



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA**

**NOMOR 24 TAHUN 1992**

**TENTANG**

**PENATAAN RUANG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang** :
- a. bahwa ruang wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia dengan letak dan kedudukan yang strategis sebagai Negara kepulauan dengan keanekaragaman ekosistemnya merupakan sumber daya alam yang perlu disyukuri, dilindungi dan dikelola untuk mewujudkan pembangunan nasional sebagai pengamalan Pancasila;
  - b. bahwa pengelolaan sumber daya alam yang beraneka ragam di daratan, di lautan dan di udara, perlu dilakukan secara terkoordinasi dan terpadu dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan dalam pola pembangunan yang berkelanjutan dengan mengembangkan tata ruang dalam satu kesatuan tata lingkungan hidup sesuai dengan pembangunan berwawasan lingkungan, yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
  - c. bahwa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang belum menampung tuntutan perkembangan pembangunan, sehingga perlu ditetapkan Undang-undang tentang Penataan Ruang;
- Mengingat** :
1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945;
  2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
  3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
  4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3215);

5. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertahanan Keamanan Negara Republik Indonesia (Lembaran Negara Tahun 1982 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1988 (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3368);

**Dengan Persetujuan**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT 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 daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
2. Tata ruang adalah wujud struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
3. Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
5. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
6. Kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya.
7. Kawasan lindung adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
8. Kawasan budidaya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
9. Kawasan perdesaan adalah kawasan 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.
10. Kawasan perdesaan 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.
11. Kawasan tertentu adalah kawasan yang ditetapkan secara nasional mempunyai nilai strategis yang penataan ruangnya diprioritaskan.

## **BAB II ASAS DAN TUJUAN**

### **Pasal 2**

Penataan ruang berasaskan :

- 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 3**

Penataan ruang bertujuan :

- a. terselenggaranya pemanfaatan ruang berwawasan lingkungan yang berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b. terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang kawasan lindung dan kawasan budidaya;
- c. tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas untuk :
  - 1) mewujudkan kehidupan bangsa yang cerdas, berbudi luhur, dan sejahtera;
  - 2) mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;
  - 3) meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;
  - 4) meningkatkan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan secara berdaya guna, berhasil guna, dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
  - 5) mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
  - 6) mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan dan keamanan

## **BAB III HAK DAN KEWAJIBAN**

### **Pasal 4**

- (1) Setiap orang berhak menikmati manfaat ruang termasuk penambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang.
- (2) Setiap orang berhak untuk :
  - a. mengetahui rencana tata ruang;
  - b. berperan serta dalam penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;
  - c. memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

### **Pasal 5**

- (1) Setiap orang berkewajiban berperan serta dalam memelihara kualitas ruang.
- (2) Setiap orang berkewajiban menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

### **Pasal 6**

Ketentuan mengenai pelaksanaan hak dan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 diatur dengan Peraturan Pemerintah.

**BAB IV  
PERENCANAAN, PEMANFAATAN,  
DAN PENGENDALIAN**

**Bagian Pertama  
Umum**

**Pasal 7**

- (1) Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan meliputi kawasan lindung dan kawasan budidaya.
- (2) Penataan ruang berdasarkan aspek administratif meliputi ruang wilayah Nasional, wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, dan wilayah Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (3) Penataan ruang berdasarkan fungsi kawasan dan aspek kegiatan meliputi kawasan perdesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu.

**Pasal 8**

- (1) Penataan ruang wilayah Nasional, wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dilakukan secara terpadu dan tidak dipisahkan.
- (2) Penataan ruang untuk kawasan yang meliputi lebih dari satu wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dikoordinasikan penyusunannya oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) untuk kemudian dipadukan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I yang bersangkutan.
- (3) Penataan ruang untuk kawasan yang meliputi lebih dari satu wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dikoordinasikan penyusunannya oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I untuk kemudian dipadukan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

**Pasal 9**

- (1) Penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dan Wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, disamping meliputi ruang daratan, juga mencakup ruang lautan dan ruang udara sampai batas tertentu yang diatur dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penataan ruang lautan dan penataan ruang udara di luar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur secara terpusat dengan Undang-undang.

