diutamakan karena melalui cara yang akan didaftar dari pada melalui pendaf-taran tanah secara sporadik. Tetapi karena prakarsanya datang dari Pemerin-tah, diperlukan waktu untuk me-menuhi dana, tenaga dan peralatan yang di-perlukan. Maka pelak-sanaannya harus didasarkan pada suatu rencana kerja yang meliputi jangka waktu yang agak panjang dan rencana pelaksanaan tahunan yang berkelanjutan melalui uji kelayakan agar berjalan lancar.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah ini pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyat-akan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA. Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hokum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah ini), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama

orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkannya sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan iktikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan huum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah ini).

Dengan demikian maka makna dari pernyataan, bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hokum di bidang pertanahan, menjadi tampak dan dirasakan arti praktisnya, sungguhpun sistem publikasi yang digunakan adalah sistem negatif.

Ketentuan tersebut tidak mengurangi asas pemberian perlin-dungan yang seimbang baik kepada pihak yang mempunyai tanah dan dikuasai serta digunakan sebagaimana mestinya maupun kepada pihak yang memperoleh dan menguasainya dengan iktikad baik dan dikuatkan dengan pendaftaran tanah yang bersangkutan atas namanya.

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui Pengadilan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya men-dapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini.

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan.

Dari apa yang dikemukakan di atas jelaslah, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

PASAL DEMI PASAL**Pasal 1**

Cukup jelas

Pasal 2

Asas sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah. Sedangkan asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan, bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuannya pendaftaran tanah itu sendiri.

Asas terjangkau dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh para pihak yang memerlukan.

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftar dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

Asas mutakhir menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Untuk itulah diberlakukan pula asas terbuka.

Pasal 3

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana tercantum pada huruf a merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 UUPA.

Disamping itu dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan pembuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu yang pelaksanaannya ditugaskan kepada Pejabat lain, adalah kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan, misalnya pengukuran titik dasar teknik, pemetaan fotogrametri dan lain sebagainya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT oleh PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis oleh Panitia Adjudikasi dan lain sebagainya.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, misalnya Kepala Desa.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Mengingat pendaftaran tanah secara sistematis pada umumnya bersifat massal dan besar-besaran, maka untuk melaksanakannya Kepala Kantor Pertanahan perlu dibantu oleh Panitia yang khusus dibentuk untuk itu, sehingga dengan demikian tugas rutin Kantor Pertanahan tidak terganggu.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini dimaksudkan untuk memungkinkan dimasukkannya Tetua Adat yang mengetahui benar riwayat/kepemilikan bidang-

bidang tanah setempat dalam Panitia Ajudikasi, khususnya di daerah yang hukum adatnya masih kuat.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang objeknya bidang tanah yang berstatus tanah Negara dilakukan dengan mencatatnya dalam daftar tanah dan tidak diterbitkan sertipikat.

Pasal 10

Ayat (1)

Desa dan kelurahan adalah satuan wilayah Pemerintahan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1979 tentang Pemerintahan Desa.

Ayat (2)

Areal hak guna usaha, hak pengelolaan dan tanah Negara umumnya meliputi beberapa desa/kelurahan. Demikian juga objek hak tanggungan dapat meliputi beberapa bidang tanah yang terletak di beberapa desa/kelurahan.

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Karena pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Di dalam wilayah yang ditetapkan untuk dilaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis mungkin ada bidang tanah yang sudah terdaftar. Penyediaan peta dasar pendaftaran untuk pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis yang dimaksud pada ayat ini, selain digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, juga digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar di atas.

Ayat (2)

Dengan adanya peta dasar pendaftaran bidang tanah yang didaftar dalam pendaftaran tanah secara sporadis dapat diketahui letaknya dalam kaitan dengan bidang-bidang tanah lain dalam suatu wilayah, sehingga dapat dihindarkan terjadinya sertipikat ganda atas satu bidang tanah.

Pasal 16

Ayat (1)

Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat. Untuk maksud tersebut diperlukan titik-titik dasar teknik nasional.

Ayat (2)

Titik dasar teknik adalah titik tetap yang mempunyai koordinat yang diperoleh dari suatu pengukuran dan perhitungan dalam suatu sistem tertentu yang berfungsi sebagai titik kontrol ataupun titik ikat untuk keperluan pengukuran dan rekonstruksi batas.

Ayat (3)

Lihat penjelasan ayat (2)

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Dalam kenyataannya banyak bidang tanah yang bentuknya kurang baik, dengan dilakukannya penataan batas dimaksudkan agar bentuk bidang-bidang tanah tersebut tertata dengan baik.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Gambar situasi yang dimaksud pasal ini adalah dokumen penunjuk objek suatu hak atas tanah menurut ketentuan yang berlaku sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, yaitu yang diatur dalam Per-aturan Menteri Agraria Nomor 6 Tahun 1965 tentang Pedoman Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pendaftaran Tanah Nomor 10 Tahun 1961.

Yang dimaksud dengan pemegang hak atas tanah dalam ayat ini adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut UUPA, baik yang sudah bersertipikat maupun yang belum bersertipikat.

Ayat (2)

Yang dimaksud hak baru adalah hak atas tanah yang diberikan atas tanah Negara.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan adalah misalnya tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh orang yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam ini maka persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak mutlak diperlukan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Ketentuan ini berlaku juga, jika pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau mereka yang mempunyai tanah yang berbatasan, biarpun sudah disampaikan pemberitahuan sebelumnya, tidak hadir pada waktu diadakan pengukuran.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan gambar ukur adalah hasil pengukuran dan pemetaan di lapangan berupa peta batas bidang atau bidang-bidang tanah secara kasar.

Catatan pada gambar ukur didasarkan pada berita acara pengukuran sementara.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Pemetaan bidang-bidang tanah bisa dilakukan langsung pada peta dasar pendaftaran, tetapi untuk bidang tanah yang luas pemetaannya dilakukan dengan cara membuat peta tersendiri dengan menggunakan data yang diambil dari peta dasar pendaftaran dan hasil ukuran batas bidang tanah yang akan dipetakan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan peta lain adalah misalnya peta dari instansi Pekerjaan Umum atau instansi Pajak, sepanjang peta tersebut memenuhi persyaratan teknis untuk pembuatan peta pendaftaran.

Ayat (3)

Dalam keadaan terpaksa pembuatan peta dasar pendaftaran dapat dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan dan bidang-bidang sekelilingnya yang berbatasan, sehingga letak relative bidang tanah itu dapat ditentukan.

Ayat (4)

Pengaturan oleh Menteri menurut ayat ini meliputi pula pengaturan mengenai *licensed surveyor*.

Pasal 21

Ayat (1)

Daftar tanah dimaksudkan sebagai sumber informasi yang lengkap mengenai nomor bidang, lokasi dan penunjukan ke nomor surat ukur bidang-bidang tanah yang ada di wilayah pendaftaran, baik sebagai hasil pendaftaran untuk pertama kali maupun pemeliharannya kemudian.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam peraturan pendaftaran tanah yang lama surat ukur yang dimaksud ayat ini disebut gambar situasi.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 23

Huruf a

Penetapan pejabat yang berwenang mengenai pemberian hak atas tanah Negara dapat dikeluarkan secara individual, kolektif ataupun secara umum.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Yang dimaksud dengan Akta Ikrar Wakaf adalah Akta Ikrar Wakaf sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik.

Ketentuan mengenai pembukuan wakaf ditinjau dari sudut objeknya pembukuan tersebut merupakan pendaftaran untuk pertama kali, meskipun bidang tanah yang bersangkutan se-belumnya sudah didaftar sebagai tanah hak milik.

Huruf d

Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak pemilikan individual atas suatu satuan rumah susun tertentu, yang meliputi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan hak bersama atas apa yang disebut bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, tempat bangunan rumah susun itu didirikan. Pembukuan hak milik atas satuan rumah susun dilakukan berdasarkan Akta Pemisahan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang mana yang dimiliki dan berapa bagian proporsional pemilikinya atas benda-benda yang dihaki bersama tersebut.

Yang dimaksud dengan Akta Pemisahan adalah Akta Pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Pembukuannya merupakan pendaftaran untuk pertama kali, biarpun hak atas tanah tempat bangunan gedung yang ber-sangkutan berdiri sudah didaftar.

Huruf e

Yang dimaksud dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

Pasal 24

Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak.

Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat berupa :

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d. sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- f. akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau
- g. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau

- i. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- j. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Yang dimaksud dengan saksi adalah orang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut.

Ayat (2)

Ketentuan ini memberi jalan keluar apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (1), baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya. Dalam hal demikian pembukuan hak dapat dilakukan tidak berdasarkan bukti kepemilikan akan tetapi berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Pembukuan hak menurut ayat ini harus memenuhi syarat sebagai berikut :

- a. bahwa penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan dilakukan secara nyata dan dengan itikad baik selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut;
- b. bahwa kenyataan penguasaan dan penggunaan tanah tersebut selama itu tidak diganggu gugat karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. bahwa hal-hal tersebut diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya;

- d. bahwa telah diberikan kesempatan kepada pihak lain untuk mengajukan keberatan melalui pengumuman sebagaimana dimaksud Pasal 26;
- e. bahwa telah diadakan penelitian juga mengenai kebenaran hal-hal yang disebutkan di atas;
- f. bahwa akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa pengakuan hak yang bersangkutan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis.

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Yang diumumkan pada dasarnya adalah data fisik dan data yuridis yang akan dijadikan dasar pendaftaran bidang tanah yang bersangkutan.

Untuk memudahkan pelaksanaannya, dalam pendaftaran tanah secara sistematis pengumuman tidak harus dilakukan sekaligus mengenai semua bidang tanah dalam wilayah yang telah ditetapkan, tetapi dapat dilaksanakan secara bertahap.

Pengumuman pendaftaran tanah secara sistematis selama 30 hari dan di pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis 60 hari dibedakan karena pendaftaran tanah secara sistematis ini merupakan pendaftaran tanah secara missal yang diketahui oleh masyarakat umum sehingga pengumannya lebih singkat, sedangkan pengumuman pendaftaran tanah secara sporadis sifatnya individual dengan ruang lingkup terbatas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan tempat pengumuman yang lain adalah misalnya Kantor Rukun Warga, atau lokasi tanah yang bersangkutan. Untuk penentuan ini Menteri akan mengaturnya lebih lanjut.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Belum lengkapnya data yang tersedia atau masih adanya keberatan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), bukan merupakan alasan menunda dilakukannya pembuatan berita acara hasil pengumuman data fisik dan data yuridis.

Ayat (3)

Pengesahan sebagaimana dimaksud ayat (2) merupakan pengesahan data fisik dan data yuridis bidang tanah sebagaimana adanya. Oleh karena itu, data tersebut tidak selalu cukup untuk dasar pembukuan hak. Kadang-kadang data yang diperoleh hanya tepat untuk pembukuan hak melalui pengakuan hak berdasarkan pembuktian menurut Pasal 24 ayat (2). Kadang-kadang dari penelitian riwayat tanah ternyata bahwa bidang tanah tersebut adalah tanah Negara, yang apabila sesuai dengan ketentuan yang berlaku dapat diberikan kepada pemohon dengan sesuatu hak atas tanah.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Huruf a

Salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mengumpulkan dan menyajikan informasi mengenai bidang-bidang tanah. Oleh karena itu, data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang sudah dinilai cukup untuk dibukukan tetap dibukukan walaupun ada data yang masih harus dilengkapi

atau ada keberatan dari pihak lain mengenai data itu. Dengan demikian, setiap data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah itu, termasuk adanya sengketa mengenai data itu, semuanya tercatat.

Huruf b

Ketidak lengkapan data yang dimaksud pada huruf b dapat mengenai data fisik, misalnya karena surat ukurnya masih didasarkan atas batas sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3), dan dapat pula mengenai data yuridis, misalnya belum lengkapnya tanda tangan ahli waris.

Huruf c, d dan e

Sengketa yang dimaksud pada huruf c, d, dan e juga dapat mengenai data fisik maupun data yuridis.

Dalam hal sengketa tersebut sudah diajukan ke Pengadilan dan ada perintah untuk status quo atau ada putusan mengenai sita atas tanah itu, maka pencantuman nama pemegang hak dalam buku tanah ditangguhkan sampai jelas siapa yang berhak atas tanah tersebut, baik melalui putusan Pengadilan maupun berdasarkan cara damai.

Perintah status quo yang dimaksud disini haruslah resmi dan tertulis dan sesudah sidang pemeriksaan mengenai gugatan yang bersangkutan berjalan diperkuat dengan putusan peletakan sita atas tanah yang bersangkutan.

Ayat (2)

Waktu 5 (lima) tahun dipandang cukup untuk menganggap bahwa data fisik maupun data yuridis yang kurang lengkap pembuk-tiannya itu sudah benar adanya.

Ayat (3)

Penyelesaian secara damai dapat terjadi di luar maupun dalam Pengadilan.

Apabila dalam waktu yang ditentukan pihak yang berkeberatan atas data fisik maupun data yuridis yang akan dibukukan tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai hal yang disengketakan itu, keberatannya dianggap tidak beralasan dan catatan mengenai adanya keberatan itu dihapus. Apabila dalam waktu yang ditentukan keberatan tersebut diajukan ke Pengadilan, catatan itu dihapus setelah ada penyelesaian secara damai atau putusan Pengadilan mengenai sengketa tersebut.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penerbitan sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu, sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. Sehubungan dengan itu apabila masih ada ketidak pastian mengenai hak atas tanah yang bersangkutan, yang ternyata dari masih adanya catatan dalam pembukuannya sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat (1), pada prinsipnya sertipikat belum dapat diterbitkan. Namun apabila catatan itu mengenai ketidaklengkapan data fisik yang tidak disengketakan, sertipikat dapat diterbitkan.

Data fisik yang dimaksud tidak lengkap adalah apabila data fisik bidang tanah yang bersangkutan merupakan hasil pemetaan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).

Ayat (3)

Sertipikat tanah wakaf diserahkan kepada Nadzirnya.

Dalam hal pemegang hak sudah meninggal dunia, sertipikat diterima kepada ahli warisnya atau salah seorang ahli waris dengan persetujuan para ahli waris yang lain.

Ayat (4)

Dalam hal hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan seorang laki-laki yang beristeri atau seorang perempuan yang bersuami surat penunjukan tertulis termaksud tidak diperlukan.

Ayat (5)

Dengan adanya ketentuan ini tiap pemegang hak bersama memegang sertipikat yang menyebutkan besarnya bagian masing-masing dari hak bersama tersebut.

Dengan demikian masing-masing akan dengan mudah dapat melakukan perbuatan hukum mengenai bagian haknya yang bersangkutan tanpa perlu mengadakan perubahan pada surat tanda bukti hak para pemegang hak bersama yang bersangkutan, kecuali kalau secara tegas ada larangan untuk berbuat demikian jika tidak ada persetujuan para pemegang hak bersama yang lain.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.

Ayat (2)

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menggunakan system publikasi positif, yang kebenaran data yang disajikan dijamin oleh Negara, melainkan menggunakan sistem publikasi negatif. Di dalam sistem publikasi negatif Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Tetapi walaupun demikian tidaklah dimaksudkan untuk menggunakan sistem publikasi negatif secara murni. Hal tersebut tampak dari pernyataan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, bahwa surat tanda bukti hak yang diterbitkan berlaku sebagai alat bukti yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA bahwa pendaftaran berbagai peristiwa hukum merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Sehubungan dengan itu diadakanlah ketentuan dalam ayat (2) ini.

Ketentuan ini bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pihak, yang dengan iktikad baik menguasai sebidang tanah dan didaftar sebagai pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertipikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kelemahan sistem publikasi negatif adalah bahwa pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah dan sertipikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquiitive verjaring* atau *adverse possession*.

Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakan lembaga tersebut, karena hukum adat tidak mengenalnya. Tetapi dalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu lembaga *rechtsverwerking*. Dalam hukum adapt jika seseorang selama sekian waktu mem-biarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan orang lain, yang memperolehnya dengan iktikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut. Ketentuan di dalam UUPA yang menyatakan hapusnya hak atas tanah karena diterlantarkan (Pasal 27, 34 dan 40 UUPA) adalah sesuai dengan lembaga ini.

Dengan pengertian demikian, maka apa yang ditentukan dalam ayat ini bukanlah menciptakan ketentuan hukum baru, melainkan merupa-kan penerapan ketentuan hukum yang sudah ada dalam hukum adat, yang dalam tata hukum sekarang ini merupakan bagian dari Hukum Tanah Nasional Indonesia dan sekaligus memberikan wujud konkret dalam penerapan ketentuan dalam UUPA mengenai penelantaran tanah.

Pasal 33

Ayat (1)

Karena pada dasarnya terbuka bagi umum dokumen yang dimaksud ayat ini disebut daftar umum.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Sebelum melakukan perbuatan hukum mengenai bidang tanah tertentu para pihak yang berkepentingan perlu mengetahui data mengenai bidang tanah tersebut. Sehubungan dengan sifat terbuka data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, buku tanah dan surat ukur, siapapun yang berkepentingan berhak untuk mengetahui keterangan yang diperlukan. Tidak digunakannya hak tersebut menjadi tanggung jawab yang bersangkutan.

Ayat (2)

Daftar nama sebenarnya tidak memuat keterangan mengenai tanah, melainkan memuat keterangan mengenai orang per-seorangan atau badan hukum dalam hubungan dengan tanah yang dimilikinya. Keterangan ini diperlukan oleh instansi-instansi Pemerintah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 35

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk mencegah hilangnya dokumen yang sangat penting untuk kepentingan masyarakat ini maka apabila ada instansi yang menganggap perlu untuk memeriksanya, pemeriksaan dokumen itu wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Pengecualian ketentuan ini adalah sebagaimana diatur dalam ayat (4).

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Setelah diperlihatkan dan jika diperlukan dibuatkan petikan, salinan atau rekamannya seperti dimaksud dalam ayat (3), dokumen yang bersangkutan dibawa dan disimpan kembali di tempat yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2).

Ayat (5)

Penyimpanan dengan menggunakan peralatan elektronik dan dalam bentuk film akan menghemat tempat dan mempersingkat akses pada data yang diperlukan. Tetapi penyelenggaraannya memerlukan persiapan peralatan dan tenaga serta dana yang besar. Maka pelaksanaannya akan dilakukan secara bertahap.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan, atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Pasal 38

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1)

Dalam ayat ini diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Yang dimaksud dalam huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Contoh syarat yang dimaksudkan dalam huruf g adalah misalnya larangan yang diadakan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan jo. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Ayat (2)

Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertipikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Untuk menghindarkan terjadinya pelelangan umum yang tidak jelas objeknya perlu diminta keterangan yang paling mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang dari Kantor Pertanahan.

Ayat (3)

Sesuai dengan fungsinya sebagai sumber informasi yang mutakhir mengenai tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang, keterangan ini sangat penting bagi Pejabat Lelang untuk memperoleh keyakinan tentang objek lelang. Oleh karena itu surat keterangan tersebut harus tetap diterbitkan, walaupun tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan sedang dalam sengketa atau dalam status sitaan.

Ayat (4)

Lelang eksekusi meliputi lelang dalam rangka pelaksanaan putusan Pengadilan, hak tanggungan, sita pajak, sita Kejaksaan/Penyidik dan sita Panitia Urusan Piutang Negara. Dalam pelelangan eksekusi kadang-kadang tereksekusi menolak untuk menyerahkan sertipikat asli hak yang akan dilelang. Hal ini tidak boleh menghalangi dilaksanakannya lelang. Oleh karena itu, lelang eksekusi tetap dapat dilaksanakan walaupun sertipikat asli tanah tersebut tidak dapat diperoleh Pejabat Lelang dari tereksekusi.

Ayat (5)

Dokumen ini akan dijadikan dasar pendaftaran peralihan haknya.

Pasal 42

Ayat (1)

Peralihan hak karena pewarisan terjadi karena huum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia.

Dalam arti, bahwa sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Mengenai siapa yang menjadi ahli waris diatur dalam Hukum Perdata yang berlaku bagi pewaris.

Pendaftaran peralihan hak karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan huum kepada para ahli waris dan demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan yang mutakhir.

Surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa Akta Keterangan Hak Mewaris, atau Surat Penetapan Ahli Waris atau Surat Keterangan Ahli Waris.

Ayat (2)

Dokumen yang membuktikan adanya hak atas tanah pada yang mewariskan diperlukan karena pendaftaran peralihan hak ini baru dapat dilakukan setelah pendaftaran untuk pertama kali hak yang bersangkutan atas nama yang mewariskan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Apabila dari akta pembagian waris yang dibuat sesuai ketentuan yang berlaku bagi para ahli waris sudah ternyata suatu hak yang merupakan harta waris jatuh pada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan haknya dapat langsung dilakukan tanpa alat bukti peralihan hak lain, misalnya akta PPAT.

Ayat (5)

Sesudah hak tersebut didaftar sebagai harta bersama, pendaftaran pembagian hak tersebut selanjutnya dapat dilakukan berdasarkan ketentuan Pasal 51.

Pasal 43**Ayat (1)**

Beralihnya hak dalam penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi terjadi karena hukum (Pasal 107 ayat (3) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan Pasal 14 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Koperasi). Karena itu cukup dibuktikan dengan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan tersebut. Ketentuan ini secara mutatis mutandis berlaku untuk penggabungan atau peleburan badan hukum lain.

Ayat (2)

Dalam rangka likuidasi dilakukan pemindahan hak, yang kalau mengenai tanah dibuktikan dengan akta PPAT.

Pasal 44**Ayat (1)**

Dipandang dari sudut hak tanggungan, pendaftaran pemberian hak tanggungan merupakan pendaftaran pertama. Dipandang dari sudut hak yang dibebani, pencatatannya dalam buku tanah dan sertipikat tanah yang dibebani merupakan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 45**Ayat (1)**

Akta PPAT merupakan alat untuk membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum

itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan sedangkan perbuatan hukum itu sudah didaftar di Kantor Pertanahan, maka pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Perpanjangan jangka waktu suatu hak tidak mengakibatkan hak tersebut hapus atau terputus. Oleh karena itu, untuk pendaftarannya tidak perlu dibuatkan buku tanah dan sertipikat baru.

Pasal 48

Ayat (1)

Pemecahan bidang tanah harus sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku dan tidak boleh mengakibatkan tidak terlaksananya ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, misalnya ketentuan landreform (lihat ayat (4)).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pemecahan bidang tanah tidak boleh merugikan kepentingan kreditor yang mempunyai hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu, pemecahan tanah itu hanya boleh dilakukan setelah diperoleh persetujuan tertulis dari kreditor atau pihak lain yang berwenang menyetujui penghapusan beban lain yang bersangkutan.

Beban yang bersangkutan tidak selalu harus dihapus. Dalam hak tersebut dibebani hak tanggungan, hak tanggungan yang bersangkutan tetap membebani bidang-bidang hasil pemecahan itu.

Ayat (4)

Peraturan perundang-undangan yang berlaku pada saat Peraturan Pemerintah ini diundangkan adalah Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Pasal 49

Ayat (1)

Dalam pemisahan bidang tanah menurut ayat ini bidang tanah yang luas diambil sebagian yang menjadi satuan bidang baru. Dalam hal

ini bidang tanah induknya masih ada dan tidak berubah identitasnya, kecuali mengenai luas dan batasnya. Istilah yang digunakan adalah pemisahan, untuk membedakannya dengan apa yang dilakukan menurut Pasal 48.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Pada saatnya suatu hak bersama, baik yang diperoleh sebagai warisan maupun sebab lain, perlu dibagi sehingga menjadi hak individu. Untuk itu kesepakatan antara pemegang hak bersama tersebut perlu dituangkan dalam akta PPAT yang akan menjadi dasar bagi pendaf-tarannya. Dalam pembagian tersebut tidak harus semua pemegang hak bersama memperoleh bagian. Dalam pembagian harta waris seringkali yang menjadi pemegang hak individu hanya sebagian dari keseluruhan penerima warisan, asalkan hal tersebut disepakati oleh seluruh penerima warisan sebagai pemegang hak bersama.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Untuk mencatat hapusnya hak atas tanah yang dibatasi masa berlakunya tidak diperlukan penegasan dari Pejabat yang berwenang.

Dalam acara melepaskan hak, maka selain harus ada bukti, bahwa yang melepaskan adalah pemegang haknya, juga perlu diteliti apakah pemegang hak tersebut berwenang untuk melepaskan hak yang bersangkutan.

Dalam hal hak yang dilepaskan dibebani hak tanggungan diperlukan persetujuan dari kreditor yang bersangkutan.

Demikian juga ia tidak berwenang untuk melepaskan haknya, jika tanah yang bersangkutan berada dalam sita oleh Pengadilan atau ada beban-beban lain.

Ayat (2)

Dalam hal-hal tertentu Kepala Kantor Pertanahan dapat mengumumkan hapusnya hak yang sertifikatnya tidak diserahkan kepadanya untuk mencegah dilakukannya perbuatan hukum mengenai tanah yang sudah tidak ada haknya tersebut.

Pasal 53

Hak tanggungan merupakan *accessoir* pada suatu piutang tertentu, karenanya menurut hukum mengikuti peralihan piutang yang bersangkutan. Maka untuk peralihannya tidak diperlukan perbuatan hukum tersendiri dan pendaftarannya cukup dilakukan berdasarkan bukti cession, subrogasi ataupun pewarisan piutangnya yang dijamin.

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Kedua dokumen yang dimaksud ayat ini merupakan pernyataan tertulis dari pemegang hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 22 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Pasal 55

Ayat (1)

Yang dimaksudkan dengan Pengadilan adalah baik badan-badan Peradilan Umum, Peradilan Tata Usaha Negara ataupun Peradilan Agama.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Putusan Pengadilan mengenai hapusnya sesuatu hak harus dilaksanakan lebih dahulu oleh Pejabat yang berwenang, sebelum didaftar oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 56

Yang dimaksud pemegang hak yang ganti nama adalah pemegang hak yang sama tetapi namanya berganti. Penggantian nama pemegang hak dapat terjadi baik mengenai orang perseorangan maupun badan hukum.

Pasal 57

Ayat (1)

Untuk memperkecil kemungkinan pemalsuan, di waktu yang lampau telah beberapa kali dilakukan penggantian blangko sertifikat. Sehubungan dengan itu apabila dikehendaki oleh pemegang hak, sertifikatnya boleh diganti dengan sertifikat yang menggunakan blangko baru.

Diterbitkannya sertifikat pengganti dilakukan apabila dan sesudah semua ketentuan dalam Bab VI Peraturan Pemerintah ini dipenuhi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Ayat (1)

Dalam hal hak atas tanah berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT sudah berpindah kepada pihak lain, tetapi sebelum peralihan tersebut didaftar sertipikatnya hilang, permintaan penggantian sertipikat yang hilang dilakukan oleh pemegang haknya yang baru dengan pernyataan dari PPAT bahwa pada waktu dibuat akta PPAT sertipikat tersebut masih ada.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Keberatan dianggap beralasan apabila misalnya ada pihak yang menyatakan bahwa sertipikat tersebut tidak hilang melainkan dipegang olehnya berdasarkan persetujuan pemegang hak dalam rangka suatu perbuatan hukum tertentu.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Di daerah-daerah tertentu pengumuman yang dimaksud pada ayat (2) memerlukan biaya yang besar yang tidak sebanding dengan harga tanah yang bersangkutan. Sehubungan dengan itu Menteri dapat menentukan cara pengumuman lain yang lebih murah biayanya.

Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengumuman ini dimaksudkan agar masyarakat tidak melakukan perbuatan hukum mengenai tanah atau satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan sertipikat yang telah tidak berlaku.

Sertipikat yang lama dengan sendirinya tidak berlaku lagi, karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku hak yang bersangkutan telah berpindah kepada pembeli lelang dengan telah dimenangkan-nya lelang serta telah dibayarnya harga pembelian lelang.

Pasal 61

Ayat (1)

Peraturan Pemerintah ini dimaksud adalah Peraturan Pemerintah pelaksanaan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1997 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Ayat (1)

Ketentuan peralihan ini memungkinkan Peraturan Pemerintah ini segera dapat dilaksanakan di seluruh Indonesia.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Lampiran 6

**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 41 TAHUN 1973
TENTANG
DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang:

bahwa untuk meningkatkan dan memperlancar pelaksanaan pengembangan Daerah Industri Pulau Batam, dipandang perlu untuk meninjau kembali serta menyempurnakan pengaturan Pulau Batam sebagai Daerah Industri sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden Nomor 74 tahun 1971.

Mengingat:

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2403);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1972 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1972 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2985);

Dengan mencabut:

Keputusan Presiden Nomor 74 Tahun 1971.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan:

**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
TENTANG
DAERAH INDUSTRI PULAU BATAM
BAB I
KEDUDUKAN
Pasal 1**

- (1) Pulau Batam yang termasuk dalam wilayah Daerah Tingkat I Propinsi Riau, ditetapkan sebagai Daerah Industri, selanjutnya di dalam Keputusan Presiden ini disebut Daerah Industri Pulau Batam;
- (2) Sehubungan dengan apa yang ditetapkan dalam ayat (1) pasal ini, maka seluruh wilayah Pulau Batam merupakan lingkungan kerja Daerah Industri Pulau Batam.

BAB II

KELEMBAGAAN, TUGAS DAN SUSUNAN

Pasal 2

Pembinaan, pengendalian dan pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam masing-masing diselenggarakan oleh dan dipertanggung-jawab-kan kepada:

- a. Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam;
- b. Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
- c. Perusahaan Perseroan Pengusahaan Daerah Industri Pulau Ba-tam, masing-masing dengan tugas dan tanggung jawab seperti ditetapkan dalam Pasal 3 sampai dengan Pasal 5 Keputusan Presiden ini.

Pasal 3

Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam

- (1) Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam mempunyai tugas sebagai berikut:
 - a. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kebijaksa-naan pengembangan dan pengendalian pembangunan Pulau Batam yang dilakukan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
 - b. Mensinkronisasikan kebijaksanaan Instansi-instansi Peme-rintah yang berhubungan dengan pengembangan Pulau Batam;
 - c. Memberikan petunjuk-petunjuk pelaksanaan kepada Otorita Pengembangan Pulau Batam mengenai pengembangan Pulau Batam sebagai Daerah Industri sesuai dengan kebijaksanaan umum Pemerintah dibidang pembangunan.
- (2) Susunan Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam terdiri atas:
 1. Menteri Negara Ekonomi, Keuangan dan Industri/Ketua BAPPENAS sebagai Ketua merangkap Anggota.
 2. Menteri Dalam Negeri, sebagai Anggota;
 3. Menteri Keuangan, sebagai Anggota;
 4. Menteri Perdagangan, sebagai Anggota;
 5. Menteri Perindustrian, sebagai Anggota;
 6. Menteri Perhubungan, sebagai Anggota;
 7. Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal, sebagai Anggota;
 8. Gubernur Kepala Daerah Propinsi Riau, sebagai Anggota; (3) Dalam melaksanakan tugasnya Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam bertanggung jawab kepada Presiden.

Pasal 4

Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam

- (1) Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam adalah penguasa yang bertanggung jawab atas pengembangan pertumbuhan Daerah Industri Pulau Batam dan mempunyai tugas sebagai berikut:
 - a. Mengembangkan dan mengendalikan Pembangunan Pulau Batam sebagai suatu Daerah Industri;
 - b. Mengembangkan dan mengendalikan kegiatan-kegiatan pengalih-kapalan (transshipment) di Pulau Batam;
 - c. Merencanakan kebutuhan prasarana dan perusahaan instalasi-instalasi prasarana dan fasilitas lainnya;
 - d. Menampung dan meneliti permohonan izin usaha yang diajukan oleh para pengusaha serta mengajukannya kepada instansi-instansi yang bersangkutan;
 - e. Menjamin agar tata-cara perizinan dan pemberian jasa-jasa yang diperlukan dalam mendirikan dan menjalankan usaha di Pulau Batam dapat berjalan lancar dan tertib, segala sesuatunya untuk dapat menumbuhkan minat para pengusaha menanamkan modalnya di Pulau Batam.
- (2) Susunan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam terdiri atas:
 - a. Seorang Ketua;
 - b. Seorang Wakil Ketua;
 - c. Seorang Sekretaris;
- (3) Dalam pelaksanaan tugasnya, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dibantu oleh suatu team-assistensi yang terdiri atas unsur-unsur:
 - a. Departemen Keuangan (Direktorat Jenderal Pajak dan Direktorat Jenderal Bea dan Cukai);
 - b. Departemen Perhubungan (Direktorat Jenderal Perhubungan Laut);
 - c. Departemen Perdagangan (Direktorat Jenderal Perdagangan);
 - d. Departemen Tenaga Kerja, Transmigrasi dan Koperasi (Direktorat Jenderal Pembinaan dan Penggunaan Tenaga Kerja);
 - e. Departemen Dalam Negeri (Direktorat Jenderal Agraria);
 - f. Departemen Kehakiman (Direktorat Jenderal Imigrasi);
- (4) Dalam pelaksanaan tugasnya, Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam bertanggung jawab kepada Presiden;
- (5) Dalam pelaksanaan tugasnya sehari-hari Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam menerima dan mengindahkan pe-

tunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Dewan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam.

Pasal 5
Perusahaan Perseroan Pengusahaan Daerah Industri
Pulau Batam

- (1) Untuk menyelenggarakan perusahaan Daerah Industri Pulau Batam dibentuk suatu badan usaha milik Negara dalam bentuk Perusahaan Perseroan sesuai dengan ketentuan-ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Dagang Stbl. 1847: 23 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 1969;
- (2) Pembentukan Perusahaan Perseroan tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur dalam peraturan tersendiri;

BAB III
PERUNTUKAN DAN PENGGUNAAN TANAH

Pasal 6

- (1) Peruntukan dan penggunaan tanah di Daerah Industri Pulau Batam untuk keperluan bangunan-bangunan, usaha-usaha dan fasilitas-fasilitas lainnya, yang bersangkutan dengan pelaksanaan pembangunan Pulau Batam, didasarkan atas suatu rencana tata-guna tanah dalam rangka pengembangan Pulau Batam menjadi Daerah Industri;
- (2) Hal-hal yang bersangkutan dengan pengurusan tanah di dalam wilayah Daerah industri Pulau Batam dalam rangka ketentuan tersebut pada ayat (1) pasal ini diatur lebih lanjut oleh Menteri Dalam Negeri sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dibidang agraria, dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Seluruh areal tanah yang terletak di Pulau Batam diserahkan, dengan hak pengelolaan, kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam;
 - b. Hak pengelolaan tersebut pada sub a ayat ini memberi wewenang kepada Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam untuk;
 1. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
 2. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
 3. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak-pakai sesuai dengan ketentuan-ketentuan Pasal 41 sampai dengan Pasal 43 Undang-undang Pokok Agraria;
 4. menerima uang pemasukan/ganti rugi dan uang wajib tahunan.

Pasal 7

- (1) Apabila diperlukan untuk melakukan kegiatan-kegiatan bagi pengembangan Pulau Batam sebagai Daerah Industri, maka atas usul Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam wilayah-wilayah tertentu di dalam Daerah Industri Pulau Batam dapat ditetapkan sebagai Wilayah-wilayah Usaha Bonded Warehouse sebagaimana dimaksudkan, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 1972;
- (2) Penyelenggara pengurusan dan pengusahaan Wilayah-wilayah Usaha Bonded Warehouse di Daerah Industri Pulau Batam seperti yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dilakukan oleh Perusahaan Perseroan Pengusahaan Daerah Industri Pulau Batam.

BAB IV**PEANGKATAN DAN PEMBERHENTIAN****Pasal 8**

- (1) Pengangkatan dan pemberhentian Ketua dan Anggota Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam dilakukan oleh Presiden;
- (2) Pengangkatan dan pemberhentian Ketua dan Wakil Ketua Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dilakukan oleh Presiden.
- (3) Sekretaris Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diangkat dan diberhentikan oleh Ketua Otorita;
- (4) Anggota-anggota Team Assistensi Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam tersebut pada Pasal 4 ayat (3) Keputusan Presiden ini diangkat dan diberhentikan oleh Ketua Otorita atas usul Menteri/Kepala Departemen yang bersangkutan.

BAB V**KETENTUAN LAIN-LAIN****Pasal 9**

Perincian tugas dan tata-kerja Badan Pengawas Daerah Industri Pulau Batam dan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam diatur lebih lanjut oleh Ketua masing-masing yang bersangkutan.

BAB VI**KETENTUAN PENUTUP****Pasal 10**

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta,
Pada Tanggal 22 November 1973
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
Ttd.

SOEHARTO JENDERAL TNI.

Lampiran 7

**PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR 1 TAHUN 1977
TENTANG
TATA CARA PERMOHONAN DAN
PENYELESAIAN PEMBERIAN HAK ATAS
BAGIAN-BAGIAN TANAH HAK PENGELOLAAN
SERTA PENDAFTARANNYA.
MENTERI DALAM NEGERI,**

Menimbang :

- a. bahwa meningkatnya pembangunan di segala bidang memerlukan penyediaan tanah yang sudah dipersiapkan secara berencana berdasarkan azas-azas pemanfaatan tanah secara seimbang, serasi, optimal dan lestari.
- b. bahwa untuk keperluan tersebut telah disediakan landasan hukumnya berupa penguasaan tanah dengan hak pengelolaan, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974, tentang Ketentuan-ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian tanah untuk keperluan perusahaan, yo Perusahaan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965, tentang Pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negar dan ketentuan-ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya.
- c. bahwa untuk pelaksanaan penyerahan bagian-bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974, perlu diatur lebih lanjut tata cara pengajuan permohonan dan penyelesaian pemberian haknya.

Mengingat :

1. Tap MPR-R.I. No. IV/MPR/1973;
2. Undang-Undang No. 5 tahun 1960 (Lembaran Negara tahun 1960 No. 104);
3. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961;
4. Peraturan Menteri Agraria No. 15 Tahun 1961;
5. Peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966;
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972;
7. Peraturan Menteri Agraria No. 9 Tahun 1965 yo Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973;
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973;
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975.

M E M U T U S K A N

Menetapkan: Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya.

BAB I

PENGERTIAN HAK PENGELOLAAN

Pasal 1

Yang dimaksud dengan "Hak Pengelolaan" dalam Peraturan ini adalah:

- (1) Hak pengelolaan, yang berisi wewenang untuk:
 - a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah ybs;
 - b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya;
 - c. menyerahkan bagian-bagian daripada tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh perusahaan pemegang hak tersebut, yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya, dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang, sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.
- (2) Hak pengelolaan yang berasal dari pengkonversian hak penguasaan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria No. 9/1965 tentang "Pelaksanaan konversi hak penguasaan atas tanah Negara dan ketentuan tentang kebijaksanaan selanjutnya" yang memberi wewenang sebagaimana tersebut dalam ayat 1 di atas dan yang telah didaftarkan di Kantor Sub Direktorat Agraria setempat serta sudah ada sertipikatnya.

BAB II

TATA CARA PERMOHONAN HAK MILIK, HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK PAKAI SERTA PENYELESAIANNYA ATAS BAGIAN-BAGIAN TERTENTU DARIPADA TANAH HAK PENGELOLAAN.

Bagian Pertama

**Permohonan hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai
atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan untuk pembangunan
dan pengembangan wilayah pemukiman.**

Pasal 2

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Peme-rintah Daerah, Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah untuk pembangunan wilayah permukiman, dapat diserahkan

kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai, sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan tanah yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Pasal 3

- (1) Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga oleh pemegang hak pengelolaan, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang hak pengelolaan dan pihak ketiga yang bersangkutan.
- (2) Perjanjian termasuk dalam ayat (1) pasal ini memuat antara lain keterangan mengenai:
 - a. identitas pihak-pihak yang bersangkutan.
 - b. letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud.
 - c. jenis penggunaannya.
 - d. hak atas tanah yang akan dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya.
 - e. jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan.
 - f. jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya.
 - g. syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

Pasal 4

- (1) Permohonan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai diajukan oleh pihak ketiga yang memperoleh penunjukan/penyerahan tersebut pada Pasal 2 dengan perantara pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.
- (2) Pemegang hak pengelolaan berkewajiban untuk melengkapi berkas-berkas permohonan tersebut dan meneruskannya kepada Menteri Dalam Negeri/Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan, disertai usul-usul tentang syarat-syarat yang harus ditaati oleh penerima hak.
- (3) Permohonan tersebut dalam ayat (2) pasal ini diajukan dan diselesaikan menurut tata cara dan wewenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973 jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972, dengan memerhatikan peraturan perundangan Agraria yang berlaku.

- (4) Selain memenuhi kewajibannya terhadap pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan, penerima hak berkewajiban membayar biaya administrasi kepada Kantor Bendahara Negara dan sumbangan kepada Yayasan Dana Landreform serta biaya pendaftaran tanah sebagai yang disebutkan di dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1/1975.

Pasal 5

Hubungan hukum antara Lembaga, Instansi dan atau Badan/Badan Hukum (milik) Pemerintah pemegang hak pengelolaan, yang didirikan atau ditunjuk untuk menyelenggarakan penyediaan tanah untuk berbagai jenis kegiatan yang termasuk dalam bidang pengembangan pemukiman dalam bentuk perusahaan, dengan tanah hak pengelolaan yang telah diberikan kepadanya, tidak menjadi hapus dengan didaf-tarkannya hak-hak yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan ini pada Kantor Sub Direktorat Agraria setempat.

Pasal 6

Hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai termasuk dalam Pasal 2 di atas, tunduk pada ketentuan-ketentuan tentang hak-hak tersebut, sebagaimana termuat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang mengenai hak-hak itu serta syarat-syarat khusus yang tercantum di dalam surat perjanjian yang dimaksud dalam Pasal 3.

Bagian Kedua

Permohonan hak guna bangunan atau hak pakai atas bagian-bagian tanah hak pengelolaan untuk pembangunan dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata

Pasal 7

Bagian-bagian tanah hak pengelolaan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah, Lembaga, Instansi, Badan/Badan Hukum Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah untuk pembangunan, dan pengembangan wilayah industri dan pariwisata, dapat diserahkan kepada pihak ketiga dan diusulkan kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diberikan dengan hak guna bangunan atau hak pakai sesuai dengan rencana peruntukan dan penggunaan yang telah dipersiapkan oleh pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

Pasal 8

Tata cara penyerahan penggunaan tanah dan syarat-syaratnya, serta tata cara permohonan hak atas tanah dan penyelesaiannya, sebagaimana

diatur di dalam Pasal 3 dan 4, demikian pula ketentuan Pasal 5, mutatis mutandis berlaku bagi penyerahan penggunaan tanah dan syarat-syaratnya serta permohonan hak dan penyelesaiannya, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.

Pasal 9

Hak guna bangunan dan hak pakai termaksud dalam Pasal 7 tunduk pada ketentuanketantuan tentang hak-hak tersebut, sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang mengenai hak-hak itu serta syarat-syarat khusus yang tercantum di dalam surat perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 3 dan 8.

Bagian Ketiga

Hak pengelolaan setelah berakhirnya hak yang diberikan kepada pihak ketiga

Pasal 10

Setelah jangka waktu hak guna bangunan atau hak pakai yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 dan pasal 7 berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang hak pengelolaan yang bersangkutan.

BAB III

HAK PENGELOLAAN UNTUK KEPERLUAN LAIN

Pasal 11

Terhadap tanah-tanah untuk keperluan Lembaga, Instansi Pemerintah atau Badan/Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang seluruh modalnya dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang bergerak dalam kegiatan-kegiatan usaha sejenis dengan Perusahaan Industri dan Pelabuhan yang diberikan dengan hak pengelolaan dapat diperlakukan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 10, yang ditegaskan di dalam surat keputusan pemberian hak pengelolaan yang bersangkutan.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan. Agar setiap orang dapat mengetahuinya, maka Peraturan ini akan dimuat di dalam Tambahan Lembaran Negara R.I.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 17 Pebruari 1977

MENTERI DALAM NEGERI,

ttd.

(Amirmachmud)

CATATAN : Peraturan ini sudah dicabut dengan Permenag/KBPN No.
9 Tahun 1999.

Lampiran 8

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 8 TAHUN 1953 TENTANG PENGUSAAN TANAH-TANAH NEGARA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Berkehendak mengatur kembali penguasaan tanah-tanah Negara sebagai termaktub dalam surat Keputusan Gubernur Jenderal tertanggal 25 Januari 1911 Nomor 33 (Staatsblad 1911 Nomor 110);

Mengingat:

Pasal 98 Undang-undang Dasar Sementara Republik Indonesia;

Mendengar:

Dewan Menteri dalam rapatnya yang ke-71 pada tanggal 13 Januari 1953.

MEMUTUSKAN:

Dengan menyampingkan ketentuan-ketentuan tersebut dalam surat keputusan Gubernur Jenderal tertanggal 25 Januari 1911 Nomor 33 (Staatsblad 1911 Nomor 110), sebagai yang telah diubah dan ditambah, yang terakhir dengan surat keputusannya tertanggal 22 Agustus 1940 Nomor 30 (Staatsblad 1940 Nomor 430) yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah ini.

Menetapkan:

PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENGUSAAN TANAH-TANAH NEGARA. BAB I TENTANG PEMAKAIAN ISTILAH-ISTILAH

Pasal 1

Di dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

- a. tanah negara, ialah tanah yang dikuasai penuh oleh Negara;
- b. jawatan, ialah organisasi sesuatu Kementrian yang berdiri sendiri, sebagai yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 20 tahun 1952 (Lembaran Negara Nomor 26);
- c. daerah Swatantra, ialah daerah yang diberi hak untuk mengatur rumah tangganya sendiri, sebagai yang dimaksud dalam Pasal 131 Undang-undang Dasar Sementara Republik Indonesia.

BAB II TENTANG KETENTUAN-KETENTUAN UMUM

Pasal 2

Kecuali jika penguasaan atas tanah Negara dengan undang-undang atau peraturan lain pada waktu berlakunya Peraturan Pemerintah ini, telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra, maka penguasaan atas tanah Negara ada pada Menteri Dalam Negeri.

Pasal 3

- (1) Di dalam hal penguasaan tersebut dalam Pasal 2 ada pada Menteri Dalam Negeri, maka ia berhak:
 - a. menyerahkan penguasaan itu kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk keperluan-keperluan tersebut dalam Pasal 4;
 - b. mengawasi agar supaya tanah Negara tersebut dalam sub a dipergunakan sesuai dengan peruntukannya dan bertindak menurut ketentuan tersebut dalam Pasal 8.
- (2) Di dalam hal penguasaan atas tanah Negara pada waktu mulai berlakunya Peraturan Pemerintah ini telah diserahkan kepada sesuatu Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra sebagai tersebut dalam Pasal 2, maka Menteri Dalam Negeri pun berhak mengadakan pengawasan terhadap penggunaan tanah itu dan bertindak menurut ketentuan dalam Pasal 8.

Pasal 4

Penguasaan sebagai dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 sub a diserahkan kepada:

1. sesuatu Kementerian atau Jawatan untuk melaksanakan kepentingan tertentu dari Kementerian atau Jawatan itu,
2. sesuatu Daerah Swatantra untuk menyelenggarakan kepentingan daerahnya, satu dan lain dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang diadakan oleh Menteri Dalam Negeri.

Pasal 5

Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra berkewajiban akan menyerahkan kembali penguasaan atas tanah Negara kepada Menteri Dalam Negeri di dalam hal tanah atau sebagian dari tanah itu tidak dipergunakan lagi untuk melaksanakan atau menyelenggarakan kepentingan sebagai dimaksud dalam Pasal 4 atau maksud yang terkandung dalam penyerahan penguasaan tersebut dalam Pasal 2.

Pasal 6

Menteri Dalam Negeri, atas permintaan pihak yang bersangkutan, membebaskan penguasaan atas tanah Negara atau sebagian dari itu atau merubah peruntukan tanah tersebut.

Pasal 7

Menteri Dalam Negeri dapat melimpahkan kekuasaan yang dimaksud dalam Pasal 3 ayat 1 sub a dan Pasal 6 kepada Gubernur/Kepala Daerah Propinsi.

Pasal 8

Setelah mendengar pihak yang bersangkutan, Menteri Dalam Negeri berhak mencabut penguasaan atas tanah Negara sebagai dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 di dalam hal:

- a. penyerahan penguasaan itu ternyata keliru atau tidak tepat lagi;
- b. luas tanah yang diserahkan penguasaannya itu ternyata sangat melebihi keperluannya,
- c. tanah itu tidak dipelihara atau tidak dipergunakan sebagai mestinya.

Pasal 9

- (1) Kementrian, Jawatan dan Daerah Swatantra, sebelum dapat menggunakan tanah-tanah Negara yang penguasaannya diserahkan kepadanya itu menurut peruntukannya, dapat memberi izin kepada pihak lain untuk memakai tanah-tanah itu dalam waktu yang pendek.
- (2) Perizinan untuk memakai tersebut dalam ayat 1 dari pasal ini bersifat sementara dan setiap waktu harus dapat dicabut kembali.
- (3) Tentang perizinan tersebut dalam ayat 2 di atas, Menteri Dalam Negeri perlu diberi tahu.

Pasal 10

Ketentuan-ketentuan termaktub dalam Pasal 3 ayat 2, dan Pasal-pasal 5, 6, 8 dan 9 dari Peraturan Pemerintah ini, tidak berlaku bagi tanah-tanah Negara yang penguasaannya diserahkan dengan undang-undang.

Pasal 11

- (1) Tanah yang dibeli atau yang dibebaskan dari hak-hak rakyat oleh sesuatu Kementrian, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk penyelenggaraan/pelak-sanaan kepentingannya, menjadi tanah Negara pada saat terjadinya pembelian/pembebasan tersebut, dengan pengertian, bahwa penguasaan atas tanah itu, oleh Menteri Dalam Negeri akan diserahkan kepada Kementrian, Jawatan atau

Daerah Swatantra yang bersangkutan, setelah diterimanya pemberitaan tentang pembelian/pembebasan dan peruntukan tanah tersebut.

- (2) Menteri Dalam Negeri memberikan ketentuan-ketentuan umum tentang cara pembelian/pembebasan hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini.

BAB III
TENTANG KETENTUAN-KETENTUAN KHUSUS
MENGENAI DAERAH SWATANTRA

Pasal 12

Kepada Daerah Swatantra dapat diberikan penguasaan atas tanah Negara dengan tujuan untuk kemudian diberikan kepada pihak lain dengan sesuatu hak menurut ketentuan-ketentuan Menteri Dalam Negeri.

Pasal 13

Tiap-tiap tahun, selambat-lambatnya pada akhir triwulan pertama, Daerah Swatantra yang bersangkutan menyampaikan laporan lengkap tentang keadaan dan penggunaan tanah tersebut dalam Pasal 12 kepada Menteri Dalam Negeri.

Pasal 14

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada hari diundangkan. Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta,
Pada Tanggal 24 Januari 1953.
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
Ttd.

SOEKARNO
Perdana Menteri,
WILOPO
Menteri Dalam Negeri,
Ttd.
MOHAMAD ROEM

Diundangkan pada tanggal 27 Januari 1953
Menteri Kehakiman,
Ttd.

LOEKMAN WIRIADINATA

PENJELASAN
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 8 TAHUN 1953
TENTANG
PENGUASAAN TANAH-TANAH NEGARA

PENJELASAN UMUM

1. Menurut "domeinverklaring" yang antara lain dinyatakan di dalam pasal I "Agrarisch Besluit", semua tanah yang bebas sama sekali dari pada hak-hak seseorang (baik yang berdasar atas hukum adat asli Indonesia, maupun yang berdasar atas hukum barat) di anggap menjadi "vrij landsdomein" yaitu tanahtanah yang dimiliki dan dikuasai penuh oleh Negara. Tanah-tanah demikian itulah yang di dalam Peraturan Pemerintah ini disebut "tanah Negara."
2. Mengenai "tanah-tanah vrij landsdomein" itu sesungguhnya belum ada sesuatu peraturan yang secara khusus dan tegas mengatur hal penguasaannya. Satu-satunya peraturan yang memuat ketentuan-ketentuan perihal itu ialah Peraturan Pemerintah tentang penguasaan "Benda-benda yang tidak bergerak, gedung-gedung dan lain-lain bangunan milik Negara", termuat dalam Staatsblad 1911 Nr 110, sebagaimana terakhir diubah dengan Staatsblad 1940 Nr 430. Di dalam bab III Peraturan Pemerintah itu ditetapkan, bahwa benda-benda milik Negara yang tidak bergerak (jadi termasuk juga tanah-tanah Negara) dianggap ada di bawah penguasaan Departemen, yang menurut anggaran belanja, membiayai pemeliharannya. Pada hakikatnya, ketentuan itu adalah amat sempit, karena dengan demikian masih belum jelas, bagaimanakah halnya dengan penguasaan tanah-tanah Negara, yang tidak nyata-nyata dipelihara oleh sesuatu Departemen.
3. Dalam pada itu tentang penguasaan tanah-tanah "brij landsdomein" itu ternyata, bahwa Pemerintah Belanda dahulu berpe-gang pada pendirian, bahwa:
 - a. tanah yang menjadi "vrij landsdomein" karena dibebaskan dari hak milik Indonesia oleh sesuatu Departemen, dianggap ada di bawah penguasaan Departemen itu;
 - b. tanah-tanah "vrij landsdomein" yang penguasaannya nyata-nyata diserahkan kepada sesuatu Departemen, dianggap ada di bawah penguasaan Departemen B.B.

Dengan demikian maka nyatalah, bahwa pada dasarnya tiap bidang tanah Negara itu sudah dianggap masuk di dalam lingkungan

penguasaan sesuatu Departemen, sekalipun menurut kenyataannya pada tanah yang bersangkutan tidak selalu terlihat tanda-tanda atau bekas-bekas pelaksanaan sesuatu "beheers-daad". Memang di dalam praktek tidak selalu dapat disaksikan wujudnya penguasaan tanah Negara oleh sesuatu instansi Pemerintah. Peraturan tersebut dalam Staatsblad 1911 No. 110 pun tidak memberi ketentuan tentang kewajiban masing-masing Departemen terhadap tanah-tanah Negara yang dikuasainya. Hanyalah sudah menjadi pendapat umum pada waktu itu, bahwa penguasaan itu mengandung kewajiban-kewajiban bagi Departemen yang bersangkutan untuk mempergunakan tanah Negara itu menurut peruntukannya, sedang pada Departemen BB selain daripada itu terletak pula kewajiban khusus untuk menjaga jangan sampai hak-hak Negara atas "domainnya" dilanggar oleh siapa-pun.

4. Walaupun sebagaimana diterangkan di atas peraturannya tidak sempurna, namun selama masa sebelum perang dunia II maksud dan tujuan yang terkandung dalam penyerahan penguasaan tanah-tanah Negara ketangan Departemen-departemen dan Jawa-tan-jawatan dalam prakteknya tidak menimbulkan keraguraguan. Demikian tadi karena pada waktu itu memang dijalankan cara bekerja menurut tata tertib yang sudah sekian puluh tahun menjadi kebiasaan.
5. Akan tetapi di masa pendudukan Jepang keadaan dan suasana berubah sama sekali. Untuk melancarkan usaha-usaha peperangan, berbagai-bagai Jawatan dari Pemerintahan pendudukan Jepang diberi keleluasaan penuh untuk mengatur kepentingannya masing-masing. Akibatnya ialah, bahwa dalam urusan tanah Jawatan-jawatan itu berbuat sekehendak sendiri dengan mengabaikan peraturan-peraturan yang ada. Banyaklah tanah-tanah Negara yang dengan begitu saja dipergunakan untuk keperluan yang menyimpang daripada tujuan yang telah ditentukan semula, atau yang dipindah-pindahkan dari tangan Jawatan yang satu ke tangan Jawatan lain, dengan tidak melalui acara penyerahan dan penerimaan yang resmi. Banyak pula tanah-tanah Negara yang dibiarkan pada itu sering juga terjadi pembelian-pembelian tanah dari penduduk yang tidak saja tidak dilakukan menurut peraturan-peraturan yang ada, melainkan kemudianpun tidak diketahui Jawatan manakah yang menguasainya.

6. Tindakan-tindakan dari pelbagai Jawatan yang tidak menunjukkan garis-garis kebijaksanaan yang sama antara satu dengan yang lain itu masih juga diteruskan sesudah berakhirnya pendudukan Jepang, sehingga menimbulkan simpang siur dalam urusan penguasa tanah Negara umumnya, yang tidak dapat di atasi dengan berpedoman pada peraturan tersebut dalam Staatsblad 1911 No. 11 saja. Satu-satunya jalan untuk dapat mengatur kembali masalah ini sebaiknya ialah membentuk peraturan baru, yang memberi ketentuan-ketentuan sebagai dasar guna mengatasi keadaan yang dihadapi sekarang.
7. Penyerahan penguasaan atas tanah-tanah Negara hingga kini ada yang dilakukan dengan Undang-undang, ada yang dengan Peraturan Pemerintah. Penyerahan yang diselenggarakan dengan Undang-undang peruntukannya sudah tegas dan tidak perlu diraguragukan, akan tetapi justru penguasaan yang diserahkan dengan Peraturan Pemerintah itu kini keadaannya kacau dan perlu diatur kembali. Oleh karena dulu peraturan-peraturan yang di-pakai sebagai dasar penyerahan penguasaan itu diletakkan di dalam Peraturan Pemerintah (Staatsblad 1911 No. 110), maka peraturan-peraturan baru yang khusus mengatur penguasaan tanah-tanah Negara berbentuk Peraturan Pemerintah juga. Di dalam mempertimbangkan Peraturan Pemerintah itu yang menjadi titik berat ialah melenyapkan keragu-raguan perihal hak-hak penguasaan atas berbagai tanah Negara, untuk melancarkan dan menjamin pelaksanaan penguasaan tanah-tanah itu secara yang benar-benar mendatangkan faedah pertama-tama meletakkan pengawasan atas tanah-tanah Negara itu di dalam satu tangan, agar selanjutnya tanah-tanah yang tidak tegas status penguasaannya dapat mudah diatur kembali. Oleh karena Kementrian Dalam Negeri yang disertai segala sesuatu mengenai urusan tanah, lagi pula hingga sekarang dianggap mempunyai tugas sebagai penguasa atas penggunaan tanah-tanah Negara itu diletakkan di tangan Menteri Dalam Negeri.
8. Di dalam Peraturan Pemerintah ini dimuat juga ketentuan-ketentuan khusus, yang memberi kemungkinan pada daerah-daerah Swatantra untuk memperoleh penguasaan atas tanah-tanah Negara guna keperluan perumahan rakyat. Pelaksanaan ketentuan-ketentuan itu diserahkan pula kepada Menteri Dalam Negeri.

PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Ketentuan-ketentuan tersebut dalam Staatsblad 1911 No. 110 tidak dicabut seluruhnya, karena sebagaimana telah diterangkan di atas, ketentuan-ketentuan itu tidak hanya mengenai penguasaan tanah-tanah Negara saja, melainkan juga benda-benda tak bergerak lain-lainnya. Maka berhubung dengan itu hanyalah apa yang bertentangan dengan ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah ini saja yang dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 1

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 2

Telah dijelaskan di dalam Penjelasan Umum No. 7

Pasal 3

Pengawasan Menteri Dalam Negeri bukan sekali-kali bersifat men-campuri urusan intern penyelenggaraan teknis tugas sesuatu Ke-mentrian, Jawatan atau Daerah Swatantra. Pada dasarnya Kementrian, Jawatan/Daerah Swatantra bebas di dalam melaksanakan dan menyelenggarakan penguasaan tanah-tanah Negara yang telah diserahkan kepada mereka itu, demikian juga untuk memberi peruntukan pada tanah-tanah itu hingga sesuai dengan tugas mereka masing-masing. Pengawasan Menteri Dalam Negeri terutama bermaksud, menjamin ketertiban administrasi dan menjaga jangan sampai ada tanah-tanah Negara yang tidak dipergunakan sebagaimana mestinya (tinggal terlantar karena tidak atau belum dibutuhkan oleh Kementrian/Jawatan/Daerah Swatantra yang bersangkutan).

Pasal 4

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 5

Oleh karena penguasaan tanah-tanah Negara diletakkan di tangan Menteri Dalam Negeri (pasal 1), maka sudahlah selayaknya, bahwa tanah-tanah yang tidak diperlukan lagi atau tidak dipergunakan lagi diserahkan kembali kepadanya. Dengan ketentuan ini, maka tidak lagi diperkenankan sesuatu Kementrian atau Jawatan, masing-masing mengadakan penyerahan sendiri-sendiri. Ketentuan di dalam pasal 1a dari peraturan tersebut dalam Staatsblad 1911 No. 110 di dalam hal ini dikesampingkan.

Pasal 6

Dengan adanya ketentuan ini maka Menteri Dalam Negeri wajib membebaskan suatu Kementrian/Jawatan/Daerah Swatantra dari penguasaan atas sesuatu bidang tanah Negara atau merubah per-

untukan tanah itu, sewaktu-waktu hal itu diminta oleh penguasa yang bersangkutan, satu dan lain sesuai dengan asas tersebut dalam pasal 3.

Pasal 7

Ketentuan ini untuk memungkinkan penyelesaian segala sesuatu dengan cepat.

Pasal 8

Telah dijelaskan dalam pasal 3 dan 6.

Pasal 9

Ketentuan ini untuk mencegah jangan sampai ada tanah Negara yang tidak dipergunakan, walaupun hanya untuk sementara waktu saja. Tetapi kekuasaan yang diberikan kepada penguasa untuk memberi izin kepada pihak lain akan memakai tanah yang dalam penguasaannya itu hanya boleh dipergunakan sewaktu penguasa itu belum dapat menggunakan tanah itu menurut peruntukannya. Di dalam hal tanah tersebut memang tidak diperlukan lagi, maka berlakulah ketentuan tersebut dalam pasal 8.

Pasal 10

Sebagaimana diterangkan di dalam Penjelasan Umum No. 7 tanah-tanah Negara yang penguasaannya diserahkan dengan Undang-undang, peruntukan dan penggunaannya sekarang ini sudah tegas dan tidak perlu diragu-ragukan.

Pasal 11

Tidak memerlukan penjelasan.

Pasal 12

Ketentuan ini bermaksud memberi kemungkinan bagi Daerah-daerah Swatantra untuk berusaha memperbaiki perumahan rakyat. Dalam zaman sebelum perang dunia II beberapa Stadsgemeenten menyelenggarakan "perusahaan tanah", yang bermaksud, selain menambah pemasukan keuangan daerah, juga mengusahakan perumahan penduduknya. Daerah-daerah tersebut diberi tanah oleh Pemerintah Pusat dengan harga rendah untuk kemudian dijual atau disewakan kepada penduduk dengan perjanjian, bahwa di atas tanah itu akan didirikan rumah, sesuai dengan rencana pembangunan kota yang bersangkutan. Atau daerah Swatantra itu sendiri yang membuat perumahannya untuk selanjutnya dijual atau disewakan. Usaha sebagai tersebut di atas itu, yang pada umumnya kini belum diselenggarakan lagi, perlu dilanjutkan. Untuk itu sudah selayaknyalah, bahwa Kementrian Dalam Negeri sebagai instansi atasan dari daerah-daerah Swatantra, disertai pimpinannya.

Pasal 13

Ketentuan ini bermaksud memberi kemungkinan bagi Daerah-daerah Swatantra untuk berusaha memperbaiki perumahan rakyat. Dalam zaman sebelum perang dunia II beberapa Stadsgemeenten me-nyelenggarakan "perusahaan tanah", yang bermaksud, selain menam-bah pemasukan keuangan daerah, juga mengusahakan perumahan penduduknya. Daerah-daerah tersebut diberi tanah oleh Pemerintah Pusat dengan harga rendah untuk kemudian dijual atau disewakan kepada penduduk dengan perjanjian, bahwa di atas tanah itu akan didirikan rumah, sesuai dengan rencana pembangunan kota yang bersangkutan. Atau daerah Swatantra itu sendiri yang membuat perumahannya untuk selanjutnya dijual atau disewakan. Usaha sebagai tersebut di atas itu, yang pada umumnya kini belum diselenggara- kan lagi, perlu dilanjutkan. Untuk itu sudah selayaknyalah, bahwa Kementrian Dalam Negeri sebagai instansi atasan dari daerah-daerah Swatantra, disertai pimpinannya.

Diketahui:

Menteri Kehakiman,

Ttd.

LOEKMAN WIRIADINATA

Lampiran 9

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 46 TAHUN 2007
TENTANG
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang :

- a. bahwa wilayah Batam serta pulau-pulau kecil di sekitarnya telah memenuhi kriteria untuk ditetapkan sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;
- a. bahwa untuk lebih memaksimalkan pelaksanaan pengembangan serta menjamin kegiatan usaha di bidang perekonomian yang meliputi perdagangan, maritim, industri, perhubungan, perbankan, pariwisata, dan bidang-bidang lainnya dalam kawasan sebagai-mana dimaksud pada huruf a, perlu untuk menetapkan kawasan dimaksud menjadi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas;
- b. bahwa berdasarkan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2007 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang, pembentukan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam;

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1995 tentang Cukai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3613);

3. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 151, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902);
4. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 251, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4053);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 tentang Kepabeanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3612) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1995 tentang Kepabeanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4661);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

MEMUTUSKAN :**Menetapkan :****PERATURAN PEMERINTAH
TENTANG
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM.****BAB I****PEMBENTUKAN KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS****Pasal 1**

- (1) Dengan Peraturan Pemerintah ini, kawasan Batam ditetapkan sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas untuk jangka waktu 70 (tujuh puluh) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah ini.
- (2) Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pulau Batam, Pulau Tonton, Pulau Setokok, Pulau Nipah, Pulau Rempang, Pulau Galang dan Pulau Galang Baru;
- (3) Batas tetap dan titik koordinat dari wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagaimana dalam peta terlampir yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 2

- (1) Di dalam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam dilakukan kegiatan-kegiatan di bidang ekonomi, seperti sektor perdagangan, maritim, industri, perhubungan, perbankan, pariwisata dan bidang lainnya.
- (3) Pengembangan kegiatan-kegiatan di bidang ekonomi di dalam Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas pada kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) dilakukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam.

BAB II**KETENTUAN PERALIHAN****Pasal 3**

- (1) Semua aset Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi aset Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, kecuali aset yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota Batam, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

- (2) Pegawai pada Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dialihkan menjadi pegawai pada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam.

Pasal 4

- (1) Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Hak Pengelolaan atas tanah yang menjadi kewenangan Pemerintah Kota Batam yang berada di Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (2) beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hak-hak yang ada diatas Hak Pengelolaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sampai masa berlakunya berakhir.
- (3) Untuk perpanjangan/pembaharuan hak setelah hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berakhir, akan diberikan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

BAB III

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, segala perjanjian, kesepakatan, atau kerjasama serta izin atau fasilitas yang diberikan oleh Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam dan Pemerintah Kota Batam dinyatakan tetap berlaku sampai masa berlakunya berakhir.

Pasal 6

- (1) Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam ditetapkan paling lambat pada tanggal 31 Desember 2008.
- (2) Sebelum terbentuknya Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam, maka tugas dan wewenangny dilaksanakan secara bersama antara Pemerintah Kota Batam dengan Otorita Pengembangan Daerah Industri Pulau Batam sesuai dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing.

Pasal 7

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 20 Agustus 2007
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 20 Agustus 2007
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

ANDI MATTALATTA

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 46 TAHUN 2007
TENTANG
KAWASAN PERDAGANGAN BEBAS
DAN PELABUHAN BEBAS BATAM**

I. UMUM

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas sebagaimana telah ditetapkan menjadi Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2000 menetapkan sejumlah kriteria bagi suatu kawasan untuk dapat diusulkan menjadi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas, diantaranya kriteria yang terkait dengan letak kawasan tersebut. Letak Batam di sisi jalur perdagangan internasional paling ramai di dunia dan perannya yang demikian penting sebagai salah satu gerbang dan ujung tombak ekonomi Indonesia merupakan pertimbangan utama bagi penetapan Kawasan Batam menjadi Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Letak geografis Batam yang unik dan khusus menjadikan posisinya begitu sentral, karena dapat dijadikan sebagai pintu gerbang bagi arus masuk investasi, barang, dan jasa dari luar negeri yang berguna bagi peningkatan kesejahteraan rakyat Indonesia. Selain dapat difungsikan sebagai sentral pengembangan industri sarat teknologi yang dapat memberikan manfaat di masa depan dan pengembangan industri-industri dengan nilai tambah yang tinggi, kawasan Batam dapat pula berfungsi sebagai tempat pengumpulan dan penyaluran hasil produksi dari dan ke seluruh wilayah Indonesia serta negara-negara lain. Mengingat letaknya tepat pada jalur kapal laut internasional maka kawasan Batam dapat menjadi pusat pelayanan lalu lintas kapal internasional. Selain itu dengan posisi Batam didukung oleh kondisi Sumatera yang telah jauh berkembang, memudahkan penyediaan tenaga kerja dan sarana pengembangan kemampuan tenaga kerja. Di samping itu, pada kawasan Batam juga tersedia lahan, infrastruktur dan industri pendukung yang memadai. Namun, pertimbangan yang sangat penting adalah adanya komitmen Pemerintah Daerah yang bersangkutan untuk melaksanakan pengelolaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas. Untuk itu, perlu diterbitkan Peraturan Pemerintah tentang penetapan Batam sebagai Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas dengan

batas-batas yang jelas dan mudah dikontrol keamanannya dan tidak mengganggu keberlanjutan lingkungan hidup, sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Hak Pengelolaan yang menjadi wewenang Pemerintah Kota Batam beralih kepada Badan Pengusahaan Kawasan Perdagangan Bebas dan Pelabuhan Bebas Batam setelah terjadi pelepasan hak pengelolaannya oleh Pemerintah Kota Batam.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Lampiran 10

**PERATURAN DAERAH KOTA BATAM
NOMOR 2 TAHUN 2004
TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BATAM
TAHUN 2004 - 2014
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTA BATAM,**

Menimbang :

- a. bahwa sejak ditetapkannya Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 20 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam, pelaksanaan investasi dan kegiatan pembangunan di wilayah darat dan wilayah laut Kota Batam telah berlangsung dengan sangat cepat yang menyebabkan terjadinya berbagai perkembangan dan perubahan dalam pemanfaatan ruang wilayah;
- b. bahwa Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 20 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam belum memuat penataan ruang wilayah laut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
- c. bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam sebagai pedoman dan arahan lokasi investasi pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat di ruang wilayah darat dan wilayah laut perlu senantiasa antisipatif terhadap setiap dinamika perubahan dan tuntutan perkembangan;
- d. bahwa sehubungan dengan hal tersebut pada huruf a, huruf b, dan huruf c, bagi keperluan pengaturan pemanfaatan ruang di wilayah darat dan wilayah laut Kota Batam perlu ditetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam Tahun 2004 -2014 dengan Peraturan Daerah.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Undang-undang Nomor 11 Tahun 1967 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertambangan (Lembaran Negara Tahun 1967 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2831);

3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1973 tentang Landas Kontinen Indonesia (Lembaran Negara Tahun 1973 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2994);
4. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3146);
5. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Tahun 1981 Nomor 1976, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209);
6. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1983 tentang Zona Ekonomi Eksklusif (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3260);
7. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1984 tentang Perindustrian (Lembaran Negara Tahun 1984 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3274);
8. Undang-undang Nomor 9 Tahun 1985 tentang Perikanan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3299);
9. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumberdaya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3419);
10. Undang-undang Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisataaan (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3427);
11. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Nomor 3469);
12. Undang-undang Nomor 21 tahun 1992 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3493);
13. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501); 3
14. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
15. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);

16. Undang-undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 167, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3888);
17. Undang-undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, dan Kota Batam (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3902);
18. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2002 tentang Pertahanan Negara (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4169);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3225);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3293);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1985 tentang Perlindungan Hutan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 39, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3294);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1994 tentang Pengusahaan Pariwisata Alam di Zona Pemanfaatan Taman Nasional, Taman Hutan Raya, dan Hutan Wisata Alam (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3550);
23. 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); 4
24. Peraturan Pemerintah Nomor 70 Tahun 1996 tentang Kepelabuhanan (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3631);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3721);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1998 tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3776);

27. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta Untuk Penataan Ruang Wiayah (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3934);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2000 tentang Kenavigasian;
30. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2002 tentang Tata Hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, Pemanfaatan Hutan dan Penggunaan Kawasan Hutan (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4026);
31. Keputusan Presiden Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri;
32. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
33. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1991 tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Industri;
34. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
35. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 2000 tentang Pengendalian dan Pengawasan Pengusahaan Pasir Laut;
36. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 4 Tahun 2001 tentang Pola Dasar Pembangunan Kota Batam Tahun 2001 – 2005 (Lembaran Daerah Tahun 2001 Nomor 8);
37. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 18 Tahun 2001 tentang Rencana Strategis Pembangunan Kota Batam Tahun 2001 – 2005 (Lembaran Daerah Tahun 2001 Nomor 19);
38. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 17 Tahun 2001 tentang Kepariwisata di Kota Batam (Lembaran Daerah Tahun 2001 Nomor 18 Seri C); yang dirubah dengan Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 3 Tahun 2003 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 17 Tahun 2001 (Lembaran Daerah Tahun 2003 Nomor 30 Seri C); dan
39. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 8 Tahun 2003 tentang Pengendalian Pencemaran dan Perusakan Lingkungan Hidup (Lembaran Daerah Tahun 2003 Nomor 42 Seri E).

Dengan persetujuan
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BATAM
M E M U T U S K A N :

Dengan mencabut :

PERATURAN DAERAH KOTA BATAM NOMOR 20 TAHUN 2001
TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BATAM

Menetapkan :

PERATURAN DAERAH KOTA BATAM
NOMOR 2 TAHUN 2004
TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA BATAM
TAHUN 2004 - 2014.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Kota adalah Kota Batam sebagai daerah otonom;
- b. Walikota adalah Walikota Batam sebagai Kepala Daerah Otonom;
- c. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Batam, yaitu Walikota beserta perangkat daerah otonom yang lain sebagai badan eksekutif daerah;
- d. Pemerintahan Kota adalah penyelenggaraan pemerintahan Kota Batam oleh Pemerintah Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut azas desentralisasi;
- e. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, selanjutnya disebut DPRD adalah DPRD Kota Batam sebagai badan legislatif daerah;
- f. Ruang adalah wadah kehidupan yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya;
- g. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang wilayah yang mencakup kawasan lindung dan kawasan budidaya, baik direncanakan maupun tidak, yang menunjukkan hirarki dan keterkaitan pemanfaatan ruang;
- h. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang untuk mewujudkan Tata Ruang Madani;

- i. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang;
- j. Tata Ruang Madani adalah tata ruang berwawasan lingkungan untuk mendukung semua kepentingan pembangunan secara berkelanjutan, yang menjunjung tinggi hak azasi manusia, nilai, norma, dan hukum yang berlaku, yang perwujudannya ditopang dengan penguasaan iman, ilmu, dan teknologi yang berperadaban;
- k. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam, selanjutnya disebut Rencana Tata Ruang Wilayah adalah rencana tata ruang yang memuat kebijakan dan penetapan Pemerintahan Kota mengenai lokasi kawasan-kawasan yang harus dilindungi di wilayah darat dan wilayah laut, lokasi pengembangan kawasan budidaya, termasuk di dalamnya kawasan-kawasan produksi dan kawasan permukiman, sistem prasarana transportasi, fasilitas dan utilitas umum, serta kawasan-kawasan di wilayah darat dan wilayah laut yang diprioritaskan pengembangannya dalam kurun waktu rencana;
- l. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis darat dan laut beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional;
- m. Wilayah Darat adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis darat dari pulau-pulau beserta segenap unsur terkait padanya, yang batasnya ditetapkan sampai dengan garis pantai saat pasang tertinggi;
- n. Wilayah Laut adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis laut di luar ruang darat pulau-pulau, beserta segenap unsur terkait padanya yang batasnya ditetapkan sejauh 4 (empat) mil laut dari garis pantai pulau-pulau terluar saat pasang tertinggi ke arah laut lepas dan atau ke arah perairan kepulauan;
- o. Pulau adalah ruang darat yang terbentuk secara alami dan tidak terendam pada saat air laut surut;
- p. Wilayah Pesisir adalah daerah pertemuan antara darat dan laut, ke arah darat meliputi bagian darat, baik kering maupun terendam air, yang masih dipengaruhi oleh sifat-sifat laut seperti pasang surut, angin laut dll, sedangkan ke arah laut mencakup bagian laut yang masih dipengaruhi oleh proses alami maupun kegiatan manusia di darat seperti sedimentasi, aliran air tawar, peng-gundulan hutan, pencemaran lingkungan dll.
- q. Kawasan adalah bagian dari wilayah darat dan wilayah laut dengan fungsi utama lindung atau budidaya;

- r. Kawasan Lindung adalah kawasan di wilayah darat dan wilayah laut yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup, mencakup di dalamnya sumberdaya alam, sumberdaya buatan, dan nilai sejarah serta budaya bangsa, guna kepentingan pembangunan berkelanjutan;
- s. Kawasan Hutan Lindung adalah kawasan hutan di wilayah darat yang memiliki sifat khas yang mampu memberikan perlindungan pada kawasan sekitar maupun bawahannya, sebagai pengatur tata air, pencegah banjir dan erosi, serta memelihara kesuburan tanah;
- t. Kawasan Resapan Air adalah kawasan di wilayah darat yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan, yang perlu dilindungi karena merupakan tempat pengisian air bumi (akifer) yang berguna sebagai sumber air;
- u. Kawasan Sempadan Sungai adalah kawasan perlindungan setempat sepanjang kiri kanan sungai di wilayah darat, termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai dan mencegah bahaya banjir;
- v. Kawasan Sempadan Pantai adalah kawasan perlindungan setempat sepanjang pantai di wilayah pesisir, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai;
- w. Kawasan Sempadan Waduk/Danau adalah kawasan perlindungan setempat di wilayah darat pada sekeliling waduk/danau, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi waduk/danau;
- x. Kawasan Sempadan Mata Air adalah kawasan perlindungan setempat di wilayah darat pada sekeliling mata air, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi mata air;
- y. Kawasan Hutan Wisata Alam adalah kawasan pelestarian alam di wilayah darat dengan tutupan lahan berupa hutan yang dimanfaatkan terutama untuk kepentingan pariwisata dan rekreasi alam;
- z. Ruang Hijau Kota adalah ruang di dalam wilayah Kota Batam di luar kawasan hutan lindung yang telah ditetapkan oleh Menteri Kehutanan, yang ditetapkan sebagai kawasan tutupan hijau atau kawasan terbuka hijau, mencakup Hutan Kota, Jalur Hijau Kota, Taman Kota, Taman Lingkungan, dan tempat-tempat terbuka lainnya bagi fasilitas pelayanan umum (plaza, land mark Kota, Bumi Perkemahan dll) yang dikelola oleh Pemerintah Kota untuk kepentingan estetika, pengaturan iklim mikro, dan resapan air;

- aa. Zona Penyangga Hijau Kota (Buffer Zone) adalah Jalur Hijau Kota yang dikembangkan di sisi terluar dari ROW (Daerah Milik Jalan) yang belum dimanfaatkan pada jalan-jalan utama Kota dan di sekeliling Kawasan/Peruntukan/Lokasi Industri untuk mengamankan ROW dan untuk memisahkan Kawasan/Peruntukan/Lokasi Industri dengan pemanfaatan lain di sekitarnya;
- ab. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan adalah kawasan di sekitar bandara pada jalur manuver lepas landas dan penurunan pesawat berbentuk trapesium, yang perlu dikendalikan perkembangan vertikal maupun horizontalnya karena berpotensi menimbulkan bahaya kecelakaan pada operasi penerbangan pesawat;
- ac. Kawasan Perlindungan Terumbu Karang adalah kawasan di wilayah pesisir dan atau wilayah laut;
- ad. Kawasan Perlindungan Mangrove adalah kawasan di wilayah pesisir yang merupakan habitat alami tumbuhan mangrove yang perlu dilindungi karena menjadi tempat pemijahan dan pengasuhan (*spawning and nursery ground*) bagi aneka biota laut seperti udang, ikan, dan kerang-kerangan, serta bagi keperluan perlindungan pantai terhadap sedimentasi dan akresi pertambahan pantai), sebagai penyerap bahan pencemar, dan untuk menjaga kestabilan produktivitas serta ketersediaan sumberdaya hayati wilayah pesisir;
- ae. Kawasan Taman Nasional Laut adalah kawasan pelestarian alam di wilayah laut yang merupakan ekosistem dan habitat khas dari berbagai biota laut, mencakup di dalamnya pulau-pulau kecil bervegetasi hutan tetap yang menyimpan aneka flora dan fauna, serta memiliki bentang alam yang baik, yang dikelola dengan sistem zonasi untuk kepentingan perlindungan, pengembangan ilmu pengetahuan, pendidikan, pariwisata, dan rekreasi;
- af. Kawasan Perlindungan Pulau-pulau Kecil adalah kawasan pulau-pulau kecil dengan luas < 10 Ha yang ditetapkan sebagai kawasan lindung untuk melindungi ekosistem pulau, garis pantai dan perairan laut di sekitarnya yang memiliki sifat rentan terhadap berbagai bentuk gangguan kegiatan budidaya;
- ag. Kawasan Budidaya adalah kawasan di wilayah darat dan wilayah laut yang dimanfaatkan secara terencana dan terarah untuk berbagai kegiatan budidaya, sehingga dapat berdayaguna dan berhasilguna bagi penghidupan dan kehidupan manusia sesuai kondisi dan potensi sumberdaya alam, sumberdaya manusia, dan sumberdaya binaan yang ada, mencakup kawasan budidaya per-

- tanian dan kawasan budidaya non pertanian di wilayah darat, dan di wilayah laut mencakup kawasan penangkapan ikan, kawasan budidaya akuakultur, dan kawasan budidaya non perikanan;
- ah. Kawasan Perkotaan adalah kawasan 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;
 - ai. Kawasan Perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk di dalamnya pengelolaan sumberdaya alam, dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
 - aj. Kawasan Industri adalah kawasan dengan dominasi utama kegiatan industri yang bisa dikelola secara terpadu oleh suatu pengembang kawasan industri (*industrial estate*) di bawah pembinaan Pemerintah Kota bersama Badan Otorita Batam melalui Badan/Dinas/Instansi yang terkait, atau yang penanganan pengembangan dan pembinaannya dilakukan secara langsung oleh Pemerintah Kota bersama Badan Otorita Batam, yang dilengkapi dengan berbagai prasarana dan sarana pelayanan, serta fasilitas penunjang lingkungan;
 - ak. Lokasi Industri adalah lokasi-lokasi kegiatan industri individual yang sudah ada sebelum Peraturan Daerah ini diberlakukan, yang berada di luar Kawasan Industri dan penanganan pembinaannya dilakukan bersama-sama oleh Pemerintah Kota dan Badan Otorita Batam melalui Badan/Dinas dan Instansi yang terkait;
 - al. Kawasan Pengembangan Pantai adalah kawasan pesisir di bagian Utara Pulau Batam diukur dari garis pantai saat pasang tertinggi ke arah laut yang ditetapkan untuk pengembangan berbagai kegiatan perkotaan melalui reklamasi pantai;
 - am. Kawasan Penangkapan Ikan adalah kawasan di wilayah laut di luar kawasan-kawasan perlindungan dan di luar kawasan penangkapan ikan dengan fish trap dan alat tangkap statis yang diperuntukan bagi kegiatan penangkapan ikan;
 - an. Kawasan Penangkapan Ikan dengan Fish Trap dan Alat Tangkap Statis adalah kawasan di wilayah laut di sekitar pulau-pulau yang diperuntukkan bagi kegiatan penangkapan ikan dengan menggunakan fish trap dan alat tangkap statis;

- ao. Kawasan Budidaya Laut adalah kawasan di wilayah laut yang diperuntukkan bagi kegiatan budidaya perikanan laut (marinekultur) dengan mengembangkan ekosistem pesisir dan laut secara berkelanjutan, untuk menjamin stok perikanan dan sumberdaya lainnya;
- ap. Kawasan Budidaya Tambak adalah kawasan di wilayah pesisir pada sisi darat dari garis pantai yang diperuntukkan bagi kegiatan budidaya perikanan air payau dengan mengembangkan ekosistem wilayah pesisir secara berkelanjutan, untuk menjamin stok perikanan dan sumber daya lainnya;
- aq. Kawasan Ekowisata adalah kawasan di wilayah pesisir dan atau laut yang memiliki potensi ekologi dan keindahan alam yang tinggi bagi kegiatan wisata pengamatan, yang dalam upaya menjaga kelestarian potensi sumberdaya alam dan pengelolaan pengembangannya selain melibatkan peran serta masyarakat juga dapat ditunjang dengan daya tarik budaya setempat;
- ar. Kawasan Wisata Bahari adalah kawasan di wilayah lautan dan pesisir yang memiliki potensi berupa keunikan, kelangkaan, dan keindahan pemandangan alam bawah laut bagi kegiatan wisata-rekreasi aktif maupun pasif, di atas permukaan dan bawah laut, yang dalam upaya menjaga kelestarian potensi sumberdaya alam dan pengelolaan pengembangannya selain melibatkan peran serta masyarakat juga dapat ditunjang dengan daya tarik budaya setempat;
- as. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal dan tempat kegiatan yang mendukung penghidupan dan kehidupan;
- at. Perkampungan Tua adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal penduduk asli Kota Batam sebelum tahun 1970 saat Batam mulai dibangun, yang mengandung nilai sejarah, budaya tempatan, dan atau agama yang perlu dijaga dan dilestarikan keberadaannya;
- au. Fasilitas Umum adalah fasilitas penunjang lingkungan permukiman yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya, yang dikelola oleh Pemerintah Kota dan atau swasta, mencakup fasilitas per-belanjaan/pasar, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas rekreasi dan olah raga, ruang hijau Kota, pemakaman umum, museum, gedung seni-budaya dll;

- av. Utilitas Umum adalah kelengkapan sarana pelayanan lingkungan yang memungkinkan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya, mencakup sistem penyediaan air bersih, sistem drainase air hujan, sistem pembuangan limbah, sistem persampahan, sistem penyediaan energi listrik, sistem jaringan gas, sistem telekomunikasi dll;
- aw. Kawasan Prioritas adalah kawasan yang mendapatkan prioritas utama di dalam pengembangan dan penanganannya, mencakup kawasan tumbuh cepat dan potensial tumbuh cepat, kawasan tertinggal, dan kawasan-kawasan dengan permasalahan tertentu;
- ax. Kawasan Strategis adalah kawasan yang memiliki nilai penting dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, maupun pertahanan keamanan, yang memerlukan upaya penanganan dan pengembangan secara terpadu (*integrated development*);
- ay. Kawasan Khusus adalah kawasan yang memiliki potensi dan kemampuan tertentu dalam memacu pertumbuhan kawasan, yang perlu didorong pengembangannya melalui kegiatan investasi dan penanganan pemanfaatan ruang secara khusus.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Ruang lingkup wilayah Kota Batam terbentang antara 0025'29" LU – 1015'00" LU dan 103034'35" BT - 104026'04" BT dengan total wilayah darat dan wilayah laut seluas 3.990,00 km², meliputi lebih dari 400 (empat ratus) pulau, 329 (tiga ratus dua puluh sembilan) di antaranya telah bernama, termasuk di dalamnya pulau-pulau terluar di wilayah perbatasan negara, yang secara administrasi pemerintahan terdiri dari 8 (delapan) wilayah Kecamatan, yaitu :
 - a. Kecamatan Sekupang, yang mencakup :
 1. Kelurahan Sungai Harapan;
 2. Kelurahan Tanjung Pinggir;
 3. Kelurahan Tanjung Riau;
 4. Kelurahan Tanjung Uncang;
 5. Kelurahan Tiban Indah;
 6. Kelurahan Patam Lestari;
 7. Kelurahan Tiban Asri;
 8. Kelurahan Tiban Lama;

- b. Kecamatan Lubuk Baja, yang mencakup :
 - 1. Kelurahan Batu Selicin;
 - 2. Kelurahan Lubuk Baja Kota;
 - 3. Kelurahan Kampung Pelita;
 - 4. Kelurahan Pangkalan Petai;
 - 5. Kelurahan Tanjung Uma;
- c. Kecamatan Batu Ampar, yang mencakup :
 - 1. Kelurahan Bukit Senyum;
 - 2. Kelurahan Sungai Jodoh;
 - 3. Kelurahan Batu Merah;
 - 4. Kelurahan Kampung Seraya;
 - 5. Kelurahan Bengkong Harapan;
 - 6. Kelurahan Bukit Jodoh;
 - 7. Kelurahan Harapan Baru;
 - 8. Kelurahan Bengkong Laut;
- d. Kecamatan Nongsa, yang mencakup :
 - 1. Kelurahan Batu Besar;
 - 2. Kelurahan Nongsa;
 - 3. Kelurahan Kabil;
 - 4. Kelurahan Teluk Tereng;
 - 5. Kelurahan Belian;
 - 6. Kelurahan Baloi Permai;
 - 7. Kelurahan Baloi;
 - 8. Kelurahan Ngenang;
- e. Kecamatan Sei Beduk, yang mencakup :
 - 1. Kelurahan Muka Kuning;
 - 2. Kelurahan Batuaji;
 - 3. Kelurahan Sagulung;
 - 4. Kelurahan Tanjung Piayu;
- f. Kecamatan Galang, yang mencakup :
 - 1. Kelurahan Sijantung;
 - 2. Kelurahan Karas;
 - 3. Kelurahan Galang Baru;
 - 4. Kelurahan Sembulang;
 - 5. Kelurahan Rempang Cate;
 - 6. Kelurahan Subang Mas;
 - 7. Kelurahan Pulau Abang;

- g. Kecamatan Bulang, yang mencakup :
 - 1. Kelurahan Bulang Lintang;
 - 2. Kelurahan Pulau Buluh;
 - 3. Kelurahan Temoyong;
 - 4. Kelurahan Batu Legong;
 - 5. Kelurahan Pantai Gelam;
 - 6. Kelurahan Pulau Setokok;
 - h. Kecamatan Belakang Padang, yang mencakup :
 - 1. Kelurahan Belakang Padang;
 - 2. Kelurahan Pemping;
 - 3. Kelurahan Kasu;
 - 4. Kelurahan Pecong; dan
 - 5. Kelurahan Pulau Terong.
- (2) Ruang lingkup materi Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam ini mencakup strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah Kota Batam sampai dengan batas ruang darat dan ruang laut sejauh 4 (empat) mil laut dari garis pantai sebagaimana ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah.

Pasal 3

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) meliputi :

- a. Tujuan pemanfaatan ruang wilayah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan, yang diwujudkan melalui strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas;
- b. Rencana struktur tata ruang wilayah dan sistem kegiatan pelayanan Kota;
- c. Rencana alokasi pemanfaatan ruang wilayah darat dan wilayah laut;
- d. Rencana sistem prasarana transportasi, fasilitas umum, dan utilitas umum Kota;
- e. Pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah.

BAB III

ASAS, TUJUAN DAN STRATEGI

Bagian Pertama

Asas dan Tujuan

Pasal 4

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, disusun berdasarkan asas :

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

Pasal 5

Tujuan pemanfaatan ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, yaitu :

- a. Terwujudnya tata ruang wilayah yang madani di Kota Batam untuk mendukung visi pembangunan daerah, yakni "Terwujudnya Batam Sebagai Bandar Dunia yang Madani";
- b. Terselenggaranya pemanfaatan ruang wilayah darat dan wilayah laut yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan sesuai dengan kemampuan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, serta kebijakan pembangunan nasional dan daerah;
- c. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang wilayah darat dan wilayah laut, serta pelaksanaan kegiatan pembangunan dan pemanfaatan ruang kawasan budidaya di kawasan perkotaan, kawasan perdesaan, kawasan strategis, kawasan khusus, dan kawasan-kawasan yang diprioritaskan pengembangannya di Kota Batam;
- d. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung di wilayah darat dan wilayah laut untuk menjaga keseimbangan dan keserasian lingkungan hidup, kelestarian potensi sumberdaya tanah, air, dan potensi sumberdaya alam lainnya yang ada di Kota Batam;
- e. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan di wilayah darat dan wilayah laut dengan memerhatikan sumberdaya manusia;
- f. Terwujudnya keterkaitan dan keseimbangan perkembangan antar kawasan di wilayah darat dan wilayah laut, dan dengan kawasan sekitar;

- g. Terwujudnya penetapan lokasi kegiatan masyarakat dan lokasi investasi di wilayah darat dan wilayah laut, yang dilaksanakan oleh Pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat di Kota Batam;
- h. Terwujudnya kehidupan masyarakat madani yang maju dan sejahtera di Kota Batam.

Bagian Kedua Strategi Pelaksanaan

Pasal 6

- (1) Untuk mewujudkan tujuan pemanfaatan ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada Pasal 5 ditetapkan strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah.
- (2) Strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. Strategi pengembangan struktur tata ruang wilayah dan sistem kegiatan pelayanan Kota;
 - b. Strategi pengelolaan kawasan lindung wilayah darat dan wilayah laut;
 - c. Strategi pengembangan kawasan budidaya wilayah darat dan wilayah laut, mencakup di dalamnya kawasan-kawasan budidaya di perkotaan, perdesaan, kawasan strategis, kawasan khusus, kawasan pesisir dan laut, serta kawasan-kawasan yang diprioritaskan pengembangannya;
 - d. Strategi pengembangan sistem prasarana transportasi, fasilitas umum, dan utilitas umum Kota;
 - e. Strategi penatagunaan tanah, penatagunaan air, dan penatagunaan sumber daya alam penting lainnya yang ada di Kota Batam.

Pasal 7

Strategi pengembangan struktur tata ruang wilayah dan sistem kegiatan pelayanan Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a, ditujukan untuk membentuk satu kesatuan struktur tata ruang dan sistem kegiatan pelayanan Kota agar berfungsi optimal sebagai pusat-pusat pertumbuhan dan pusat kegiatan pelayanan perkotaan di wilayah darat dan wilayah laut Kota Batam, maka strategi pengembangannya adalah :

- a. Pengembangan pusat-pusat kegiatan pelayanan perkotaan harus dapat menunjang pertumbuhan wilayah belakang yang dilayani di wilayah darat maupun wilayah laut, dengan memerhatikan kecenderungan perkembangan Kota Batam dalam keseluruhan;

- b. Meningkatkan fungsi dan peran Kota Batam sebagai pusat koleksi dan distribusi melalui pengembangan kegiatan industri, perdagangan dan jasa, dan penataan lokasi simpul-simpul kegiatan transportasi wilayah;
- c. Mengalokasikan berbagai fasilitas dan sarana kegiatan pelayanan Kota ke seluruh wilayah secara terstruktur;
- d. Menata perkembangan dan mengendalikan pelaksanaan pemanfaatan ruang di wilayah darat dan wilayah laut Kota Batam.

Pasal 8

Strategi pengelolaan kawasan lindung wilayah darat dan wilayah laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b, ditujukan untuk menjamin keseimbangan dan keserasian lingkungan hidup, serta kelestarian pemanfaatan berbagai potensi sumberdaya alam yang ada sesuai prinsip pembangunan berkelanjutan yang berwawasan lingkungan, maka strategi pengelolaan kawasan lindung adalah :

- a. Pemantapan status hukum dan penegasan batas kawasan-kawasan lindung di wilayah darat dan wilayah laut melalui pengukuran dan pemetaan di lapangan;
- b. Menyelesaikan dengan segera permasalahan-permasalahan di kawasan lindung, baik permasalahan yang menyangkut status hukum kawasan maupun pemantapan fungsi kawasan;
- c. Mengembalikan fungsi kawasan lindung yang mengalami kerusakan di wilayah darat dan wilayah laut melalui kegiatan reboisasi, konservasi tanah dan air, serta upaya-upaya pemulihan di wilayah laut;
- d. Pengelolaan kawasan lindung di wilayah darat dan wilayah laut secara terpadu dengan memerhatikan hubungan keterkaitan dan dampak kegiatan di ruang darat terhadap ekosistem pesisir dan laut;
- e. Mengembangkan Ruang Hijau Kota untuk menunjang fungsi lindung di wilayah darat, mencakup Hutan Kota, Jalur Hijau Kota, Taman Kota, Taman Lingkungan, dan Zona Penyangga Hijau Kota (Buffer Zone);
- f. Melarang penebangan pohon di kawasan-kawasan lindung wilayah darat, di dalam Ruang Hijau Kota, di Zona Penyangga Hijau Kota (Buffer Zone), di Kawasan Perlindungan Mangrove kecuali kawasan mangrove yang telah disiapkan untuk pengembangan pantai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, di Kawasan Perlindungan Pulau-pulau Kecil kecuali pada areal pulau-pulau kecil yang diperuntukkan bagi kegiatan budidaya perdesaan dan atau kegiatan penelitian, dan di areal tutupan hijau lainnya yang tidak diperuntukkan bagi bangunan fasilitas untuk kepentingan umum;

- g. Melarang melakukan perusakan habitat serta penangkapan biota laut yang dilindungi di Kawasan Perlindungan Terumbu Karang, Kawasan Taman Nasional Laut, dan kawasan-kawasan perlindungan lainnya di wilayah laut.

Pasal 9

Strategi pengembangan kawasan budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c, ditujukan untuk meningkatkan keterkaitan fungsi, sinergi potensi, daya dukung, keselarasan, keseimbangan, dan keterpaduan pengembangan kawasan budidaya di wilayah darat dan wilayah laut, maka strategi pengembangan kawasan budidaya adalah :

- a. Menciptakan peluang dan pemerataan pengembangan ekonomi bagi setiap jenis dan golongan usaha, serta mencadangkan bagian-bagian tertentu dari kawasan budidaya di wilayah darat dan wilayah laut untuk kepentingan pelayanan umum;
- b. Program pembangunan kawasan budidaya di wilayah darat dan wilayah laut disesuaikan dengan potensi dan daya dukung wilayah, dengan menekankan pengembangan pada sektor/subsektor unggulan yang mampu memberi nilai tambah ekonomi yang tinggi;
- c. Pengembangan secara terpadu kawasan perkotaan, kawasan perdesaan, kawasan strategis, kawasan khusus, dan kawasan-kawasan yang diprioritaskan pengembangannya di wilayah darat dan wilayah laut untuk menunjang perkembangan seluruh wilayah Kota Batam;
- d. Menyiapkan pembangunan kawasan strategis, kawasan khusus, dan kawasankawasan tertinggal yang diprioritaskan pengembangannya di wilayah darat dan wilayah laut dengan menyediakan prasarana dan sarana pelayanan dasar serta kemudahan pelayanan investasi;
- e. Meningkatkan keterkaitan kawasan perkotaan dengan kawasan perdesaan dan kawasan-kawasan di wilayah laut, terutama antara sentra-sentra produksi di kawasan perdesaan dan kawasan di wilayah laut dengan pusat-pusat kegiatan pelayanan Kota.

Pasal 10

Strategi pengembangan sistem prasarana transportasi, fasilitas umum, dan utilitas umum Kota, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf d, ditujukan untuk memenuhi kebutuhan, peningkatan pelayanan, dan pemerataan prasarana dan sarana pelayanan umum kepada masyarakat, maka strategi pengembangan sistem prasarana dan sarana pelayanan adalah :

- a. Pembangunan prasarana dan sarana pelayanan umum dilakukan secara terpadu untuk menunjang pertumbuhan ekonomi Kota Batam, pemerataan pembangunan, meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan untuk memperkuat stabilitas sosialpolitik;
- b. Meningkatkan kemudahan hubungan antar lokasi, kawasan, dan antar wilayah dengan membangun jalan, meningkatkan fungsi dan peran jalan, kuantitas, kualitas, dan tingkat pelayanan jalan, penyediaan pedestrian, fasilitas terminal, pelabuhan laut, pelabuhan penyeberangan antar pulau, bandar udara, dan penyediaan sarana angkutan umum;
- c. Menyediakan sarana pelayanan dan fasilitas penunjang kegiatan budidaya di wilayah laut seperti Pelabuhan Pendaratan Ikan (PPI), Tempat Pelelangan Ikan (TPI), Stasiun Bahan Bakar, sarana pelayanan industri kelautan, dan sarana wisata bahari;
- d. Meningkatkan pengembangan sumber-sumber air bersih, kapasitas instalasi pengolahan, sistem distribusi pelayanan, dan mewujudkan sistem produksi air bersih siap minum untuk melayani seluruh wilayah Kota Batam;
- e. Menjaga kelestarian badan-badan air serta mata air-mata air, dan meningkatkan sediaan air tanah melalui pemantapan perlindungan kawasan-kawasan resapan air bagi pemenuhan kebutuhan air bersih di kawasan perdesaan, kawasan pulau-pulau kecil di wilayah lautan, dan kawasan-kawasan lain di wilayah darat yang belum atau tidak terlayani oleh sistem perpipaan;
- f. Pengembangan sistem jaringan drainase air hujan, sistem pembuangan limbah domestik, limbah industri, dan persampahan secara terpadu, terencana dan terprogram untuk seluruh wilayah Kota Batam dalam rangka penanggulangan banjir dan penyehatan lingkungan permukiman Kota;
- g. Peningkatan pengembangan sistem pelayanan energi listrik melalui diversifikasi sumber pembangkit, perluasan jaringan distribusi pelayanan, dan peningkatan kualitas pelayanan;
- h. Pengembangan sistem pelayanan dan jaringan distribusi gas sebagai salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan energi bagi wilayah Kota Batam;
- i. Peningkatan kualitas pelayanan dan pengembangan sistem telekomunikasi dan informasi dengan mempertimbangkan kemajuan teknologi di bidang telekomunikasi dan informasi;
- j. Menyediakan dan meningkatkan pengembangan fasilitas penunjang kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya, mencakup fasilitas

perbelanjaan/pasar, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, fasilitas rekreasi dan olah raga, pemakaman umum, museum, gedung seni-budaya dll.

Pasal 11

Strategi penatagunaan tanah, penatagunaan air, dan penatagunaan sumber daya alam penting lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) butir e, ditujukan untuk mewujudkan adanya tertib pengaturan dalam persediaan, penguasaan, dan pemanfaatan atas tanah, air, dan sumberdaya alam penting lainnya sebagai sumberdaya publik secara adil, maka strategi penatagunaan tanah, penatagunaan air, dan penatagunaan sumber daya alam penting lainnya adalah :

- a. Meningkatkan tertib penatagunaan tanah untuk mendukung semua kepentingan pembangunan saat ini maupun di masa yang akan datang, meliputi :
 1. Pencadangan persediaan tanah di Pulau Batam pada areal-areal yang masih kosong dan pada kawasan-kawasan pengembangan pantai yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
 2. Pencadangan persediaan tanah di Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan pulau-pulau lain yang berpotensi tinggi dalam menarik investasi dengan menyelesaikan segera permasalahan Hak Pengelolaan (HPL) kawasan;
 3. Pencadangan persediaan tanah di pulau-pulau selain Pulau Batam, Pulau Rempang Pulau Galang, dan Pulau Galang Baru, sebagian arealnya sekurangkurangnya 30% (tiga puluh persen) diperuntukkan bagi pengembangan fasilitas umum dan bangunan Pemerintah;
 4. Pengaturan hak-hak penguasaan dan pengelolaan atas tanah dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan mempertimbangkan kemudahannya bagi kebutuhan pembangunan untuk kepentingan umum;
 5. Pengaturan pemanfaatan atas tanah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, dengan mengarahkan pembangunan secara vertikal di Pulau Batam dan pembangunan secara lebih dominan horizontal dibanding vertikal di pulau-pulau lain di luar Pulau Batam;
 6. Meningkatkan kualitas layanan dan administrasi perizinan investasi, perolehan hak pengelolaan lahan, dan izin membangun dengan menterpadukan dan menyerasikan sistem pelayanan di antara Badan, Dinas, dan instansi lain yang terkait.

- b. Meningkatkan tertib penatagunaan air di wilayah darat dan wilayah laut untuk mendukung semua kepentingan pembangunan saat ini maupun di masa yang akan datang, meliputi :
1. Pencadangan persediaan air baku permukaan bagi pemenuhan kebutuhan air bersih dengan cara membangun waduk pada estuari-estuari potensial di pulau-pulau yang memiliki prospek pertumbuhan cepat;
 2. Melarang pemanfaatan air tanah dangkal bagi keperluan non perumahan di kawasan-kawasan permukiman yang telah padat;
 3. Pengaturan hak-hak penguasaan dan pengelolaan atas air permukaan bagi pelayanan umum dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan dengan menghindari kemungkinan terjadinya monopoli yang dapat merugikan masyarakat;
 4. Pengaturan hak-hak penguasaan dan pengelolaan atas air laut bagi berbagai kepentingan budidaya dilakukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan memperhatikan kepentingan dan hak-hak yang ada pada masyarakat setempat;
 5. Tidak memberikan hak penguasaan dan pengelolaan atas mata air-mata air di kawasan perdesaan dan pulau-pulau kecil kepada suatu badan hukum swasta yang dapat me-nyebabkan tertutupnya akses pemanfaatan air oleh masya-rakat setempat;
 6. Pemanfaatan air untuk berbagai kepentingan dilakukan secara proporsional sesuai kemampuan dan debit air yang ada, agar tetap terjaga kelestariannya.
- c. Meningkatkan tertib penatagunaan sumberdaya alam penting lainnya mencakup bentang alam bukit dan perbukitan serta penambangan pasir laut bagi pengembangan pantai dan keperluan lainnya, meliputi :
1. Pencadangan persediaan bentang alam bukit dan perbukitan bagi material timbun dan keperluan pembangunan lainnya, hanya pada bukit dan atau perbukitan dengan kemiringan lereng $< 15\%$ (lima belas persen);
 2. Melakukan pengendalian pemanfaatan bentang alam bukit dan perbukitan dengan kemiringan $> 15\%$ (lima belas persen) bagi material timbun dan keperluan pembangunan lainnya, dengan memerhatikan peran penting bukit dan perbukitan dalam pengendalian banjir;

3. Pengaturan kembali hak-hak penguasaan dan pengelolaan atas bentang alam bukit dan perbukitan bagi material timbun dan keperluan pembangunan lainnya;
 4. Melakukan substitusi material timbun bagi keperluan pengembangan pantai dengan material pasir laut yang diambil dari zona-zona layak tambang di wilayah laut Kota Batam dan atau wilayah lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
 5. Kegiatan penambangan pasir laut di Kota Batam dapat dilakukan di wilayah laut sebelah Barat, Utara, dan Timur Pulau Batam pada zona-zona layak tambang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan memperhatikan keberlanjutan ekosistem dan lingkungan.
- d. Untuk melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam huruf c, perlu dilakukan kegiatan inventarisasi bentang alam bukit dan perbukitan, inventarisasi zona-zona layak tambang pasir laut, dan menyusun pedoman teknis penatagunaannya.
- e. Pelaksanaan ketentuan dalam huruf c angka 1, angka 2, angka 3, angka 4, dan angka 5 diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota berdasarkan hasil kegiatan sebagaimana dimaksud dalam huruf d.

BAB IV

RENCANA STRUKTUR TATA RUANG WILAYAH

Pasal 12

- (1) Rencana struktur tata ruang wilayah dan sistem kegiatan pelayanan Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b diwujudkan berdasarkan pengembangan fungsi kegiatan dan sistem pusat-pusat kegiatan pelayanan perkotaan yang dialokasikan secara terstruktur ke seluruh wilayah Kota Batam.
- (2) Sistem pusat-pusat kegiatan pelayanan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disusun berdasarkan hirarki pelayanan dan dihubungkan oleh suatu sistem jaringan transportasi untuk melayani seluruh wilayah darat dan wilayah laut Kota Batam.
- (3) Sistem pusat-pusat kegiatan pelayanan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sesuai hirarki pelayanannya dirinci dalam Pasal 13 dan Pasal 14.

Pasal 13

Pengalokasian secara terstruktur sistem pusat-pusat kegiatan pelayanan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dilakukan dengan memperhatikan sistem permukiman dan sebaran kawasan-kawasan budidaya di wilayah darat dan wilayah laut, meliputi :

- a. Pusat Pelayanan Primer (Pusat Utama Pelayanan Kota), dengan jangkauan pelayanan seluruh wilayah darat dan wilayah laut Kota Batam, yang dialokasikan di pusat-pusat utama kegiatan Kota sesuai fungsi-fungsi yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah; 19
- b. Pusat Pelayanan Sekunder, dengan jangkauan pelayanan wilayah kecamatan dan wilayah laut di belakangnya, yang dialokasikan di ibukota-ibukota kecamatan, dan di lokasi-lokasi konsentrasi kegiatan budidaya wilayah darat dan wilayah laut sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. Pusat Pelayanan Lingkungan Permukiman, dengan jangkauan pelayanan lokal, yang dialokasikan di pusat-pusat kelurahan, di lingkungan permukiman/perumahan, dan di pulau-pulau kecil berpenduduk yang memerlukan sarana pelayanan lingkungan, mencakup di dalamnya pulau-pulau kecil di wilayah perbatasan negara sebagai kawasan strategis.

Pasal 14

- (1) Pusat Pelayanan Primer sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a, meliputi :
 - a. Pusat pemerintahan Kota Batam, dialokasikan di Batam Center didukung dengan pelayanan pemerintahan di lokasi lainnya di luar Batam Center;
 - b. Pusat perdagangan dan jasa, dialokasikan di Nagoya, Balai - Lubuk Baja, Batam Center, dan di Pulau Rempang pada Kawasan Strategis;
 - c. Pusat industri, dialokasikan pada kawasan-kawasan industri yang dikembangkan di Batam Center, Kabil, Mukakuning, Tanjung Uncang - Sagulung, Batu Ampar, Sekupang, dan di Sembulang - Pulau Rempang;
 - d. Pusat pariwisata, dialokasikan di Nongsa, Waterfront - Sekupang, dan di Pulau Rempang serta Pulau Galang Baru pada Kawasan Strategis;
- (2) Pusat Pelayanan Sekunder sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b, meliputi :
 - a. Pusat pemerintahan, fasilitas pelayanan umum, perdagangan dan jasa dialokasikan di setiap ibukota kecamatan sebagai pengikat lingkungan dan sarana bersosialisasi;
 - b. Pusat perdagangan dan jasa, serta fasilitas pelayanan umum di luar ibukota kecamatan, dialokasikan di sejumlah lokasi konsentrasi kegiatan perdagangan, jasa, dan fasilitas umum pada beberapa kecamatan, yaitu :

1. Kecamatan Sekupang, dialokasikan di sekitar Simpang Sungai Harapan (ruas Jl. Gajah Mada dan Jl. R.E. Martadinata), dan di sepanjang jalan dari Simpang Base Camp sampai Waterfront City;
 2. Kecamatan Nongsa, dialokasikan di sekitar simpang Jl. Hang Tuah dengan Jl. Hang Jebat (sebelah Timur Laut Bandara Hang Nadim), dan di sebelah Selatan simpang Jl. Hang Kesturi dengan Jl. Hasanudin (Selatan Bandara Hang Nadim);
 3. Kecamatan Sei Beduk, dialokasikan di sekitar simpang Trans Bareleng (simpang Jl. Trans Bareleng dengan Jl. Letjend Suprpto), dan di Simpang Duriangkang (simpang Jl. S. Parman dengan jalan menuju Waduk Duriangkang);
 4. Kecamatan Galang, dialokasikan di Pulau Galang Baru pada Kawasan Strategis.
- c. Pusat penunjang kegiatan budidaya di wilayah laut, men-cakup :
1. Pusat pelayanan pariwisata, dialokasikan di Belakang Padang dan Pulau Setokok;
 2. Pusat pelayanan kegiatan perikanan, dialokasikan di Pulau Galang Baru pada Kawasan Strategis (Batam Marineculture Estate/BME, seberang Pulau Nguan), Telaga Punggur, Pulau Setokok, dan di Pulau Bulan Lintang;
 3. Pusat pelayanan industri kelautan dan pelabuhan, dialokasikan di Sekupang, Telaga Punggur, Sagulung, dan di Sijantung (pelabuhan antar pulau).
- (3) Pusat Pelayanan Lingkungan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c, mencakup fasilitas perbelanjaan (pasar dan atau toko), fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan, fasilitas peribadatan, serta fasilitas rekreasi dan olah raga, untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya masyarakat.
- (4) Untuk mewujudkan tertib pembangunan di kawasan Pusat-pusat Pelayanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3), perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan dengan Keputusan Walikota.
- (5) Rencana Detail Tata Ruang Kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) menjadi pedoman dan acuan dalam pelaksanaan

pembangunan kawasan, pemberian perizinan investasi, perolehan hak pengelolaan lahan, dan izin membangun di kawasan Pusat-pusat Pelayanan sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB V

RENCANA ALOKASI PEMANFAATAN RUANG WILAYAH

Bagian Pertama Umum

Pasal 15

- (1) Rencana alokasi pemanfaatan ruang wilayah darat dan wilayah laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c terdiri dari :
 - a. Rencana alokasi pemanfaatan ruang untuk kawasan lindung, mencakup kawasan lindung wilayah darat dan kawasan lindung wilayah laut; dan
 - b. Rencana alokasi pemanfaatan ruang untuk kawasan budi-daya, mencakup kawasan budidaya wilayah darat dan kawasan budidaya di wilayah laut.
- (2) Rencana alokasi pemanfaatan ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dirumuskan dalam bentuk uraian dan peta yang menggambarkan sebaran kawasan-kawasan lindung dan kawasan-kawasan budidaya di wilayah darat dan wilayah laut Kota Batam.

Bagian Kedua

Pemanfaatan Ruang

Kawasan Lindung

Paragraf 1

Kawasan Lindung Wilayah Darat

Pasal 16

Kawasan lindung wilayah darat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a meliputi :

- a. Kawasan yang Memberikan Pelindungan pada Kawasan Bawahannya;
- b. Kawasan Perlindungan Setempat;
- c. Kawasan Pelestarian Alam;
- d. Kawasan Cagar Budaya;
- e. Kawasan Rawan Bencana;
- f. Ruang Hijau Kota; dan
- g. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan.

Pasal 17

Kawasan yang Memberikan Perlindungan pada Kawasan Bawahannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a, terdiri dari :

- a. Kawasan Hutan Lindung yang telah ditetapkan statusnya dengan SK Menteri Kehutanan, untuk memberikan perlindungan pada kawasan sekitar maupun bawahannya dan sebagai pengatur tata air, pencegah banjir dan erosi, serta untuk memelihara kesuburan tanah, meliputi :
 1. Kawasan Hutan Lindung Bukit Dangas, Kawasan Hutan Lindung Sei Harapan, dan Kawasan Hutan Lindung Bukit Tiban di Kecamatan Sekupang;
 2. Kawasan Hutan Lindung Sei Ladi di Kecamatan Lubuk Baja;
 3. Kawasan Hutan Lindung Batu Ampar II di Kecamatan Batu Ampar;
 4. Kawasan Hutan Lindung Nongsa I dan Kawasan Hutan Lindung Nongsa II di Kecamatan Nongsa; dan
 5. Kawasan Hutan Lindung Duriangkang dan Kawasan Hutan Lindung Tanjung Piayu di Kecamatan Sei Beduk.
- b. Lokasi-lokasi pengganti kawasan hutan yang disetujui oleh Menteri Kehutanan untuk difungsikan sebagai Kawasan Hutan Lindung, meliputi :
 1. Kawasan Hutan Lindung Belian di Kecamatan Nongsa; dan
 2. Kawasan Hutan Lindung Telaga Punggur, Kawasan Hutan Lindung Tanjung Piayu, dan Kawasan Hutan Lindung Sei Tembesi di Kecamatan Sei Beduk, dan Kawasan Hutan Lindung Tiban Utara di Kecamatan Sekupang.

Pasal 18

Kawasan Perlindungan Setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b, terdiri dari :

- a. Kawasan Sempadan Pantai, untuk melindungi pantai dari kegiatan yang dapat mengganggu dan atau merusak kondisi fisik dan kelestarian fungsi pantai, ditetapkan sepanjang garis pantai yang tidak berpenghuni selebar 100 meter (seratus meter) proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
- b. Kawasan Sempadan Sungai, untuk melindungi sungai dari kegiatan yang dapat mengganggu dan atau merusak kualitas air sungai, kondisi fisik pinggir dan dasar sungai, serta untuk mengamankan aliran sungai dan mencegah bahaya banjir, meliputi :
 1. Kawasan sungai yang berada di luar kawasan permukiman dan kawasan budidaya, ditetapkan selebar 100 meter (seratus meter) di kiri-kanan sungai besar dan 50 meter (lima puluh meter) di kiri-kanan anak sungai;

2. Kawasan sungai yang berada di dalam kawasan permukiman dan kawasan budidaya, ditetapkan selebar 10 – 15 meter (sepuluh sampai lima belas meter) di kiri-kanan sungai, yang diperkirakan cukup untuk membangun jalan inspeksi; dan
- c. Kawasan Sempadan Waduk dan Danau, untuk melindungi waduk dan danau dari kegiatan yang dapat mengganggu dan atau merusak kualitas air waduk dan danau, kondisi fisik pinggir serta dasar waduk dan danau, ditetapkan sepanjang tepian waduk dan danau selebar 100 meter (seratus meter) proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik waduk dan danau diukur dari titik pasang tertinggi waduk dan danau ke arah darat, meliputi :
 1. Waduk Sei Harapan, Waduk Sei Ladi, dan beberapa danau yang ada di Kecamatan Sekupang;
 2. Waduk Sei Ladi (pada bagian yang tidak masuk wilayah Kecamatan Sekupang) dan Waduk Sei Baloi di Kecamatan Lubuk Baja;
 3. Waduk Nongsa, dan beberapa danau sekitar Kabil di Kecamatan Nongsa;
 4. Waduk Muka Kuning, Waduk Duriangkang, dan Waduk Sei Tembesi Baru di Kecamatan Sei Beduk;
 5. Waduk Sungai Rempang dan Rencana Waduk Sungai Cia di Pulau Rempang, Kecamatan Galang;
 6. Rencana Waduk Sungai Galang dan Sungai Gong di Pulau Galang, Kecamatan Galang;
 7. Waduk Pulau Bulang Lintang dan rencana Waduk Pulau Bulan di Kecamatan Bulang; dan
 8. Waduk Pulau Pemping, Waduk Sekanak I, dan Sekanak II di Kecamatan Belakang Padang.
 9. Kawasan Sempadan Mata Air, untuk melindungi mata air dari kegiatan yang dapat mengganggu dan atau merusak kualitas air dan kondisi fisik mata air, ditetapkan sekurang-kurangnya dengan jari-jari 200 meter (dua ratus meter) di sekitar mata air, meliputi seluruh mata air-mata air yang ada di wilayah Kota Batam.

Pasal 19

- (1) Ketentuan Sempadan Waduk dan Danau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c berlaku untuk waduk dan danau yang pada lebar 100 meter (seratus meter) di sekelilingnya belum terdapat bangunan permanen berizin dan apabila sudah terdapat bangunan permanen berizin sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah ini maka disesuaikan dengan kondisi setempat pada masing-masing waduk dan danau.

- (2) Tidak diperbolehkan mendirikan bangunan apapun di Kawasan Sempadan Waduk dan Danau, kecuali untuk pembangunan instalasi pengolahan air minum beserta bangunan fasilitas penunjangnya yang memerlukan kedekatan lokasi ke pinggir waduk atau danau.
- (3) Dalam hal waduk dan danau juga dimanfaatkan untuk kegiatan wisata-rekreasi maka bagi keperluan pengaturan pemanfaatannya perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 20

- (1) Kawasan Pelestarian Alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c, berupa Kawasan Hutan Wisata Alam yang telah ditetapkan statusnya dengan SK Menteri Kehutanan yaitu Hutan Wisata Alam Muka Kuning di Kecamatan Sekupang.
- (2) Bagi keperluan pengembangan Kawasan Hutan Wisata Alam Muka Kuning sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1994 tentang Peng-usahaan Pariwisata Alam di Zona Pemanfaatan Taman Nasional, Taman Hutan Raya, dan Hutan Wisata Alam.
- (3) Pelaksanaan penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan izin Menteri Kehutanan dan dikoordinasikan kepada Walikota.
- (4) Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) menjadi pedoman dan acuan dalam pelaksanaan pembangunan kawasan, pemberian perizinan investasi, perolehan hak pengelolaan lahan, dan izin membangun di kawasan.

Pasal 21

- (1) Kawasan Cagar Budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf d, terdiri dari Kawasan Peninggalan Sejarah, Budaya dan Perkampungan Tua.
- (2) Kawasan Peninggalan Sejarah dan Budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk melindungi kekayaan budaya bangsa berupa situs purbakala dan atau bangunan bernilai budaya tinggi dari kemungkinan ancaman kepunahan akibat kegiatan alam maupun manusia, meliputi :
 - a. Situs pertemuan Raja Lingga dan Raja Johor, serta makam H. Daeng Fuang di Pulau Bulang Lintang, Kecamatan Bulang;

- b. Peninggalan sejarah tentara Jepang di Sembulang, Pulau Rempang – Kecamatan Galang; dan
 - c. Peninggalan sejarah/situs pengungsi Vietnam di Pulau Galang, Kecamatan Galang.
- (3) Untuk memberikan kepastian hukum terhadap upaya perlindungan Kawasan-kawasan Peninggalan Sejarah dan Budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diperlukan suatu penetapan dengan Keputusan Walikota.
 - (4) Kawasan Perkampungan Tua sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk melindungi eksistensi, adat istiadat, budaya, arsitektur bangunan, pemakaman, dan lingkungan tempat tinggal penduduk asli Kota Batam yang telah ada sebelum tahun 1970 saat Batam mulai dibangun, meliputi seluruh lokasi-lokasi Perkampungan Tua yang terdapat di Kota Batam.
 - (5) Untuk memberikan kepastian hukum terhadap upaya perlindungan Kawasan-kawasan Perkampungan Tua sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) perlu dilakukan kegiatan inventarisasi dan penetapan Kawasan Perkampungan Tua dengan Keputusan Walikota.
 - (6) Dalam rangka penataan lingkungan perumahan dan pemberdayaan ekonomi penduduk di Kawasan-kawasan Perkampungan Tua, sebagian lahan di Kawasan Perkampungan Tua dapat dimanfaatkan untuk pengembangan kegiatan ekonomi perkotaan dengan melibatkan penduduk pada masing-masing Perkampungan Tua;
 - (7) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota.

Pasal 22

- (1) Kawasan Rawan Bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf e, terdiri dari :
 - a. Kawasan Rawan Banjir, adalah kawasan yang diidentifikasi sering dan berpotensi tinggi mengalami bencana banjir yang disebabkan oleh alam maupun kegiatan manusia secara tidak langsung, yaitu pada dataran di bagian hilir dan muara sungai, serta pada kawasan-kawasan cekungan di sepanjang bantaran sungai;
 - b. Kawasan Rawan Longsor, adalah kawasan yang diidentifikasi sering dan berpotensi tinggi mengalami bencana tanah longsor yang disebabkan oleh alam maupun kegiatan manusia secara tidak langsung, yaitu pada kawasan-kawasan bukit dan perbukitan dengan struktur geologi dan lapisan tanah yang rentan;

- c. Kawasan Rawan Abrasi, adalah kawasan yang diidentifikasi sering dan berpotensi tinggi mengalami bencana abrasi yang disebabkan oleh alam maupun kegiatan manusia secara tidak langsung, yaitu pada kawasan-kawasan pesisir berombak besar dengan struktur geologi pantai cenderung curam dan rentan, terutama pada kawasan-kawasan pesisir yang menghadap secara langsung ke Selat Malaka dan Laut Cina Selatan; dan
 - d. Kawasan Rawan Sesar, adalah kawasan pada jalur-jalur sesar geologi yang berpotensi mengalami bencana gerakan dan atau gempa bumi, yaitu di Pulau Rempang, Pulau Galang, dan Pulau Galang Baru, di Kecamatan Galang, yang bagi perlindungannya diberlakukan sempadan sesar selebar 100 meter (seratus meter) di kiri-kanan garis sesar.
- (2) Pada kawasan-kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak diperbolehkan melakukan kegiatan pembangunan apapun, selain bangunan-bangunan untuk keperluan mencegah dan menghindarkan terjadinya bencana;
 - (3) Dalam hal di kawasan-kawasan rawan bencana sudah terdapat bangunan-bangunan dan atau kegiatan membangun, dengan diberlakukannya Peraturan Daerah ini maka perlu dilakukan tindakan pengendalian dan pencegahan secara preventif dan kuratif, serta tindakan penertiban sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 23

- (1) Kawasan Ruang Hijau Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf f, terdiri dari :
 1. Hutan Kota, berbentuk kawasan tutupan hijau hutan yang dikembangkan terutama untuk tujuan pengaturan iklim mikro dan resapan air, direncanakan pengembangannya di Pulau Batam, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan pulau-pulau lain yang memiliki luasan > 10 Ha (sepuluh hektar), pada areal-areal yang dari segi pencadangan persediaannya memungkinkan;
 2. Jalur Hijau Kota, berbentuk jalur tanaman berbatang tinggi (tanaman tahunan) yang dikembangkan terutama untuk tujuan estetika, pengaturan iklim mikro, dan resapan air, direncanakan pengembangannya di bahu serta median jalan, pada kawasan-kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran, kawasan industri, kawasan pariwisata dan

- rekreasi, kawasan perumahan, dan kawasan-kawasan kegiatan utama Kota lainnya;
3. Taman Kota, berbentuk taman-taman dengan aneka desain dan ukuran, yang dikembangkan terutama untuk tujuan estetika, tempat relaksasi, sarana interaksi dan pengikat sosial, di samping untuk pengaturan iklim mikro dan resapan air, direncanakan pengembangannya di pusat-pusat utama kegiatan Kota terutama pada Pusat Pelayanan Primer dan Pusat Pelayanan Sekunder;
 4. Taman Lingkungan, berbentuk taman-taman dengan aneka desain dan ukuran, yang dikembangkan terutama untuk tujuan estetika, tempat relaksasi, sarana interaksi dan pengikat sosial suatu lingkungan perumahan, di samping untuk pengaturan iklim mikro dan resapan air, direncanakan pengembangannya di pusat-pusat Kelurahan dan kawasan-kawasan permukiman/perumahan;
 5. Zona Penyangga Hijau Kota (Buffer Zone), merupakan Jalur Hijau Kota yang dikembangkan secara khusus pada sisi terluar dari ROW (Daerah Milik Jalan) yang belum diman-faatkan dan di sekeliling Kawasan Industri/Lokasi Industri untuk mengamankan ROW dan untuk memisahkan Kawasan Industri/Lokasi Industri dengan pemanfaatan lain di sekitarnya, direncanakan pengembangannya pada ruas-ruas jalan arteri dan kolektor, dan di Kawasankawasan Industri/Lokasi-lokasi Industri; dan
 6. Ruang Terbuka Hijau Lainnya, mencakup Kawasan Bumi Perkemahan, tepi Kawasan Bandara yang tetap dipertahan-kan sebagai tutupan hijau, serta plaza, areal monumen/ landmark Kota, dan bentuk-bentuk ruang terbuka lainnya yang dikembangkan di pusat-pusat utama kegiatan Kota.
- (2) Untuk mewujudkan Kawasan-kawasan Ruang Hijau Kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), perlu disusun Rencana Umum Tata Ruang Hijau Kota yang berfungsi sebagai rencana induk (master plan) dalam pengembangan seluruh Ruang Hijau Kota Batam dengan Keputusan Walikota.
 - (3) Rencana induk sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) selanjutnya menjadi pedoman dan acuan dalam penyusunan Rencana De- tail Tata Ruang (RDTR) dari setiap jenis Ruang Hijau Kota sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f.

Pasal 24

- (1) Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf g, untuk melindungi kawasan di sekitar bandara pada jalur manuver lepas landas dan penurunan pesawat yang perlu dikendalikan perkembangan vertikalnya karena berpotensi menimbulkan bahaya kecelakaan pada operasi penerbangan pesawat.
- (2) Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terletak di Batu Besar, Kecamatan Nongsa, sebelah Timur Bandara Hang Nadim.
- (3) Untuk mewujudkan perlindungan dan pengendalian perkembangan di Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan dengan Keputusan Walikota, sebagai pedoman dan acuan dalam pelaksanaan pembangunan kawasan, pemberian perizinan investasi, perolehan hak pengelolaan lahan, dan izin membangun di kawasan sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 25

- (1) Untuk mewujudkan tujuan perlindungan dan pengelolaan pengembangan semua jenis kawasan lindung wilayah darat sebagaimana diuraikan dalam Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, dan Pasal 24, perlu dilaksanakan strategi pengelolaan kawasan lindung sebagaimana diuraikan dalam Pasal 8.
- (2) Segala bentuk kegiatan yang dapat menyebabkan gangguan dan atau rusaknya kawasan-kawasan lindung di wilayah darat, mencakup di dalamnya kegiatan penebangan pohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf f yang dilakukan tanpa seijin pejabat/instansi berwenang, dapat digolongkan sebagai pelanggaran dan bisa dikenakan sanksi hukum sesuai ketentuan dalam Pasal 81 ayat (1).

Paragraf 2**Kawasan Lindung Wilayah Laut****Pasal 26**

Kawasan lindung wilayah laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a meliputi :

- a. Kawasan Perlindungan Terumbu Karang;
- b. Kawasan Perlindungan Mangrove;
- c. Kawasan Taman Nasional Laut; dan
- d. Kawasan Perlindungan Pulau-pulau Kecil.

Pasal 27

- (1) Kawasan Perlindungan Terumbu Karang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a, untuk melindungi habitat alami tumbuhan karang tempat hidup dan berkembangbiaknya aneka biota laut seperti ikan dan udang karang, alga, teripang, dan kerang mutiara, karena memiliki produktivitas organik dan nilai estetika yang tinggi bagi kepentingan wisata bahari, serta bagi keperluan perlindungan pantai terhadap abrasi air laut.
- (2) Kawasan Perlindungan Terumbu Karang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) direncanakan perlindungan dan pengelolaan pengembangannya pada lokasilokasi :
 - a. Perairan Pulau Pemping, Pulau Labun Besar, Pulau Labun Kecil, dan Pulau Tanjung Pana di Kecamatan Belakang Padang;
 - b. Perairan Pulau Tonton, Pulau Petong, Pulau Tanjung Dahan, Pulau Batu Belobang, Pulau Korekbusung, Pulau Korekrapat, dan perairan sebelah Selatan Pulau Karas, di Kecamatan Galang; dan
 - c. Perairan sebelah Timur Tanjung Mak Dara hingga sebelah Timur Tanjung Babi di Kecamatan Nongsa.

Pasal 28

- (1) Kawasan Perlindungan Mangrove sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b, untuk melindungi habitat alami tumbuhan mangrove karena menjadi tempat pemijahan dan pengasuhan (*spawning and nursery ground*) bagi aneka biota laut seperti udang, ikan, dan kerang-kerangan, dan untuk melindungi pantai dari sedimentasi dan proses akresi (pertambahan pantai), sebagai penyerap bahan pencemar, dan untuk menjaga kestabilan produktivitas serta ketersediaan sumberdaya hayati wilayah pesisir.
- (2) Kawasan Perlindungan Mangrove sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) direncanakan perlindungan dan pengelolaan pengembangannya pada lokasilokasi :
 - a. Sebagian besar pesisir pulau-pulau di Kecamatan Belakang Padang, seperti Pulau Kepala Jeri, Pulau Kelapa Gading, Pulau Geranting, Pulau Ketumbar, Pulau Pemping, Pulau Labun Besar, Pulau Labun Kecil, Pulau Kasu, Pulau Lumba, Pulau Lingke, Pulau Negeri, Pulau Semakau Besar, Pulau Semakau Kecil, dan Pulau Air Asam;
 - b. Pesisir Pulau Sebelak, Pulau Cicir, Pulau Janda Berhias, dan Pulau Seraya, di Kecamatan Sekupang;

- c. Pesisir Kampung Bagan dan pesisir Kampung Dapur 12 – Sagulung di Kecamatan Sei Beduk;
 - d. Pesisir Pulau Bulan Lintang, Pulau Belakang Sidi, Pulau Curbit, Pulau Setokok, dan Pulau Awi, di Kecamatan Bulang;
 - e. Pesisir Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, Pulau Air Raja, Pulau Subang Mas, Pulau Kinun, Pulau Jemara, Pulau Stako, Pulau Sembur, Pulau Nguan, Pulau Pubulus, Pulau Abang Besar, Pulau Abang Kecil, Pulau Pengaju, Pulau Ranuh, Pulau Petong, dan Pulau Panjang, di Kecamatan Galang; dan
 - f. Pesisir Pulau Traling, Pulau Sekerah, Pulau Merengah, Pulau Bakau, Pulau Malang Culik, Pulau Matang, Pulau Todat, Pulau Momoi, Pulau Ngenang, dan Pulau Tanjung Sauh, di Kecamatan Nongsa.
- (2) Kawasan Perlindungan Mangrove sebagaimana diuraikan dalam ayat (2) perlu diberi zona penyangga pada sisi darat dan sisi laut masing-masing 100 meter (seratus meter), untuk mencegah terjadinya perambahan dan untuk mengantisipasi pertumbuhan mangrove ke arah laut bila terjadi proses pelumpuran yang meningkat.

Pasal 29

- (1) Kawasan Taman Nasional Laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c, untuk melindungi ekosistem dan habitat khas dari berbagai biota laut yang terdapat di dalam kawasan, serta aneka flora, fauna, dan keindahan bentang alam pulau-pulau kecil di dalam kawasan bagi kepentingan pengembangan pariwisata, pendidikan, dan ilmu pengetahuan.
- (2) Kawasan Taman Nasional Laut sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) direncanakan pengembangannya di Kecamatan Galang dengan nama Kawasan Taman Nasional Laut Pulau Abang, yang mencakup di dalamnya Pulau Abang Besar, Pulau Abang, Pulau Abang Kecil, Pulau Pengaju, Pulau Ranuh, Pulau Hantu I, II, dan III, Pulau Sepintu, Pulau Sawang Apil, Pulau Dedap, Pulau Sepkato, Pulau Pengelap, dan Pulau Tukil.
- (3) Bagi keperluan pengembangan Kawasan Taman Nasional Laut Pulau Abang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan dengan Keputusan Walikota, sebagai pedoman dan acuan dalam pelaksanaan pembangunan kawasan, pemberian perizinan investasi, perolehan hak pengelolaan lahan, dan izin membangun di kawasan sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 30

- (1) Kawasan Perlindungan Pulau-pulau Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf d, untuk melindungi ekosistem pulau-pulau kecil, garis pantai dan perairan laut di sekitarnya yang memiliki sifat rentan terhadap berbagai bentuk gangguan kegiatan budi-daya.
- (2) Kawasan Perlindungan Pulau-pulau Kecil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi seluruh pulau-pulau kecil dengan luasan < 10 Ha (sepuluh hektar) yang ada di wilayah laut Kota Batam, selain pulau-pulau kecil yang telah ditetapkan sebagai Kawasan Khusus dan Kawasan Strategis di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (3) Dilihat dari sisi kepentingan perlindungan ruang darat pulau-pulau kecil yang berupa kawasan tutupan hijau hutan maka Kawasan Perlindungan Pulau-pulau Kecil juga digolongkan sebagai Kawasan Ruang Hijau Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23.

Pasal 31

- (1) Untuk mewujudkan tujuan perlindungan dan pengelolaan pengembangan semua jenis kawasan lindung wilayah laut sebagaimana diuraikan dalam Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, dan Pasal 30, perlu dilaksanakan strategi pengelolaan kawasan lindung sebagaimana diuraikan dalam Pasal 8;
- (2) Segala bentuk kegiatan yang dapat menyebabkan gangguan dan atau rusaknya habitat di kawasan-kawasan lindung wilayah laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf g, mencakup di dalamnya kegiatan penangkapan ikan dengan menggunakan bahan peledak dan bahan beracun, serta kegiatan penebangan pohon mangrove sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf f tanpa seijin pejabat/instansi berwenang, dapat digolongkan sebagai pelanggaran dan bisa dikenakan sanksi hukum sesuai ketentuan dalam Pasal 81 ayat (1).

Paragraf 3**Kawasan Pengembangan Terbatas****Pasal 32**

- (1) Kawasan Pengembangan Terbatas merupakan kawasan yang pemanfaatan dan atau pengembangannya untuk kegiatan budi-daya perlu dikendalikan dan dibatasi dengan aturan-aturan yang jelas dan tegas, mengingat dampak bencana yang bisa ditimbulkannya terhadap lingkungan hidup dan kehidupan manusia.

- (2) Kawasan Pengembangan Terbatas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mencakup Kawasan Bukit dan Perbukitan, dan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan;
- (3) Kegiatan yang perlu dikendalikan dan dibatasi di Kawasan Pengembangan Terbatas sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi :
 - a. Pemanfaatan bentang alam bukit dan perbukitan bagi material timbun dan keperluan pembangunan lainnya; dan
 - b. Pengembangan bangunan secara vertikal dan horizontal di Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan, sebelah Timur Bandara Hang Nadim.

Pasal 33

- (1) Pemanfaatan bentang alam bukit dan perbukitan bagi material timbun dan keperluan pembangunan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) huruf a, diatur sebagai berikut :
 - a. Pemanfaatan bentang alam bukit dan perbukitan bagi material timbun dan keperluan pembangunan lainnya, hanya diperbolehkan pada bukit dan perbukitan dengan kemiringan lereng $< 15\%$ (lima belas persen);
 - b. Tidak diperbolehkan mengubah bentuk fisik dan atau mendirikan bangunan apapun pada bentang alam bukit dan perbukitan dengan kemiringan lereng $> 25\%$ (dua puluh lima persen), kecuali untuk lokasi bangunan vital dan keperluan pembangunan jalan bagi kepentingan umum; dan
 - c. Pada kawasan bentang alam bukit dan perbukitan dengan kemiringan lereng bervariasi antara $15 - 25\%$ (lima belas sampai dua puluh lima persen) hanya diijinkan untuk pengembangan secara terbatas melalui pengaturan khusus.
- (2) Pengaturan lebih lanjut ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dan huruf c dijabarkan dalam suatu Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Bukit dan Perbukitan berkemiringan lereng $> 15\%$ (lima belas persen) yang harus disusun bersama-sama dengan kegiatan inventarisasi dan penyusunan pedoman teknis penatagunaan bentang alam bukit dan perbukitan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 11 huruf d.
- (3) Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Bukit dan Perbukitan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Walikota dan menjadi pedoman serta acuan dalam pelaksanaan pembangunan, pemberian perizinan investasi, perolehan hak

pengelolaan lahan, dan izin membangun di kawasan bukit dan perbukitan berkemiringan lereng > 15 % (lima belas persen).

Pasal 34

- (1) Pengembangan bangunan secara vertikal dan horizontal di Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) huruf b, diatur sebagai berikut :
 - a. Pengendalian ketinggian bangunan berdasarkan ketentuan keselamatan penerbangan, yaitu meliputi kawasan Transitional Surface berbentuk trapesium dengan panjang dari ujung landasan ke arah Barat Daya sepanjang 2.700 meter (dua ribu tujuh ratus meter) dengan sisi terlebar berukuran 1.200 meter (seribu dua ratus meter), dan dari ujung landasan ke arah Timur Laut sepanjang 1.800 meter (seribu delapan ratus meter) dengan sisi terlebar berukuran 930 meter (sembilan ratus tiga puluh meter).
 - b. Pada kawasan Transitional Surface di sebelah Timur Laut Bandara yakni Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Batu Besar, ketinggian bangunan ditetapkan maksimal 15 meter (lima belas meter) dengan lantai bangunan tidak lebih dari 2 lantai (dua lantai), luas areal terbangun tidak lebih dari 30% (tiga puluh persen), dan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) maksimal 20% (dua puluh persen).
 - c. Pada kawasan Transitional Surface di sebelah Barat Daya Bandara yang merupakan Kawasan Hutan Lindung Durian-kang, perlu dilakukan pengendalian terhadap kemungkinan perkembangan permukiman di sekitar persimpangan Jl. Hang Kesturi dengan Jl. Hasanudin agar tidak melebar ke arah Barat Bandara.
 - d. Areal tepi Bandara yang merupakan bagian dari Kawasan Bandara Hang Nadim tetap dipertahankan sebagai Ruang Hijau Kota dan tidak diperbolehkan melakukan kegiatan pembangunan apapun selain untuk kepentingan Bandara.
- (2) Pengaturan lebih lanjut mengenai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dijabarkan dalam suatu Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3).

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Ruang Kawasan Budidaya

Paragraf 1
Kawasan Budidaya Wilayah Darat

Pasal 35

Kawasan budidaya wilayah darat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b meliputi :

- a. Kawasan Budidaya Perkotaan, yang terdiri dari :
 1. Kawasan Pemerintahan;
 2. Kawasan Perdagangan dan Jasa;
 3. Kawasan Industri;
 4. Kawasan Pariwisata;
 5. Kawasan Perumahan;
- b. Kawasan Budidaya Perdesaan, yang terdiri dari :
 1. Kawasan Pertanian Hortikultura dan Palawija;
 2. Kawasan Pertanian Tanaman Tahunan/Perkebunan; dan
 3. Kawasan Peternakan.

Pasal 36

- (1) Kawasan Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a angka 1, merupakan kawasan dengan dominasi utama kegiatan pemerintahan yang direncanakan sejalan dengan penetapan Pusat-pusat Kegiatan Pelayanan Perkotaan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 13 dan Pasal 14.
- (2) Kawasan Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk pelayanan seluruh wilayah Kota Batam dialokasikan di :
 - a. Batam Center, Kecamatan Nongsa, terdiri dari:
 1. Areal Pusat Pemerintahan Kota Batam, mencakup : Komplek Kantor Walikota, Komplek DPRD, Kantor Otorita Batam, Kantor Imigrasi, Kantor Polsek Batam Center, dan bangunan pemerintahan lainnya yang sudah ada maupun yang direncanakan dibangun di dalam blok Pusat Pemerintahan Kota Batam;
 2. Areal Fasilitas Pelayanan Umum (Public Service) di sekitar Pusat Pemerintahan Kota Batam, mencakup : Masjid Raya, Taman Kota Dataran Engku Putri di belakang Kantor Walikota, rencana monumen (land mark) Kota di sebelah Selatan Komplek DPRD, dan bangunan pelayanan umum lainnya yang direncanakan dibangun di dalam blok Pusat Pemerintahan.

- b. Sekupang, Kecamatan Sekupang, yang merupakan areal pemerintahan lama yang tetap difungsikan bersama areal Pusat Pemerintahan Kota Batam di Batam Center, mencakup: bangunan-bangunan pemerintahan dan fasilitas pelayanan umum yang sudah ada maupun yang direncanakan akan dibangun, dan
 - c. Di lokasi lain, secara tersebar dalam bentuk unit-unit kantor yang umumnya merupakan bangunan pemerintahan yang sudah ada.
- (3) Untuk pelayanan wilayah Kecamatan, kawasan pusat pemerintahan juga dialokasikan di setiap ibukota Kecamatan, berupa Kantor Camat dan bangunan-bangunan pemerintahan yang lain pada lingkup wilayah kerja Kecamatan, yang bisa dilengkapi dengan fasilitas pelayanan umum seperti pasar/toko, Sekolah TK, SD, SLTP, Puskesmas, peribadatan, Taman Kota/Taman Lingkungan dll.
 - (4) Untuk pelayanan wilayah Kelurahan, kawasan pusat pemerintahan juga dialokasikan di setiap pusat Kelurahan, berupa Kantor Lurah dan bangunan-bangunan pemerintahan yang lain pada lingkup wilayah kerja Kelurahan, yang bisa dilengkapi dengan fasilitas pelayanan umum seperti pasar/toko, Sekolah TK, SD, peribadatan, Taman Lingkungan dll.

Pasal 37

- (1) Kawasan Perdagangan dan Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a angka 2, merupakan kawasan dengan dominasi utama kegiatan komersial perdagangan dan jasa yang juga direncanakan sejalan dengan penetapan Sistem Pusat-pusat Kegiatan Pelayanan Perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan Pasal 14.
- (2) Kawasan Perdagangan dan Jasa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), untuk pelayanan seluruh wilayah Kota Batam dialokasikan di Batam Center (sebelah Utara dan Barat blok Pusat Pemerintahan Kota Batam), di Nagoya, Baloi – Lubuk Baja, dan di Pulau Rempang pada Kawasan Strategis.
- (3) Untuk pelayanan wilayah Kecamatan, kawasan perdagangan dan jasa selain dialokasikan di setiap ibukota Kecamatan menurut kebutuhan, juga dialokasikan di :
 - a. Sekitar Simpang Sungai Harapan (ruas Jl. Gajah Mada dan Jl. R.E. Maratadinata), dan di sepanjang jalan dari Simpang Base Camp sampai Waterfront City, di Kecamatan Sekupang;

- b. Sekitar simpang Jl. Hang Tuah dengan Jl. Hang Jebat (sebelah Timur Laut Bandara Hang Nadim), dan di sebelah Selatan simpang Jl. Hang Kesturi dengan Jl. Hasanudin (Selatan Bandara Hang Nadim), di Kecamatan Nongsa;
 - c. Sekitar simpang Trans Bareleng (simpang Jl. Trans Bareleng dengan Jl. R. Suprpto), dan di Simpang Duriangkang (simpang Jl. S. Parman dengan jalan menuju Waduk Duriangkang), di Kecamatan Sei Beduk; dan
 - d. Pulau Galang Baru, Kecamatan Galang, pada Kawasan Strategis.
- (3) Untuk pelayanan wilayah Kelurahan dan lingkungan permukiman/perumahan yang tidak terjangkau oleh kawasan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dan ayat (3), dapat dikembangkan kawasan perdagangan dan jasa menurut kebutuhan di pusat-pusat Kelurahan dan di lingkungan-lingkungan permukiman/perumahan.

Pasal 38

- (1) Kawasan Industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a angka 3, merupakan kawasan dengan dominasi utama kegiatan industri yang bisa dikelola secara terpadu oleh suatu pengembang kawasan industri (industrial estate) di bawah pembinaan Pemerintah Kota bersama Otorita Batam melalui Badan/Dinas/Instansi yang terkait, atau yang penanganan pengembangan dan pembinaannya dilakukan secara langsung oleh Pemerintah Kota bersama Otorita Batam, yang dilengkapi dengan berbagai prasarana dan sarana pelayanan, serta fasilitas penunjang lingkungan.
- (2) Kawasan-kawasan Industri sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dialokasikan di sejumlah kawasan, yaitu :
 - a. Untuk industri mesin, logam, perkapalan, dan industri berat lainnya dialokasikan di Kawasan Industri Batu Ampar, Kawasan Industri Kabil - Telaga Punggur, Kawasan Industri Tanjung Uncang - Sagulung, Kawasan Industri Pulau Janda Berhias, dan di Kawasan Industri Sembulang - Pulau Rempang;
 - b. Untuk aneka industri, elektronika, industri perakitan, danomotif dialokasikan di Kawasan Industri Batam Center, Kawasan Industri Batu Ampar, Kawasan Industri Sekupang, Kawasan Industri Muka Kuning, dan di Kawasan Industri Sembulang - Pulau Rempang;

- c. Untuk industri manufaktur dan pengolahan minyak dialokasikan di Kawasan Industri Kabil – Telaga Punggur;
 - d. Untuk industri bioteknologi dialokasikan di Pulau Rempang (pada Kawasan Strategis) atau di Tanjung Semandur - Pulau Galang (pada Kawasan Strategis); dan
 - e. Untuk industri pengolahan hasil perikanan dialokasikan di Tanjung Piayu, Tanjung Semandur – Pulau Galang (pada Kawasan Strategis), dan di Pulau Kepala Jeri.
- (3) Untuk mewujudkan tertib ruang dalam pengembangan kegiatan industri di Kota Batam, perizinan investasi industri harus diarahkan ke kawasan-kawasan industri yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (4) Lokasi-lokasi industri individual di Pulau Batam yang masih berada di luar kawasan-kawasan industri yang telah ditetapkan, yang terindikasi dan atau berpotensi mencemari lingkungan harus dipindahkan secara bertahap ke kawasan-kawasan industri yang telah ditetapkan, selambat-lambatnya dalam 10 (sepuluh) tahun sejak berlakunya Peraturan Daerah ini.
- (5) Untuk memberikan kepastian hukum dan jaminan keamanan kepada para pengusaha industri, kawasan-kawasan industri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) perlu ditetapkan dengan Keputusan Walikota, yaitu :
- a. Kawasan Industri Tanjung Uncang - Sagulung;
 - b. Kawasan Industri Sekupang;
 - c. Kawasan Industri di Pulau Janda Berhias;
 - d. Kawasan Industri Batu Ampar;
 - e. Kawasan Industri Batam Center;
 - f. Kawasan Industri Muka Kuning;
 - g. Kawasan Industri Kabil - Telaga Punggur;
 - h. Kawasan Industri Tanjung Piayu;
 - i. Kawasan Industri Sembulang di Pulau Rempang;
 - j. Kawasan Industri Tanjung Semandur di Pulau Galang; dan
 - k. Kawasan Industri di Pulau Kepala Jeri.
- (6) Selain kawasan-kawasan industri sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) juga dikembangkan Sentra-sentra Industri Kecil untuk mengolah hasil-hasil perikanan dan pertanian yang diusahakan oleh masyarakat, dan untuk menunjang kegiatan wisata, meliputi :
- a. Sentra Industri Kecil Pengolahan Hasil Perikanan, diarahkan di Pulau Kepala Jeri - Kecamatan Belakang Padang, di Pulau Ladi dan Pulau Penjahit Layar - Kecamatan Bulang, dan di Pulau Panjang serta Pulau Karas Besar - Kecamatan Galang;

- b. Sentra Industri Kecil Pengolahan Hasil Pertanian, diarahkan di Pulau Kepala Jeri dan Pulau Lumba - Kecamatan Belakang Padang, di Pulau Bulan - Kecamatan Bulang, dan di Pulau Subang Mas - Kecamatan Galang;
- c. Sentra Industri Kerajinan, diarahkan pada lokasi-lokasi permukiman penduduk yang berdekatan dengan kawasan-kawasan pariwisata, yaitu Pulau Belakang Padang dan Pulau Pemping - Kecamatan Belakang Padang; Pulau Ladi, Pulau Penjahit Layar dan Pulau Setokok - Kecamatan Bulang; Pulau Matang dan Pulau Ngenang - Kecamatan Nongsa; Tanjung Klingking, Air Mau, Kalat, Pulau Panjang, Pulau Karas Besar, Pulau Abang Besar, Pulau Abang Kecil, dan Pulau Petong - Kecamatan Galang;
- d. Sentra Industri Makanan Khas Melayu, juga diarahkan pada lokasi-lokasi permukiman penduduk yang berdekatan dengan kawasan-kawasan pariwisata sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (6) huruf c.

Pasal 39

- (1) Kawasan Pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a angka 4, merupakan kawasan yang diperuntukan bagi kegiatan wisata-rekreasi yang pengelolaan pengembangannya dilakukan secara terpadu berdasarkan Satuan-satuan Wilayah Pengembangan.
- (2) Satuan-satuan Wilayah Pengembangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :
 - a. Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Pulau Batam, yang terbagi atas 2 (dua) Kelompok Pengembangan, yaitu :
 - 1) Kelompok Pengembangan 1: Waterfront – Sekupang dan Muka Kuning – Duriangkang, dengan pusat pelayanan di Waterfront – Sekupang; dan
 - 2) Kelompok Pengembangan 2: Batam Center dan Nongsa, dengan pusat pelayanan di Nongsa.
 - b. Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Sekitar Jembatan Satu - Rempang - Galang - Galang Baru, yang terbagi atas 3 (tiga) Kelompok Pengembangan, yaitu:
 - 1) Kelompok Pengembangan 1: Sekitar Jembatan Satu, Pulau Setokok, Tanjung Piayu, dan Pulau Ngenang, dengan pusat pelayanan di Pulau Setokok;
 - 2) Kelompok Pengembangan 2: Pulau Rempang Darat, Kawasan Pantai sepanjang Tanjung Klingking - Tanjung

- Ojor - Air Mau - Kalat - seberang Pulau Panjang, dan Pantai Sembulang, dengan pusat pelayanan di Pulau Rempang pada Kawasan Strategis; dan
- 3) Kelompok Pengembangan 3: Camp Vietnam, Pantai Melur sepanjang Sijantung – Tanjung Angus, Pulau Galang Baru, Pulau Karas Besar, Taman Nasional Laut Pulau Abang, Pulau Petong dan sekitarnya, dengan pusat pelayanan di Pulau Galang Baru pada Kawasan Strategis.
- c. Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Belakang Padang, yang terbagi atas 2 (dua) Kelompok Pengembangan, dengan pusat pelayanan di Belakang Padang, yaitu :
- 1) Kelompok Pengembangan 1: Pulau Belakang Padang dan pulau-pulau di sekitarnya; dan
 - 2) Kelompok Pengembangan 2: Pulau Pemping dan pulau-pulau di sekitarnya.
- d. Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Bulang, yang terbagi atas 2 (dua) Kelompok Pengembangan, dengan pusat pelayanan di Pulau Bulan Lintang, yaitu :
- 1) Kelompok Pengembangan 1: Pulau Bulan Lintang; dan
 - 2) Kelompok Pengembangan 2: Pulau Ladi dan pulau-pulau di sekitarnya.
 - 3) Pada sisi wilayah darat, jenis-jenis kegiatan wisata-rekreasi yang dikembangkan pada Kawasan-kawasan Pariwisata sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), berdasarkan Satuan Wilayah Pengembangannya diarahkan sebagai berikut :
 - a. Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Pulau Batam, mencakup :
 - 1) Kelompok Pengembangan 1: resort wisata yang dilengkapi dengan fasilitas hotel, hiburan umum, marina, sarana rekreasi olah raga darat (gokart, lapang golf, kolam renang dll), serta sarana penunjang rekreasi olah raga laut (jetsky, berlayar dll) untuk Waterfront - Sekupang; kegiatan wisata-rekreasi di Hutan Wisata Alam Muka Kuning, rekreasi olah raga air di Waduk Duriangkang (jetsky, bersampan dll), dan kegiatan ber-kemah di Bumi Perkemahan untuk Muka Kuning – Duriangkang;

- 2) Kelompok Pengembangan 2: wisata konvensi, hiburan umum, dan berbelanja untuk Batam Center, dan resort wisata yang dilengkapi dengan fasilitas hotel, hiburan umum, marina, sarana rekreasi olah raga darat (lapang golf, kolam renang dll), serta sarana penunjang kegiatan wisata bahari dan pengamatan bawah laut untuk Nongsa;
- b. Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Sekitar Jembatan Satu - Rempang - Galang - Galang Baru, mencakup :
- 1) Kelompok Pengembangan 1: kegiatan pengamatan pemandangan alam laut dan sarana makan-minum untuk Sekitar Jembatan Satu; resort wisata yang dilengkapi dengan hotel, hiburan umum, serta sarana penunjang kegiatan ekowisata untuk pulau Pulau Setokok; resort wisata yang dilengkapi dengan hotel, hiburan umum, dan sarana penunjang kegiatan wisata bahari untuk Tanjung Piayu, dan pondok wisata atau cottage dan sarana penunjang kegiatan ekowisata untuk Pulau Ngenang;
 - 2) Kelompok Pengembangan 2: resort wisata, fasilitas hiburan umum, lapang golf, Taman Safari, Taman Rekreasi Kota, dan Kawasan Wisata Terpadu Eksklusif/ KWTE untuk Pulau Rempang Darat (alternatif lain untuk lokasi KWTE adalah di Pulau Galang); pondok wisata atau cottage dan sarana penunjang kegiatan wisata bahari untuk Kawasan Pantai sepanjang Tanjung Klingking - Tanjung Ojor – Kalat – Air Mau – seberang Pulau Panjang; pondok wisata rakyat, sarana makan minum, dan kegiatan pengamatan pemandangan alam laut untuk Pantai Sembulang;
 - 3) Kelompok Pengembangan 3: peninggalan sejarah/situs pengungsi Vietnam untuk Camp Vietnam; pondok wisata atau cottage dan sarana penunjang kegiatan wisata bahari

untuk Kawasan Pantai Pantai Melur se-panjang Sijantung – Tanjung Angus; resort wisata, fasilitas hiburan umum, lapang golf, sarana makan-minum, dan kegiatan pengamatan pemandangan alam laut untuk Pulau Galang Baru; pondok wisata atau cottage dan sarana penunjang kegiatan ekowisata untuk Pulau Karas Besar, wisata budaya dan religius untuk Pulau Abang Besar; kegiatan penjelajahan alam di daratan pulau-pulau dan sarana penunjang kegiatan pengamatan bawah laut untuk Taman Nasional Laut Pulau Abang; sarana penunjang kegiatan ekowisata untuk Pulau Petong.

- c. Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Belakang Padang, mencakup :
 - 1) Kelompok Pengembangan 1: kegiatan penjelajahan alam di daratan pulau-pulau, pengamatan pemandangan alam laut, dan sarana penunjang kegiatan ekowisata untuk Pulau Belakang Padang dan pulau-pulau sekitarnya; dan
 - 2) Kelompok Pengembangan 2: kegiatan penjelajahan alam di daratan pulau-pulau, pengamatan pemandangan alam laut, dan sarana penunjang kegiatan pengamatan bawah laut untuk Pulau Pemping dan pulau-pulau sekitarnya.
- d. Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Bulang, mencakup :
 - 1) Kelompok Pengembangan 1: wisata budaya dan religius untuk Pulau Bulan Lintang; dan
 - 2) Kelompok Pengembangan 2: kegiatan pengamatan pemandangan alam laut dan sarana penunjang kegiatan ekowisata untuk Pulau Ladi dan pulau-pulau di sekitarnya.

Pasal 40

- (1) Kawasan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a angka 5, merupakan kawasan tempat tinggal dengan dominasi utama peruntukan berupa perumahan, yang di dalamnya sesuai

kebutuhan bisa dilengkapi dengan fasilitas pelayanan umum penunjang lingkungan berupa perdagangan dan jasa, serta fasilitas sosial-budaya.

- (2) Kawasan Perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari perumahan perkotaan dan perumahan perdesaan, dengan sebaran sebagai berikut :
 - a. Perumahan perkotaan terutama terdapat di Pulau Batam, sebagian besar merupakan lokasi-lokasi yang direncanakan untuk perumahan, dialokasikan di :
 1. Kecamatan Nongsa bagian Barat, terutama di sekitar Batam Center dan sebelah Selatan Waduk Sei Baloi hingga sebelah Utara Bandara, dan di sebelah Selatan simpang Jl. Hang Kesturi dengan Jl. Hasanudin;
 2. Kecamatan Batu Ampar bagian Timur, terutama di sebelah Timur ruas Jl. Yos Sudarso hingga ke pantai;
 3. Kecamatan Lubuk Baja, terutama di sekitar pusat perdagangan dan jasa Nagoya;
 4. Kecamatan Sekupang, terutama di sebelah Selatan dan Utara sepanjang Jl. Gajah Mada, sebelah Selatan Waterfront City, dan di sebelah Utara Jl. Letjend Suprpto;
 5. Kecamatan Sei Beduk, terutama di sebelah Selatan Jl. Brigjend Katamso - Jl. Letjend Suprpto, sebelah Barat Jl. Trans Bareleng, dan di sekitar Simpang Duriangkang (simpang Jl. S. Parman dengan jalan menuju Waduk Duriangkang).
 - b. Di luar Pulau Batam perumahan perkotaan eksisting terdapat terutama di ibukota-ibukota Kecamatan yang sudah cukup berkembang yaitu di Pulau Belakang Padang dan Pulau Bulan Lintang, sedangkan perumahan perkotaan yang direncanakan terutama terdapat di Pulau Setokok, Pulau Rempang, Pulau Galang, dan Pulau Galang Baru.
 - c. Perumahan perdesaan yang pada umumnya merupakan perumahan eksisting tersebar di pulau-pulau besar maupun pulau kecil berpenghuni di wilayah Kecamatan Belakang Padang, Kecamatan Bulang, Kecamatan Galang, dan Kecamatan Nongsa (Pulau Ngenang dan sekitarnya).
- (3) Untuk mewujudkan tertib pembangunan perumahan dan mengendalikan peruntukan fasilitas pelayanan umum penunjang lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2)

perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan sebagai pedoman dan acuan dalam pelaksanaan pembangunan kawasan, pemberian perizinan investasi, perolehan hak pengelolaan lahan, dan izin membangun di kawasan sesuai ketentuan yang berlaku.

- (4) Dengan mengingat kondisi permukiman di Pulau Batam yang sudah cukup padat maka pada lokasi-lokasi yang direncanakan untuk kawasan perumahan perlu diterapkan kebijakan pembangunan secara vertikal dalam bentuk rumah bertingkat, rumah susun, dan apartemen.
- (5) Perumahan liar perlu ditangani secara preventif untuk mencegah tumbuhnya perumahan liar yang baru, dan terhadap perumahan liar yang sudah ada perlu dilakukan tindakan penertiban sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Untuk kawasan-kawasan perumahan yang lokasinya direncanakan di pinggir pantai, selain penyediaan fasilitas pelayanan umum penunjang lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pada sebagian kawasannya yang berada di pinggir pantai juga dapat dimanfaatkan untuk kegiatan pariwisata, yang pengalokasian peruntukannya untuk kegiatan pariwisata, dan bagi keperluan mengarahkan rencana tapak, penataan lingkungan dan arsitektur bangunan, serta bagi keperluan pengadaan ruang publik di pinggir pantai (public beach) yang mesti disediakan, perlu dijabarkan lebih lanjut dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3).
- (7) Untuk kawasan-kawasan perumahan yang lokasinya direncanakan di pinggir jalan utama Kota, selain penyediaan fasilitas pelayanan umum penunjang lingkungan perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), pada sebagian kawasannya yang berada di pinggir jalan juga dapat dimanfaatkan untuk kegiatan perdagangan dan jasa, yang pengalokasian peruntukannya untuk kegiatan perdagangan dan jasa, dan bagi keperluan mengarahkan rencana tapak, penataan lingkungan dan arsitektur bangunan, serta bagi keperluan pengadaan Ruang Hijau Kota yang mesti disediakan, perlu dijabarkan lebih lanjut dalam Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3).
- (8) Untuk perumahan perdesaan yang masih terdapat di Pulau Batam dan pulau-pulau di luar Pulau Batam, pengembangannya diprioritaskan pada upaya penataan lingkungan, peningkatan sanitasi, dan pemugaran bangunan perumahan, mencakup di dalamnya permukiman nelayan dan perkampungan-perkampungan tua.

Pasal 41

- (1) Kawasan Pertanian Hortikultura dan Palawija sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf b angka 1, merupakan kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan pertanian dengan jenis komoditi utama berupa sayur-sayuran, tanaman palawija, dan jenis komoditi lain yang memiliki nilai ekonomis tinggi dan pangsa pasar yang baik.
- (2) Kawasan Pertanian Hotikultura dan Palawija sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dialokasikan di sejumlah kawasan, yaitu :
 - a. Di Sei Temiang - Kecamatan Sekupang, untuk kegiatan pertanian terpadu (dengan peternakan) yang dikelola secara sistem agrobisnis oleh perusahaan;
 - b. Di Pulau Kepala Jeri, Pulau Lumba, dan Pulau Telukdalam - Kecamatan Belakang Padang, untuk kegiatan pertanian sayur-sayuran, palawija dan lain-lain yang dikelola secara tradisional oleh penduduk dan atau secara agrobisnis oleh perusahaan;
 - c. Di Pulau Bulan, Pulau Tanjungkubu, Pulau Telukpaku, dan Pulau Panjangrau – Kecamatan Bulang, untuk kegiatan pertanian sayur-sayuran, palawija dan lain-lain yang dikelola secara tradisional oleh penduduk dan atau secara agrobisnis oleh perusahaan;
 - d. Di Pulau Air Raja, Pulau Subang Mas, Pulau Jemara, Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Semukit, Pulau Sembur, dan Pulau Batu Belobang – Kecamatan Galang, untuk kegiatan pertanian sayur-sayuran, palawija dan lainlain yang dikelola secara tradisional oleh penduduk dan atau secara agrobisnis oleh perusahaan.

Pasal 42

- (1) Kawasan Pertanian Tanaman Tahunan/Perkebunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf b angka 2, merupakan kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan pertanian tanaman tahunan/perkebunan dengan jenis komoditi utama berupa aneka buah-buahan dan hasil perkebunan lain yang memiliki nilai ekonomis tinggi dan pangsa pasar yang baik.
- (2) Kawasan Pertanian Tanaman Tahunan/Perkebunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dialokasikan di Pulau Mengkadah – Kecamatan Bulang, Pulau Ngenang – Kecamatan Nongsa, dan di Pulau Karas Besar – Kecamatan Galang, yang dikelola secara tradisional oleh penduduk dan atau secara agrobisnis oleh perusahaan.

Pasal 43

Kawasan Peternakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf b angka 3, merupakan kawasan yang diperuntukan bagi kegiatan peternakan, berupa peternakan babi, peternakan buaya, peternakan ayam, dan peternakan sapi yang sudah ada di Pulau Bulan - Kecamatan Bulang.

Paragraf 2**Kawasan Budidaya Wilayah Laut****Pasal 44**

Kawasan budidaya wilayah laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b meliputi :

- a. Kawasan Pengembangan Pantai;
- b. Kawasan Penangkapan Ikan;
- c. Kawasan Budidaya Akuakultur;
- d. Kawasan Pariwisata Laut;
- e. Kawasan Pengembangan Industri Kelautan; dan
- f. Kawasan Alur Pelayaran.

Pasal 45

- (1) Kawasan Pengembangan Pantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf a merupakan kawasan pesisir di bagian Utara Pulau Batam diukur dari garis pantai saat pasang tertinggi ke arah laut yang ditetapkan untuk pengembangan berbagai kegiatan per-kotaan melalui reklamasi pantai.
- (2) Kawasan pesisir di Pulau Batam yang ditetapkan sebagai Kawasan Pengembangan Pantai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mencakup kawasan pesisir Teluk Tering, kawasan pesisir Bengkong Laut, dan kawasan pesisir Teluk Jodoh.
- (3) Kegiatan pengembangan kawasan pantai yang mengubah ekosistem dan lingkungan perairan laut harus didahului dengan studi yang mendalam dan dilengkapi dengan Amdal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Kawasan Pengembangan Pantai hanya diperuntukkan bagi pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa, perkantoran, perumahan, pariwisata, dan kegiatan perkotaan lain yang memiliki daya tarik investasi dan nilai ekonomi yang tinggi, dan harus dilengkapi dengan sistem prasarana transportasi, fasilitas umum, dan utilitas umum Kota yang disediakan oleh pihak investor atau pengembang kawasan.

- (5) Kegiatan industri tidak diperbolehkan berada di Kawasan Pengembangan Pantai, kecuali yang sifatnya perluasan dari Kawasan-kawasan Industri yang ditetapkan dalam Pasal 38 ayat (5) dengan memerhatikan kondisi lingkungan perairan dan peruntukan di sekitarnya.
- (6) Desain dan arsitektur Kawasan Pengembangan Pantai harus mampu mewujudkan citra Batam sebagai Kota Pantai yang indah, tertib, dan teratur, untuk itu sebelum dibangun terlebih dulu harus disusun Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai pedoman pengembangan kawasan.
- (7) Pengembangan kawasan pantai hasil reklamasi harus memerhatikan keberadaan Perkampungan-perkampungan Tua, keselarasannya dengan peruntukan di kawasan pantai semula, serta keselarasannya dengan peruntukan blok-blok reklamasi di sekelilingnya.
- (8) Pengembangan kawasan pantai dilakukan secara terpadu melalui pelibatan dan koordinasi dengan pihak-pihak yang terkait, mulai dari tahap perizinan, perencanaan, pelaksanaan pengembangan, pengawasan dan penertiban, sesuai mekanisme dan prosedur, serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (9) Dalam Kawasan Pengembangan Pantai hasil reklamasi harus disediakan ruang publik berupa pantai untuk umum (public beach) di sepanjang sisi terluar pantai hasil reklamasi.
- (10) Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) berfungsi sebagai rencana induk (master plan) bagi setiap Kawasan Pengembangan Pantai, yang di dalamnya sekurang-kurangnya mengatur hal-hal sebagai berikut :
 - a. Peruntukan detail dari setiap blok-blok reklamasi sesuai perizinan investasi dan hak pengelolaan lahan yang diterbitkan;
 - b. Pengamanan alur pelayaran dan navigasi kapal-kapal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, bila di dalam Kawasan Pengembangan Pantai terdapat pelabuhan eksisting;
 - c. Pengaturan kanal-kanal bagi keperluan jalur transportasi di antara blok-blok reklamasi, sekurang-kurangnya selebar 100 meter (seratus meter);
 - d. Pengamanan dan pemantapan aliran air sungai dan atau anak-anak sungai dalam rangka pencegahan banjir, bila di dalam Kawasan Pengembangan Pantai bermuara sungai dan atau anak-anak sungai;

- e. Panduan desain perkotaan (urban design guideline) sebagai pedoman dan acuan dalam penyusunan rencana tapak, penataan lingkungan dan arsitektur bangunan, mencakup ketentuan mengenai KDB/Koefisien Dasar Bangunan, KLB/Koefisien Lantai Bangunan, GSB/Garis Sempadan Bangunan, skyline, selubung bangunan, dimensi geometrik jalan, saluran drainase, pembuangan limbah, serta ketentuan teknis untuk utilitas umum lainnya;
 - f. Penetapan lokasi serta panduan desain ruang publik di pinggir pantai (public beach), yang ditetapkan sekurang-kurangnya selebar 100 meter (seratus meter) pada sisi terluar dari kawasan hasil reklamasi yang menghadap langsung ke perairan bebas dan atau ke kawasan alur pelayaran kapal-kapal, bila di dalam Kawasan Pengembangan Pantai terdapat pelabuhan;
 - g. Insentif dan disinsentif yang dikenakan kepada investor atau pengembang kawasan; dan
 - h. Panduan pengembangan dan pengelolaan kawasan (estate management).
- (7) Pengembangan pantai selain di luar kawasan-kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) hanya diperbolehkan secara terbatas untuk keperluan pembangunan dermaga pelabuhan dan prasarana fisik lainnya bagi kepentingan pelayanan umum dan bagi suatu kepentingan khusus, yang pelaksanaannya diatur dengan Keputusan Walikota.

Pasal 46

- (1) Kawasan Penangkapan Ikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf b merupakan kawasan perairan laut yang diperuntukkan bagi pengembangan kegiatan perikanan tangkap yang mencakup Kawasan Penangkapan Ikan Menggunakan Bubu (Fish Trap) dan Alat Tangkap Statis, serta Kawasan Penangkapan Ikan Jalur I di wilayah laut Kota Batam.
- (2) Kawasan Penangkapan Ikan Menggunakan Bubu (Fish Trap) dan Alat Tangkap Statis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang umumnya merupakan kawasan penangkapan ikan eksisting dialokasikan di :
 - a. Perairan sebelah Barat Pulau Labun Besar, Pulau Labun Kecil, Pulau Mamat, dan Pulau Pelangi, perairan sebelah Timur Pulau Tandur, Pulau Panjang, dan Pulau Siali, perairan sebelah Barat Pulau Tanjung Ladan, perairan Pulau Geranting, Pulau

- Rutung, Pulau Ketumbar, Pulau Kelapa Gading, perairan Pulau Terong, Pulau Teluk Bakau, Pulau Telan, dan Pulau Sayan di Kecamatan Belakang Padang;
- b. Perairan Pulau Penjahit Layar dan Pulau Kalang, sebelah Tenggara Pulau Temoyong, perairan sebelah Barat Pulau Setokok yaitu perairan Pulau Ranca, Pulau Panjang, dan Pulau Panjang Raut, di Kecamatan Bulang;
 - c. Perairan Pulau Merengah, Pulau Momoi, Pulau Bakau, Pulau Kulabu, dan Pulau Tanjung Dongdang, di Kecamatan Nongsa;
 - d. Perairan sebelah Timur Pulau Air Raja, Pulau Subang Mas, Pulau Kinun, perairan sebelah Selatan Pulau Kinun dan Tanjung Boren, sebelah Tenggara Pulau Jemara, sebelah Timur Pulau Galang, sebelah Utara Pulau Sembur yaitu di Tanjung Linau, sebelah Timur Pulau Galang Baru, dan sebelah Utara Pulau Galang Baru yaitu di Tanjung Koto, Kecamatan Galang.
- (3) Kawasan Penangkapan Ikan Jalur I sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah kawasan perairan di wilayah laut Kota Batam di luar Kawasan Penangkapan Ikan Menggunakan Bubu (Fish Trap) dan Alat Tangkap Statis.

Pasal 47

- (1) Kawasan Budidaya Akuakultur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf c, merupakan kawasan perairan laut dan pesisir yang diperuntukkan bagi pengembangan kegiatan budidaya perikanan laut dan tambak, mencakup Kawasan Budidaya Perikanan Laut dan Kawasan Budidaya Tambak.
- (2) Kawasan Budidaya Perikanan Laut sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) direncanakan pengembangannya di Pulau Nguan yang bersifat terpadu, di perairan sebelah Barat dan Timur Pulau Kepala Jeri, perairan sebelah Selatan Pulau Bulan, perairan antara Pulau Pulau Bulan dan Pulau Ladi, perairan sebelah Barat Pulau Penjahit Layar, perairan antara Pulau Moimoi dan Pulau Awi, perairan Pulau Raja, perairan Pulau Sitinggau, perairan Pulau Ngenang, perairan Pulau Tanjung Sauh, perairan Pulau Panjang bagian Timur, perairan antara Pulau Pumpun dan Pulau Semukit, perairan Pulau Karas Besar bagian Utara, perairan Pulau Galang bagian Tenggara, perairan antara Pulau Nguan dan Pulau Galang Baru, dan di Tanjung Gadon.
- (3) Kawasan Budidaya Tambak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) direncanakan pengembangannya di Pulau Bulan.

Pasal 48

- (1) Kawasan Pariwisata Laut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf d, merupakan kawasan perairan pesisir dan laut yang diperuntukkan bagi pengembangan kegiatan pariwisata berbasis laut, mencakup Kawasan Ekowisata dan Kawasan Wisata Bahari, yang pengelolaan pengembangannya dilakukan secara terpadu dan saling menunjang dengan kawasan-kawasan pariwisata di wilayah darat melalui Satuan-satuan Wilayah Pengembangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2).
- (2) Kawasan Ekowisata sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) direncanakan pengembangannya di :
 - a. Perairan Pulau Belakang Padang dan pulau-pulau di sekitarnya, termasuk dalam Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Belakang Padang, pada Kelompok Pengembangan 1;
 - b. Perairan Pulau Ladi dan pulau-pulau di sekitarnya, termasuk dalam Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Bulang, pada Kelompok Pengembangan 2;
 - c. Perairan Pulau Setokok dan pulau-pulau kecil di sekitarnya, termasuk dalam Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Sekitar Jembatan Satu - Rempang - Galang - Galang Baru, pada Kelompok Pengembangan 1;
 - d. Perairan Pulau Ngenang dan pulau-pulau di sekitarnya, termasuk dalam Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Sekitar Jembatan Satu - Rempang - Galang - Galang Baru, pada Kelompok Pengembangan 1;
 - e. Perairan Pulau Karas Besar bagian Barat, termasuk dalam Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Sekitar Jembatan Satu - Rempang - Galang - Galang Baru, pada Kelompok Pengembangan III;
 - f. Perairan Pulau Petong dan pulau-pulau kecil di sekitarnya, termasuk Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Sekitar Jembatan Satu - Rempang - Galang - Galang Baru, pada Kelompok Pengembangan III.
- (3) Kawasan Wisata Bahari sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) direncanakan pengembangannya di :
 - a. Perairan Pantai Nongsa sebelah Barat, yang termasuk dalam Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Pulau Batam, pada Kelompok Pengembangan 2;
 - b. Perairan Tanjung Piayu, yang termasuk dalam Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Sekitar Jembatan Satu - Rempang - Galang - Galang Baru, pada Kelompok Pengembangan 1;

- c. Perairan Pantai sepanjang Tanjung Klingking - Tanjung Ojor - Air Mau - Kalat - seberang Pulau Panjang, yang termasuk dalam Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Sekitar Jembatan Satu - Rempang - Galang - Galang Baru, pada Kelompok Pengembangan 2;
- d. Perairan Pantai sepanjang Pantai Melur sepanjang Sijantung – Tanjung Angus, yang termasuk dalam Satuan Wilayah Pengembangan Pariwisata Sekitar Jembatan Satu - Rempang - Galang - Galang Baru, pada Kelompok Pengembangan 3;

Pasal 49

- (1) Kawasan Pengembangan Industri Kelautan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf e, merupakan kawasan pada sisi darat dan sisi laut dari wilayah pesisir yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berbasis kelautan yang memproduksi barang maupun jasa bagi segala keperluan kegiatan yang terkait dengan air laut sebagai media dan yang mengolah hasil-hasil laut menjadi produk barang baru yang memiliki nilai ekonomi lebih tinggi.
- (2) Kawasan Pengembangan Industri Kelautan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mencakup:
 - a. Industri Perkapalan, sebagaimana tercakup dalam uraian Pasal 38 ayat (2) huruf a, dialokasikan di Kawasan Industri Kabil – Telaga Punggur, dan di Kawasan Industri Sembulang – Pulau Rempang;
 - b. Industri Alat Tangkap Ikan, yang termasuk dalam kelompok aneka industri, dialokasikan di Kawasan Industri Batu Ampar dan Kawasan Industri Sekupang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) huruf b;
 - c. Industri Perlengkapan Kapal (spare part), yang termasuk dalam kelompok aneka industri, dialokasikan di Kawasan Industri Batu Ampar dan Kawasan Industri Sekupang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2) huruf b;
 - d. Industri Prasarana dan Sarana Kegiatan di Laut (penyediaan bahan bakar, oli, coldstorage dll), yang termasuk dalam kelompok industri manufaktur dan pengolahan minyak, dialokasikan di Kawasan Industri Kabil – Telaga Punggur;
 - e. Industri Jasa Perbaikan dan Pemeliharaan Kapal, sebagai mana tercakup dalam uraian Pasal 38 ayat (2) huruf a, dialokasikan

- di Kawasan Industri Kabil – Telaga Punggur, dan di Kawasan Industri Tanjung Uncang – Sagulung;
- f. Industri Pengolahan Hasil Perikanan, sebagaimana tercakup dalam uraian Pasal 38 ayat (2) huruf e, dialokasikan di Kawasan Industri Tanjung Piayu, Tanjung Semandur – Pulau Galang (pada Kawasan Strategis), dan di Pulau Kepala Jeri.

Pasal 50

- (1) Kawasan Alur Pelayaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 huruf f, merupakan sejalar kawasan di wilayah laut Kota Batam yang diperuntukkan bagi lalu-lintas kapal penumpang dan barang yang menghubungkan antar pelabuhan di Kota Batam dan antara pelabuhan-pelabuhan di Kota Batam dengan pelabuhan lain di luar Kota Batam dalam lingkup regional dan nasional, serta internasional.
- (2) Kawasan Alur Pelayaran yang menghubungkan antar pelabuhan di Kota Batam sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan kawasan alur pelayaran untuk kapal-kapal penumpang bagi pelayanan perhubungan antar pulau di Kota Batam, meliputi seluruh Kawasan Alur Pelayaran yang menghubungkan Pelabuhan-pelabuhan Sagulung, Sekupang, Telaga Punggur, Tanjung Piayu, Sembulang – Pulau Rempang, dan Sijantung – Pulau Galang;
- (3) Kawasan Alur Pelayaran yang menghubungkan antara pelabuhan di Kota Batam dengan pelabuhan lain dalam lingkup regional dan nasional sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan Kawasan Alur Pelayaran untuk kapal penumpang dan kapal barang bagi pelayanan perhubungan antara pelabuhan-pelabuhan tertentu di Kota Batam dengan pelabuhan lain di luar Kota Batam dalam lingkup provinsi dan nasional, mencakup :
 - a. Seluruh Kawasan Alur Pelayaran bagi kapal-kapal penumpang yang menghubungkan Pelabuhan-pelabuhan Sekupang, Telaga Punggur, dan Sijantung – Pulau Galang dengan pelabuhan lain di luar Kota Batam; dan
 - b. Seluruh Kawasan Alur Pelayaran bagi kapal-kapal barang dan kapal penyeberangan (Roro) yang menghubungkan Pelabuhan Sekupang dan Pelabuhan Telaga Punggur dengan pelabuhan lain di luar Kota Batam.
- (4) Kawasan Alur Pelayaran yang menghubungkan antara pelabuhan di Kota Batam dengan pelabuhan lain dalam lingkup internasional sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan kawasan alur pelayaran untuk kapal-kapal penumpang dan kapal barang bagi

pelayanan perhubungan antara pelabuhan-pelabuhan tertentu di Kota Batam dengan pelabuhan lain di luar negeri, mencakup :

- a. Seluruh Kawasan Alur Pelayaran bagi kapal-kapal penumpang yang menghubungkan Pelabuhan-pelabuhan Batam Center, Sekupang, Waterfront, dan Nongsa Pura dengan pelabuhan lain di luar negeri;
- b. Seluruh Kawasan Alur Pelayaran bagi kapal-kapal barang konvensional dan peti kemas (container) yang menghubungkan Pelabuhan Batu Ampar dengan pelabuhan lain di luar negeri; dan
- c. Seluruh Kawasan Alur Pelayaran bagi kapal-kapal barang konvensional dan peti kemas (container) yang menghubungkan Pelabuhan Kabil dengan pelabuhan lain di luar negeri.

Paragraf 2

Kawasan Strategis, Kawasan Khusus dan Kawasan Prioritas

Pasal 51

- (1) Kawasan Strategis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c, merupakan kawasan yang memiliki nilai penting dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, maupun pertahanan keamanan, yang memerlukan upaya penangan dan pengembangan secara terpadu (*integrated development*), mencakup Kawasan Potensial Tumbuh Cepat dan Kawasan Berfungsi Pertahanan dan Keamanan.
- (2) Kawasan Potensial Tumbuh Cepat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berfungsi sebagai Pusat Bisnis Terpadu untuk menunjang pertumbuhan ekonomi kawasan dan merangsang perkembangan kawasan sekitarnya, dialokasikan di Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Abang di Kecamatan Galang;
- (3) Kawasan Berfungsi Pertahanan dan Keamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dialokasikan di Pulau-pulau terluar yang berbatasan dengan negara tetangga, yaitu di Pulau Karang Nipah, Pulau Pelampung, Pulau Takong Besar, Pulau Takong Kecil, Pulau Tanjung Pana, Pulau Takong, Pulau Kapal Kecil, Pulau Tolop, Pulau Anak Sambu, dan Pulau Sambu di Kecamatan Belakang Padang; dan di Pulau Putri - Kecamatan Nongsa.
- (4) Pada Kawasan Berfungsi Pertahanan dan Keamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) perlu dilakukan pengembangan ekonomi, sosial-budaya, pertahanan dan keamanan, serta pembangunan prasarana dan sarana dasar untuk meningkatkan ketahanan wilayah.

Pasal 52

- (1) Kawasan Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c, merupakan kawasan yang memiliki potensi dan kemampuan tertentu dalam memacu pertumbuhan kawasan, yang perlu didorong pengembangannya melalui kegiatan investasi dan penanganan pemanfaatan ruang secara khusus.
- (2) Kawasan Khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dialokasikan pengembangannya di Pulau Nirup, Pulau Kapal Besar, Pulau Mercan Besar, Pulau Mercan Kecil, Pulau Layang Besar, Pulau Air Manis, Pulau Suwe, Pulau Air Asam, Pulau Terumbulebar, Pulau Jagung, Pulau Sekilak, Pulau Leroi, Pulau Kelapa, dan Pulau Semukir di Kecamatan Belakang Padang; di Pulau Cicir – Kecamatan Bulang; di Pulau Momoi, Pulau Kubang, dan Pulau Tanjung Sauh di Kecamatan Nongsa; di Pulau Nipah, Pulau Asah Besar, Pulau Kinun, Pulau-pulau Nanga, dan Pulau Singka di Kecamatan Galang.
- (3) Pengembangan kegiatan di Kawasan Khusus diarahkan pada kegiatan-kegiatan yang menjadi minat investasi, yaitu : a. Kegiatan perikanan; b. Kegiatan pertanian dan agrowisata; c. Kegiatan pariwisata; dan d. Kegiatan permukiman/perumahan.

Pasal 53

- (1) Kawasan Prioritas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c, merupakan kawasan yang mendapatkan prioritas utama di dalam pengembangan dan penanganannya, mencakup kawasan tumbuh cepat, kawasan tertinggal, dan kawasan-kawasan dengan permasalahan tertentu;
- (2) Kawasan Prioritas sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari :
 - a. Kawasan Pusat Pemerintahan Kota Batam yang berfungsi sebagai pusat pelayanan pemerintahan dan pusat orientasi Kota, terletak di Batam Center - Kecamatan Nongsa;
 - b. Kawasan Strategis yang difungsikan sebagai Pusat Bisnis Terpadu untuk menunjang perkembangan Kawasan Potensial Tumbuh Cepat dan merangsang pertumbuhan kawasan sekitarnya, dialokasikan di Pulau Rempang, Pulau Galang, Pulau Galang Baru, dan Pulau Abang;
 - c. Kawasan Koridor Trans Bareleng yang berpotensi tumbuh cepat dan memiliki nilai estetika lansekap yang tinggi yang perlu dikendalikan perkembangannya, terletak di sepanjang koridor jalan Trans Bareleng mulai dari simpang jalan Trans

- Barelang – Letjend Suprpto sampai ujung jalan Trans Barelang di Pulau Galang Baru;
- d. Kawasan Pusat-pusat Utama Kegiatan Kota yang pertumbuhannya dan perkembangannya perlu diarahkan dan dikendalikan, yaitu Batam Center dan Baloi di Kecamatan Nongsa, dan Nagoya di Kecamatan Lubuk Baja;
 - e. Kawasan Tertinggal karena adanya keterbatasan sumberdaya alam dan atau penduduk, terletak di sejumlah pulau-pulau di Kecamatan Nongsa, Kecamatan Belakang Padang, Kecamatan Bulang, dan Kecamatan Galang;
 - f. Kawasan Kritis yang merupakan kawasan-kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) mencakup terutama Kawasan Rawan Banjir, Kawasan Rawan Longsor, dan Kawasan Rawan Abrasi.

BAB VI
RENCANA SISTEM PRASARANA
TRANSPORTASI, FASILITAS UMUM
DAN UTILITAS UMUM KOTA

Bagian Pertama

Rencana Sistem Prasarana Transportasi

Pasal 54

Sistem Prasarana Transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d diarahkan untuk menunjang kegiatan ekonomi dan sosial-budaya penduduk, mencakup di dalamnya kegiatan pemerintahan, kegiatan perdagangan dan jasa, kegiatan industri, kegiatan pariwisata, kegiatan pertahanan keamanan, dan kegiatankegiatan utama perkotaan yang lainnya.

Pasal 55

Sistem prasarana transportasi sebagaimana dimaksud Pasal 54, terdiri dari :

- a. Sistem jaringan transportasi darat, yang didukung oleh prasarana dan sarana transportasi darat dengan teknologi yang sesuai dengan tuntutan perkembangan Kota;
- b. Sistem jaringan transportasi laut, yang didukung oleh prasarana dan sarana transportasi laut dengan teknologi yang sesuai dengan tuntutan perkembangan Kota;
- c. Sistem jaringan transportasi udara, yang didukung oleh prasarana dan sarana transportasi udara dengan teknologi yang sesuai dengan tuntutan perkembangan Kota.

Pasal 56

- (1) Jaringan transportasi darat sebagaimana dimaksud Pasal 55 huruf a dihubungkan oleh sistem jaringan jalan secara berhirarki, terdiri dari :
 - a. Sistem Jaringan Jalan Arteri Sekunder, merupakan jalan utama yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder I, dan antara kawasan sekunder I dengan kawasan sekunder II, yang berfungsi sebagai penghubung bagian wilayah Pulau Batam dengan bagian wilayah lainnya yang ada di Pulau Rempang - Galang - Galang Baru dengan ROW 70 meter (tujuh puluh meter) hingga ROW 200 meter (dua ratus meter);
 - b. Sistem Jaringan Jalan Kolektor Sekunder, merupakan jalan raya pengumpul yang menghubungkan antar kawasan sekunder II, antara kawasan sekunder II dengan kawasan sekunder III, yang berfungsi sebagai penghubung antar kegiatan sosial- ekonomi penduduk dan didesain untuk menampung pergerakan angkutan penumpang dan barang dengan ROW 20 (dua puluh) hingga ROW 60 meter (enam puluh meter);
 - c. Sistem Jaringan Jalan Lokal I, merupakan jalan utama kawasan di lingkungan permukiman yang menghubungkan antar kawasan sekunder III, dan antara kawasan sekunder III dengan lingkungan perumahan, dengan ROW 12 (dua belas) hingga ROW 20 meter (dua puluh meter);
 - d. Sistem Jaringan Jalan Lokal II, merupakan jalan lingkungan yang menghubungkan unit-unit perumahan penduduk dengan jalan utama lingkungan perumahan, dengan ROW 6 (enam) hingga 10 meter (sepuluh meter).
 - e. Jalan Layang (Flyover) atau Simpang Susun (Interchange), dan atau Jalan Lintas Bawah Tanah (Underpass) yang direncanakan pada persimpangan-persimpangan utama antar Jalan Arteri Sekunder, dan antara Jalan Arteri Sekunder dengan Jalan Kolektor Sekunder, yang bagi keperluan pembangunannya di masa yang akan datang perlu dilakukan pengamanan areal sesuai ketentuan perencanaan yang berlaku.
- (2) Ketentuan lebar ROW dan pengamanan lokasi-lokasi persimpangan utama bagi keperluan pembangunan Jalan Layang atau Simpang Susun, dan atau Jalan Lintas Bawah Tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

- (3) Sarana transportasi darat sebagaimana dimaksud Pasal 55 huruf a, meliputi:
 - a. Terminal angkutan umum utama Kota berada di Kecamatan Sei Beduk; dan
 - b. Terminal angkutan transit dialokasikan di Waterfront – Sekupang, Batam Center, Telaga Punggur, Pulau Rempang, dan di Pulau Galang Baru.
- (4) Sarana transportasi laut sebagaimana dimaksud Pasal 55 huruf b, berupa pelabuhan penumpang dan pelabuhan barang, meliputi :
 - a. Pelabuhan Angkutan Penumpang Internasional, meliputi Pelabuhan Batam Center, Pelabuhan Sekupang, Pelabuhan Waterfront, dan Pelabuhan Nongsa Pura;
 - b. Pelabuhan Angkutan Penumpang Domestik Regional, meliputi Pelabuhan Sekupang, Pelabuhan Telaga Punggur, dan Pelabuhan Sijantung-Pulau Galang;
 - c. Pelabuhan Utama Lokal yang melayani angkutan penumpang antar pulau di Kota Batam, meliputi Pelabuhan Sekupang, Pelabuhan Telaga Punggur, Pelabuhan Sagulung, Pelabuhan Tanjung Piayu, Pelabuhan Sembulang, dan Pelabuhan Sijantung;
 - d. Pelabuhan Angkutan Barang :
 1. Pelabuhan Peti Kemas (Container) dan Kargo Konvensional berskala pelayanan internasional, meliputi Pelabuhan Kabil, Pelabuhan Batu Ampar, dan pengembangan Pelabuhan Alternatif yang potensial;
 2. Pelabuhan Angkutan Barang berskala regional untuk mensuplai kebutuhan penduduk Kota Batam, meliputi Pelabuhan Sekupang dan Pelabuhan Telaga Punggur (ASDP).
 - e. Pelabuhan Telaga Punggur (ASDP) dalam jangka menengah juga difungsikan sementara sebagai Pelabuhan Roro untuk perdagangan luar negeri sesuai Keputusan Menteri Perhubungan Nomor SK.2/AL.106/PHB-98, sampai tersedianya pelabuhan untuk kegiatan perdagangan luar negeri dengan fasilitas Roro sebagaimana dimaksud.
- (5) Sarana transportasi udara sebagaimana dimaksud Pasal 55 huruf c, berupa Bandara Internasional Hang Nadim yang berada di Kecamatan Nongsa.

Bagian Kedua Fasilitas Umum Kota

Pasal 57

Fasilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d terdiri dari :

- a. Fasilitas Umum Tingkat Kota, meliputi sarana pelayanan pen-didikan tinggi, kesehatan, peribadatan, perdagangan dan jasa, kantor polisi, kantor telepon, kantor pos, pos pemadam kebakaran, gedung kesenian dan sarana penunjangnya, parkir umum dan sarana pelayanan lainnya dengan skala pelayanan kota, yang dikembangkan di pusat-pusat kegiatan kota;
- b. Fasilitas Umum Tingkat Kecamatan, meliputi sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan dan jasa, dan sarana pelayanan lainnya dengan skala pelayanan kecamatan yang dikembangkan di pusat-pusat kegiatan kecamatan.
- c. Fasilitas Umum Tingkat Lingkungan, meliputi sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan, dan sarana lainnya dengan skala pelayanan lingkungan yang dikembangkan di lingkungan permukiman dan di pulau-pulau yang jumlah penduduknya memadai.

Pasal 58

Tempat Pemakaman diarahkan lokasi dan kriterianya sebagai berikut :

- a. Diarahkan pada lokasi-lokasi eksisting di Sei Temiang – Kecamatan Sekupang, di Sungai Panas dan Sambau – Kecamatan Nongsa, di Taman Makam Pahlawan (TMP) – Kecamatan Sekupang, dan di lokasi lain dengan jumlah penduduk memadai;
- b. Untuk tempat-tempat pemakaman eksisting selain yang dimaksud dalam huruf a, termasuk pemakaman yang berada di Perkampungan-perkampungan Tua, akan dilakukan pengaturan lebih lanjut dan penataan lingkungan dengan Keputusan Walikota;
- c. Untuk pemakaman di lokasi lain sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dengan kriteria :
 1. Mempunyai aksesibilitas yang cukup baik;
 2. Tanahnya memiliki tingkat resapan air yang rendah, sehingga cukup aman dari dampak pencemaran yang berasal dari kuburan;
 3. Merupakan lahan yang tidak dimanfaatkan untuk kepentingan ekonomi produktif;
 4. Tidak menyatu dengan kawasan permukiman atau aktivitas lainnya; dan
5. Tidak berdekatan dengan lokasi pemakaman yang sudah ada.

Bagian Ketiga Utilitas Umum Kota

Pasal 59

Penyediaan dan pengaturan jaringan utilitas umum Kota didasarkan pada rencana kerangka utama pengembangan sistem utilitas Kota dengan memerhatikan daya dukung lingkungan.

Pasal 60

- (1) Pengembangan jaringan penyediaan air bersih diarahkan untuk mendukung kegiatan budidaya dan kegiatan sosial - ekonomi penduduk.
- (2) Pengembangan penyediaan air bersih diarahkan untuk menambah jumlah kapasitas terpasang serta kapasitas terpakai guna memenuhi kebutuhan air bersih penduduk.
- (3) Sistem jaringan penyediaan air bersih dikembangkan secara berhirarki dan terstruktur.
- (4) Mengusahakan sumber alternatif penyediaan air bersih baru untuk memenuhi kebutuhan air bersih di masa yang akan datang.

Pasal 61

- (1) Pengembangan jaringan drainase diarahkan untuk mendukung kegiatan sosial - ekonomi penduduk dan untuk mengatasi masalah banjir.
- (2) Sistem jaringan drainase dikembangkan secara berhirarki dan terstruktur, serta terencana dan terjadual pelaksanaan program-program pengembangannya.
- (3) Sistem jaringan drainase yang dikembangkan di kawasan-kawasan budidaya (permukiman, pariwisata, industri, perdagangan dan jasa dan lain-lain) saling terintegrasi dengan sistem jaringan drainase kota.
- (4) Sistem jaringan drainase utama (sistem primer) perlu diprioritaskan dan pembangunannya diselesaikan selambat-lambatnya dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak Peraturan Daerah ini ditetapkan.

Pasal 62

- (1) Pengembangan sistem persampahan diarahkan untuk menciptakan lingkungan yang bersih dan sehat.
- (2) Sistem pengolahan sampah ditempatkan di Kecamatan Nongsa dan di Pulau Galang, dengan cara :
 - a. Sistem Open Dumping dan atau Sanitary Landfill di Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Sampah;
 - b. Pengembangan industri pengolahan sampah di Kabil - Kecamatan Nongsa.

Pasal 63

- (1) Pengembangan pembangkit listrik diarahkan untuk menambah jumlah kapasitas terpasang serta kapasitas terpakai guna memenuhi kebutuhan listrik penduduk Kota Batam.
- (2) Areal disepanjang lintasan jaringan transmisi listrik tegangan tinggi diarahkan untuk jalur hijau/ruang terbuka hijau atau kegiatan lain sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Pengembangan jaringan listrik diarahkan untuk mendukung kegiatan budidaya dan kegiatan sosial ekonomi kota.
- (4) Mengusahakan sumber alternatif pembangkit listrik baru untuk memenuhi kebutuhan energi listrik di masa yang akan datang.

Pasal 64

- (1) Pengembangan jaringan telekomunikasi diarahkan untuk mendukung pengembangan kegiatan :
 - a. Pemerintahan;
 - b. Perdagangan dan jasa;
 - c. Industri;
 - d. Pariwisata;
 - f. Permukiman penduduk; dan
 - g. Sarana pelayanan kota.
- (2) Pengembangan jaringan telekomunikasi diarahkan dengan memanfaatkan secara optimal prasarana yang telah dikembangkan secara terpadu

Pasal 65

- (1) Pengembangan jaringan gas diarahkan untuk penunjang kegiatan industri dan menambah pasokan gas untuk pembangkit listrik tenaga gas (PLTG).
- (2) Areal di sepanjang lintasan jaringan gas diarahkan untuk jalur hijau/ruang terbuka hijau atau kegiatan lain sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB VII**PELAKSANAAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH****Pasal 66**

Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah melalui program-program dan proyek-proyek pembangunan di kawasan budidaya dan kawasan lindung wilayah darat dan wilayah laut diselenggarakan oleh Pemerintah Kota melalui Badan/Dinas dan Instansi yang terkait, sektor swasta, dan masyarakat berdasarkan pengaturan pemanfaatan ruang sebagaimana ditetapkan dalam Bab IV, Bab V, dan Bab VI Peraturan Daerah ini.

Pasal 67

Rencana Tata Ruang Wilayah bersifat terbuka untuk umum dan ditempatkan di Kantor Pemerintah Kota dan tempat-tempat umum lainnya yang mudah dilihat oleh masyarakat.

Pasal 68

Masyarakat berhak untuk mendapatkan informasi mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah secara cepat, mudah, dan tepat.

BAB VIII**KOORDINASI PELAKSANAAN DAN PENGENDALIAN
PEMANFAATAN RUANG****Pasal 69**

- (1) Pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang secara terpadu dalam rangka perwujudan Rencana Tata Ruang Wilayah dikoordinasikan oleh Walikota melalui Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Kota Batam sesuai Keputusan Menteri Dalam Nomor 147 Tahun 2004 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
- (2) Penyusunan pedoman, petunjuk teknis, serta mekanisme koordinasi pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang secara terpadu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan oleh Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Kota Batam.
- (3) Penerbitan perizinan investasi, perolehan hak pengelolaan lahan, dan penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam rangka pelaksanaan pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh Badan/Dinas/Instansi yang terkait di bawah koordinasi Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Kota Batam.

Pasal 70

- (1) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan dan mekanisme perizinan yang berlaku.
- (2) Pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) meliputi kegiatan pengawasan pemanfaatan ruang dan kegiatan penertiban terhadap pelaksanaan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- (3) Kegiatan pengawasan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, dan evaluasi terhadap penerbitan perizinan investasi, perolehan hak pengelolaan lahan, dan penerbitan Izin Mendirikan

Bangunan (IMB), serta terhadap pelaksanaan pemanfaatan ruang di lapangan.

- (4) Kegiatan penertiban terhadap pelaksanaan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diselenggarakan dalam bentuk peneanaan sanksi atas pelanggaran sesuai ketentuan dalam Pasal 81 ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4).

BAB IX HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 71

Dalam kegiatan penataan ruang wilayah Kota Batam, masyarakat berhak :

- a. Berperanserta dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. Mengetahui secara terbuka Rencana Tata Ruang Wilayah, serta rencanarencana rinci penjabarannya yaitu Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Teknik Ruang (RTR) Kawasan;
- c. Menikmati manfaat ruang dan atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat dilaksanakannya kegiatan penataan ruang;
- b. Memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 72

- (1) Masyarakat dapat mengetahui Rencana Tata Ruang Wilayah melalui Lembaran Daerah Kota Batam, pengumuman dan atau penyebarluasan informasi oleh Pemerintah Kota pada tempat-tempat yang memungkinkan masyarakat mengetahui dengan mudah.
- (2) Pengumuman atau penyebarluasan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan melalui pemasangan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah di tempat-tempat umum dan di kantor Badan/Dinas serta Instansi yang terkait dengan penyelenggaraan tugas-tugas penataan ruang wilayah.

Pasal 73

- (1) Dalam menikmati manfaat ruang dan atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat dilaksanakannya kegiatan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf c, dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Untuk menikmati dan memanfaatkan ruang beserta sumberdaya alam yang terkandung di dalamnya, yang dapat berupa manfaat

ekonomi, sosial dan lingkungan, dilaksanakan atas dasar pemilikan, penguasaan, atau pemberian hak tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 74

- (1) Hak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami sebagai akibat pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah diselenggarakan dengan cara musyawarah di antara pihak-pihak yang berkepentingan.
- (2) Dalam hal tidak tercapai kesepakatan mengenai penggantian yang layak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) maka penyelesaian-nya dapat dilakukan melalui jalur hukum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 75

Dalam kegiatan penataan ruang wilayah, masyarakat wajib :

- a. Berperan serta dalam memelihara kualitas ruang;
- b. Berlaku tertib pada keikutsertaannya dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah; dan
- c. Mentaati Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan.

Pasal 76

- (1) Pelaksanaan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 dilaksanakan dengan mematuhi dan menerapkan kriteria, baku mutu, kaidah dan aturan-aturan penataan ruang yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kaidah dan aturan-aturan penataan ruang yang dipraktekkan masyarakat secara turun temurun dapat diterapkan sepanjang memerhatikan faktor-faktor daya dukung lingkungan, estetika, lokasi, struktur pemanfaatan ruang, dan dapat menjamin pemanfaatan ruang yang serasi, selaras, dan seimbang.

Pasal 77

Dalam pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah, peran serta masyarakat dapat berbentuk :

- a. Bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang di kawasan perdesaan dan perkotaan;
- b. Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. Konsolidasi tanah, air, dan sumber daya alam lainnya untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas;

- d. Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah;
- e. Pemberian masukan untuk penetapan lokasi pemanfaatan ruang; dan atau kegiatan menjaga, memelihara, dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup.

Pasal 78

- (1) Tata cara peran serta masyarakat dalam kegiatan penataan ruang wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf a dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pelaksanaan peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud ayat (1) dikoordinasikan oleh Walikota melalui Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Kota Batam.
- (3) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan secara tertib sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 79

Dalam pengendalian pemanfaatan ruang wilayah, peran serta masyarakat dapat berbentuk :

- a. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang wilayah, termasuk pemberian informasi dan atau laporan atas pelaksanaan pemanfaatan ruang;
- b. Bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban pemanfaatan ruang dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang.

Pasal 80

Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang wilayah disampaikan secara lisan atau tertulis kepada Walikota melalui Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD) Kota Batam.

BAB X

KETENTUAN PIDANA

Pasal 81

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan pengaturan pemanfaatan ruang sebagaimana ditetapkan dalam Bab IV, Bab V, dan Bab VI Peraturan Daerah ini merupakan tindak pidana yang diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan atau denda sebesar-besarnya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).
- (2) Ketentuan pengaturan pemanfaatan ruang dalam Bab IV, Bab V, dan Bab VI sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mencakup ketentuan : Pasal 14 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3); Pasal 17; Pasal 18; Pasal 20 ayat (1) dan ayat (2); Pasal 21 ayat (2) dan ayat (4); Pasal 22 ayat (2); Pasal 23 ayat (1); Pasal 24 ayat (1); Pasal 25 ayat (2); Pasal 27 ayat (1); Pasal 28 ayat (1); Pasal 29 ayat (1); Pasal 30 ayat (1); Pasal 31 ayat (2); Pasal 33 ayat (1); Pasal 34

- ayat (1); Pasal 36 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4); Pasal 37 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4); Pasal 38 ayat (2), ayat (3), ayat (4), dan ayat (6); Pasal 39 ayat (3); Pasal 40 ayat (2), ayat (5), dan ayat (6); Pasal 41 ayat (2); Pasal 42 ayat (2); Pasal 43; Pasal 45 ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7); Pasal 46 ayat (2) dan ayat (3); Pasal 47 ayat (2) dan ayat (3); Pasal 48 ayat (2) dan ayat (3); Pasal 49 ayat (2), ayat (3), dan ayat (4); Pasal 51 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 52 ayat (2) dan ayat (3); serta Pasal 56 ayat (1).
- (3) Setiap pemanfaatan ruang yang melanggar ketentuan Pasal-pasal sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus dikembalikan sesuai pemanfaatan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.
 - (4) Tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XI
KETENTUAN PENYIDIKAN
Pasal 82

- (1) Selain penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) dapat juga dilakukan oleh Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kota.
- (2) Kewenangan Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berwenang :
 - a. Menerima laporan dan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. Melakukan tindakan pertama yang diperlukan di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
 - c. Menyuruh berhenti dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda dan atau surat milik tersangka;
 - e. Mengambil sidik jari dan memotret tersangka;
 - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. Mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungan dengan pemeriksaan perkara;
 - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia bahwa tidak terdapat cukup bukti, atau peristiwa tersebut

bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;

- i. Melakukan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik Pegawai Negeri Sipil membuat berita acara atas setiap tindakan :
- a. Pemeriksaan tersangka;
 - b. Pemasukan rumah;
 - c. Penyitaan barang;
 - b. Pemeriksaan saksi; dan
 - c. Pemeriksaan tempat kejadian.

BAB XII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 83

- (1) Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Bab IV, Bab V, dan Bab VI digambarkan pada peta wilayah Kota Batam dengan skala ketelitian 1 : 50.000 sebagaimana terlampir, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (2) Peta Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), tidak termasuk rencana tata ruang wilayah udara yang akan ditetapkan tersendiri.
- (3) Ketentuan mengenai penataan ruang wilayah udara sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) akan diatur lebih lanjut sesuai ketentuan peraturan perundangundangan yang berlaku.

Pasal 84

Jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah ditetapkan untuk 10 (sepuluh) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan, yaitu dari tahun 2004 sampai dengan tahun 2014.

Pasal 85

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Bab IV, Bab V, dan Bab VI berfungsi sebagai matra ruang dari Pola Dasar Pembangunan Kota Batam untuk menyusun Program Pembangunan Daerah Lima Tahun (Properda) dan Rencana Strategis Pembangunan Kota Batam dalam jangka waktu rencana sampai dengan tahun 2014.

Pasal 86

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Bab IV, Bab V, dan Bab VI digunakan sebagai pedoman dan acuan dalam :

- a. Perumusan kebijakan pokok pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang Kota Batam;
- b. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, keseimbangan perkembangan antar kawasan, dan keserasian pengembangan antar sektor di Kota Batam;
- c. Menetapkan lokasi investasi yang dilaksanakan oleh Pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat di Kota Batam;
- d. Penerbitan perizinan investasi, perolehan hak pengelolaan lahan, dan izin membangun di Kota Batam.
- e. Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Teknik Ruang (RTR) Kawasan sesuai pemanfaatan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
- f. Pelaksanaan berbagai kegiatan pembangunan yang memanfaatkan ruang di Kota Batam.

Pasal 87

- (1) Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan dapat ditinjau kembali untuk disempurnakan dan disesuaikan dengan dinamika perkembangan Kota Batam dan kepentingan pembangunan daerah.
- (2) Peninjauan kembali untuk menyempurnakan dan menyesuaikan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan setiap 5 (lima) tahun dalam jangka waktu rencana sampai dengan tahun 2014.

BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 88

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini maka Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 20 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam dinyatakan tidak berlaku lagi.
- (2) Pada saat mulai berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Teknik Ruang (RTR) Kawasan yang sudah ada di Kota Batam, dan rencana-rencana sektoral yang berkaitan dengan penataan ruang di Kota Batam tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 89

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka :

- a. Kegiatan budidaya khusus yang telah ditetapkan dan berada di kawasan lindung yang tidak mengganggu fungsi lindung kawasan,

- pada prinsipnya dapat diteruskan dengan pengawasan dan pengendalian;
- b. Dalam hal kegiatan budidaya yang telah ada dinilai mengganggu fungsi lindung kawasan dan atau mengakibatkan konversi kawasan berfungsi lindung, maka harus dilakukan penertiban sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. Dengan telah ditetapkannya kawasan-kawasan lindung melalui Peraturan daerah ini maka tidak diperbolehkan mengalokasikan lahan di kawasan lindung untuk kegiatan budidaya yang dapat mengganggu dan merusak fungsi lindung kawasan; dan
 - d. Apabila terjadi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan fungsi lindung dan fungsi budidaya yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah, maka kegiatan tersebut harus dihentikan dan dilakukan penertiban sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 90

Segala Peraturan Daerah yang materinya bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 91

Dalam hal terjadi tindak pidana di wilayah darat dan wilayah laut Kota Batam yang ketentuan pengaturannya tidak termuat dalam Peraturan Daerah ini maka ketentuan pidana dan penyidikannya akan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Peraturan Daerah Kota Batam yang terkait.

BAB XIV KETENTUAN PENUTUP

Pasal 92

Hal-hal teknis yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota.

Pasal 93

Hal-hal teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 mencakup di dalamnya penyusunan Studi Kelayakan Pengembangan dan Amdal, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan, dan kegiatan inventarisasi yang diamanatkan dalam Peraturan Daerah ini, yang berdasarkan skala prioritasnya dapat diurutkan sebagai berikut :

- a. Penyusunan Studi Kelayakan Pengembangan dan Studi Amdal untuk ketiga lokasi pengembangan pantai yaitu di Teluk Tering, Bengkong Laut, dan Teluk Jodoh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat

- (3), yang harus diselesaikan dalam tahun pertama setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
- b. Penyusunan RDTR Kawasan Pengembangan Pantai dengan kedalaman RTR (Rencana Teknik Ruang) dan RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) pada bagian kawasan yang diperuntukkan bagi fasilitas umum dan ruang publik di pinggir pantai (public beach), untuk masing-masing lokasi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, yang harus diselesaikan dalam 2 (dua) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
 - c. Kegiatan inventarisasi bentang alam bukit dan perbukitan berkemiringan lereng $< 15\%$ (kurang dari lima belas persen) dan atau berkemiringan lereng $> 15\%$ (lebih dari lima belas persen) serta penyusunan Pedoman Rekayasa Teknis Kawasan Bukit dan Perbukitan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf d, yang harus diselesaikan dalam tahun pertama setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
 - d. Penyusunan RDTR Kawasan-kawasan yang memiliki bentang alam bukit dan perbukitan berkemiringan lereng 15% (kurang dari lima belas persen) dan atau berkemiringan lereng $> 15\%$ (lebih dari lima belas persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2), yang harus diselesaikan dalam 2 (dua) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
 - e. Kegiatan inventarisasi zona-zona layak tambang pasir laut di wilayah laut Kota Batam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf d, yang harus diselesaikan dalam tahun pertama setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
 - f. Penyusunan RDTR Kawasan Perumahan yang berlokasi di kawasan-kawasan pantai dengan kedalaman RTR (Rencana Teknik Ruang) dan RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) pada bagian kawasan yang diperuntukkan bagi fasilitas umum dan ruang publik di pinggir pantai (public beach) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (6), yang harus diselesaikan dalam 3 (tiga) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
 - g. Penyusunan RDTR Kawasan Perumahan yang berlokasi di sekitar jalan-jalan utama dan di lokasi-lokasi yang memerlukan penanganan segera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) dan ayat (7), dengan kedalaman RTR (Rencana Teknik Ruang) dan RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) pada bagian kawasan yang diperuntukkan bagi fasilitas umum serta perda-gangan dan

jasa, yang harus diselesaikan dalam 5 (lima) tahun dimulai dari tahun pertama setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.

- h. Penyusunan RDTR Kawasan Pusat-pusat Pelayanan Perdagangan dan Jasa mencakup Pusat Pelayanan Primer dan Pusat Pelayanan Sekunder dengan kedalaman RTR (Rencana Teknik Ruang) dan RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) pada bagian kawasan yang diperuntukan bagi Fasilitas Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), ayat (1) huruf b, dan ayat (2) huruf b, yang harus diselesaikan dalam 3 (tiga) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
- i. Kegiatan inventarisasi dan penetapan Kawasan-kawasan Perkampungan Tua, mencakup di dalamnya pengukuran luas dan batas Kawasan-kawasan Perkampungan Tua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (5), yang harus diselesaikan dalam 2 (dua) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
- j. Penyusunan Rencana Penataan Lingkungan Perumahan dan Pemberdayaan Ekonomi Penduduk di Kawasan-kawasan Perkampungan Tua sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (6), dalam bentuk RDTR Kawasan dengan kedalaman RTR (Rencana Teknik Ruang) dan RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan), yang harus diselesaikan dalam 5 (lima) tahun setelah selesainya kegiatan inventarisasi dan penetapan sebagaimana dimaksud dalam huruf h.
- k. Penyusunan RDTR Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan di sekitar Bandara Hang Nadim dengan kedalaman RTR (Rencana Teknik Ruang) dan RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (3), yang harus diselesaikan dalam 3 (tiga) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
- l. Penyusunan Rencana Induk Sistem Drainase Kota Batam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (5), yang harus diselesaikan dalam 3 (tiga) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
- m. Penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Hijau Kota sebagai rencana induk (master plan) dalam pengembangan setiap jenis Ruang Hijau Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2), yang harus diselesaikan dalam 3 (tiga) tahun setelah Peraturan Daerah ini diundangkan.
- n. Penyusunan RDTR Kawasan-kawasan fungsional yang lain sesuai kebutuhan dan jadwal pembangunan oleh pihak-pihak yang terkait dalam jangka waktu 10 (sepuluh) tahun Rencana Tata Ruang

Wilayah sampai dengan tahun 2014, yang harus diselesaikan sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sebelum pelaksanaan pembangunan, mencakup :

1. RDTR Kawasan-kawasan Pusat Pelayanan Pemerintahan mencakup Pusat Pelayanan Primer, Pusat Pelayanan Sekunder, dan Pusat Pelayanan Lingkungan Permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4), ayat (1) huruf a, ayat (2) huruf a, dan ayat (3);
2. RDTR Kawasan-kawasan Pusat Pelayanan Industri (Pusat Pelayanan Primer), khususnya pada Kawasan-kawasan Industri yang penanganan pengembangan dan pembinaannya dilakukan secara langsung oleh Pemerintah Kota bersama Otorita Batam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dan ayat (1) huruf c;
3. RDTR Kawasan-kawasan Pusat Pelayanan Pariwisata (Pusat Pelayanan Primer) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dan ayat (1) huruf d;
4. RDTR Kawasan-kawasan Pusat Penunjang Kegiatan Budidaya Wilayah Laut, mencakup Pusat Pelayanan Pariwisata, Pusat Pelayanan Kegiatan Perikanan, dan Pusat Pelayanan Industri Kelautan dan Pelabuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) dan ayat (2) huruf c;
5. RDTR Kawasan Hutan Wisata Alam Muka Kuning sebagai mana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2); 6. RDTR Kawasan Taman Nasional Laut Pulau Abang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3); dan 7. RDTR Kawasan Sekitar Waduk/Danau yang dimanfaatkan untuk kegiatan wisata-rekreasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (3).

Pasal 94

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Batam.

Ditetapkan di Batam
pada tanggal 22 Juni 2004
WALIKOTA BATAM

Dto

NYAT KADIR

Diundangkan di Batam
pada tanggal 28 Juni 2004
Sekretaris Daerah Kota Batam,

Dto.

DRS. MANAN SASMITA

Pembina Utama Muda, NIP. 010079045

**LEMBARAN DAERAH KOTA BATAM TAHUN 2004
NOMOR 52 SERI C**

Catatan Tentang Penulis



Idham, dilahirkan di Sei Baman, Kecamatan Sei Rampah, sekarang Kecamatan Sei Baman, Kabupaten Serdang Bedagai, dahulu Kabupaten Deli Serdang, Provinsi Sumatera Utara, pada tanggal 07 April 1961. Saat ini berprofesi sebagai Notaris & Penjabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta Selatan. Menyelesaikan pendidikan Sekolah Dasar pada tahun 1973 di Sei Rampah, dan SLTP pada tahun 1976 di Sei Rampah, serta SLTA-SMA Dwiwarna Bersubsidi pada tahun 1981 di Medan. Menyelesaikan studi S1 Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas

Sumatera Utara (USU) pada tahun 1986, Pendidikan Spesialis Notariat pada tahun 1993 di Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara (USU), Magister S2 Kenotariatan Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara (USU) pada tahun 2002, dan menyelesaikan Program Doktor S3 Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara (USU), pada tahun 2004.

Sebelum menjalankan jabatan Notaris & PPAT dimaksud, pada tahun 1982-1995 sebagai pegawai PT. Telkom Divisi I Regional Sumatera di Medan. Pada tahun 2004-2009, penulis diberi amanah oleh rakyat sebagai wakil rakyat, Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) & Anggota Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (MPR-RI), periode 2004-2009, Fraksi Partai Demokrasi Indonesia Perjuangan (PDI-P), dari Daerah Pemilihan (Dapil) Sumatera Utara III. Semasa menjadi anggota DPR-RI, terhitung tahun 2004-2005 (selama 1 tahun), penulis ditempatkan oleh Fraksi sebagai Anggota DPR-RI di Komisi II, yang salah satu mitra kerjanya adalah Badan Pertanahan Republik Indonesia (BPN-RI), sekarang Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Kementerian ATR/BPN RI). Dari tahun 2005-2009 selama 4 tahun, penulis ditempatkan sebagai Anggota DPR-RI pada komisi IV, yang salah satu mitra kerjanya adalah Kementerian Pertanian dan Kementerian Kehutanan-Lingkungan Hidup, dan selama 5 tahun penulis juga diberi amanah oleh Fraksi yaitu sebagai Anggota Badan Legislasi (Baleg) DPR-RI.

Pada sisi lain, penulis sampai saat ini masih aktif sebagai Anggota Putra Jawa Kelahiran Sumatera (PUJAKESUMA), dan sebagai salah seorang Penasihat dan Dewan Pakar pada Forum Komunikasi Warga Jawa (FKWJ) Provinsi Sumatera Utara. Saat ini penulis sebagai Dosen tetap pada Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Batam (UNIBA). Mulai tahun 2011 sampai dengan sekarang, penulis menjabat sebagai Ketua Prodi Magister S2 Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Batam (UNIBA).

Penulis sampai dengan sekarang, aktif mengajar pada Prodi S1 Ilmu Hukum, Magister S2 Ilmu Hukum, Magister S2 Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Batam (UNIBA). Beberapa mata kuliah yang diasuh penulis, antara lain: Hukum Agraria-Pertanahan; Hukum Konstitusi; Legal Drafting; Metode Penelitian; Teori Hukum; Teknik Pembuatan Akta I; Teknik Pembuatan Akta III; dan Pendaftaran Tanah-Teknik Pembuatan Akta PPAT. Semasa mengabdikan sebagai Dosen tetap di Universitas Batam (UNIBA) tersebut, oleh Yayasan Griya Husada Batam yaitu sebagai pemilik Universitas Batam (UNIBA), penulis pernah menjabat sebagai Wakil Rektor I Bidang Akademik, dan sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Batam (UNIBA).



"Konstruksi Politik Hukum Hak Atas Tanah Untuk Melaksanakan Manajemen Status Tanah Hak Pengelolaan (HPL), Guna Meneguhkan Prinsip Kedaulatan Rakyat dan Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat di Kota Batam"

Seharusnya pelaksanaan manajemen untuk melaksanakan proses pekerjaan perencanaan, peruntukan, persediaan dan pemeliharaan hak atas tanah dengan status Hak Pengelolaan itu sudah dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya, tentu dalam pelaksanaannya harus berdasarkan segala produk pengaturan hukum yang telah ada, dan telah dijelaskan penulis pada bagian di atas. Dalam proses penegakan hukum di lapangan seharusnya semua aparat penyelenggara yang terlibat dalam melaksanakan manajemen atas status tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, dalam implementasinya harus mengutamakan kepada perwujudan dan/atau peneguhan untuk tetap ditegakannya prinsip-prinsip kedaulatan rakyat dan, ciri bahwa Indonesia adalah negara hukum, dengan mengutamakan penerapan teori utama dalam buku ini yaitu penerapan teori Jeremy Bentham, yang terkenal dengan teori kebahagiaan (*utilitarianisme*). Bentham mengatakan bahwa dalam menegakan hukum (*law enforcement*) tujuan akhirnya harus dapat memberikan garansi dan/atau jaminan untuk terwujudnya suatu rasa kebahagiaan (*utilitarianisme*) bagi dan untuk kepentingan seluruh warga masyarakat.

Satu tindak lanjut yang harus dilaksanakan oleh pihak-pihak yang terkait guna melaksanakan tindakan manajemen terkait dengan status tanah Hak Pengelolaan (HPL) tersebut, harus segera diupayakan untuk menambah alokasi anggaran tentu dalam perspektif politik anggaran, tentu hal ini harus dilakukan secara fokus dan berkelanjutan. Upaya yang harus dilakukan untuk menambah alokasi anggaran ini harus dilakukan sekaligus yaitu oleh pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam), dan demikian pula oleh pihak Kantor Pertanahan Kota Batam, yang kedua-duanya alokasi penambahan anggaran itu alokasinya adalah dalam Anggaran dan Pendapatan dan Belanja Negara (APBN). Bagi pihak Badan Pengusahaan Batam (BP Batam) alokasi penambahan anggaran tersebut, proses pengusulannya disampaikan oleh pihak Kementerian Negara Badan Usaha Milik Negara (BUMN) melalui Komisi VI Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, dan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia usulannya disampaikan melalui Komisi II Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia di Jakarta. Sedangkan bagi Pemerintah Kota Batam usulan penambahan anggaran dimaksud, tentu proses pengusulannya disampaikan melalui Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Batam. Hal ini bertujuan agar pelaksanaan manajemen status tanah Hak Pengelolaan itu dapat dilaksanakan secara terencana, fokus dan berkelanjutan untuk mewujudkan prinsip kedaulatan rakyat dan sekaligus dalam upaya untuk mempercepat terwujudnya peningkatan perekonomian bagi seluruh warga masyarakat di Kota Batam.

PENERBIT P.T. ALUMNI

Jalan Bukit Pakar Timur 11/109
TEL. (022) 2501251, 2503038, 2503039
FAX. (022) 2503044 - BANDUNG - 40197
Web site: penerbitalumni.com
E-mail : penerbitalumni@gmail.com

ISBN 978-979-414-049-9



0299171214140499797