**Pasal 10**

- (1) Penataan ruang kawasan perdesaan, penataan ruang kawasan perkotaan, dan penataan ruang kawasan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) diselenggarakan sebagai bagian dari penataan ruang wilayah Nasional atau wilayah Propinsi Daerah Tingkat I atau wilayah Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Penataan ruang kawasan perdesaan dan kawasan perkotaan diselenggarakan untuk :
  - a. mencapai tata ruang kawasan perdesaan dan kawasan perkotaan yang optimal, serasi, selaras, dan seimbang dalam pengembangan kehidupan manusia;

- b. meningkatkan fungsi kawasan perdesaan dan fungsi kawasan perkotaan secara serasi, selaras, dan seimbang antara perkembangan lingkungan dengan tata kehidupan masyarakat;
  - c. mengatur pemanfaatan ruang guna meningkatkan kemakmuran rakyat dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan alam, lingkungan buatan, dan lingkungan sosial.
- (3) Penataan ruang kawasan tertentu diselenggarakan untuk :
- a. mengembangkan tata ruang kawasan yang strategis dan diprioritaskan dalam rangka penataan ruang wilayah Nasional atau wilayah Propinsi Daerah Tingkat I atau wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - b. meningkatkan fungsi kawasan lindung dan fungsi kawasan budidaya;
  - c. mengatur pemanfaatan ruang guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan.
- (4) Pengelolaan kawasan tertentu diselenggarakan oleh Pemerintah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 11**

Penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 dilakukan dengan memperhatikan :

- a. lingkungan alam, lingkungan buatan, lingkungan sosial, dan interaksi antar lingkungan;
- b. tahapan, pembiayaan, dan pengelolaan pembangunan, serta pembinaan kemampuan kelembagaan.

### **Pasal 12**

- (1) Penataan ruang dilakukan oleh Pemerintah dengan peran serta masyarakat.
- (2) Tata cara dan bentuk peran serta masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

## **Bagian Kedua Perencanaan**

### **Pasal 13**

- (1) Perencanaan tata ruang dilakukan melalui proses dan prosedur penyusunan serta penetapan rencana tata ruang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Rencana tata ruang ditinjau kembali dan atau disempurnakan sesuai dengan jenis perencanaannya secara berkala.
- (3) Peninjauan kembali dan atau penyempurnaan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 24 ayat (3).
- (4) Ketentuan mengenai kriteria dan tata cara peninjauan kembali dan atau penyempurnaan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **Pasal 14**

- (1) Perencanaan tata ruang dilakukan dengan mempertimbangkan :

- a. keserasian, keselarasan, dan keseimbangan fungsi budidaya dan fungsi lindung, dimensi waktu, teknologi, sosial budaya, serta fungsi pertahanan keamanan;
  - b. aspek pengelolaan secara terpadu berbagai sumber daya, fungsi dan estetika lingkungan serta kualitas ruang.
- (2) Perencanaan tata ruang mencakup perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang, yang meliputi tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya.
  - (3) Perencanaan tata ruang yang berkaitan dengan fungsi pertahanan keamanan sebagai subsistem perencanaan tata ruang, tata cara penyusunannya diatur dengan peraturan perundang-undangan.

### **Bagian Ketiga Pemanfaatan**

#### **Pasal 15**

- (1) Pemanfaatan ruang dilakukan melalui pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya, yang didasarkan atas rencana tata ruang.
- (2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselenggarakan bertahap sesuai dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.

#### **Pasal 16**

- (1) Dalam pemanfaatan ruang dikembangkan :
  - a. pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya sesuai dengan asas penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2;
  - b. perangkat yang bersifat insentif dan disinsentif dengan menghormati hak penduduk sebagai warganegara.
- (2) Ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) butir a, diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **Bagian Keempat Pengendalian**

#### **Pasal 17**

Pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang.

#### **Pasal 18**

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, dan evaluasi.
- (2) Penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang diselenggarakan dalam bentuk pengenaan sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **BAB V RENCANA TATA RUANG**

### **Pasal 19**

- (1) Rencana tata ruang dibedakan atas :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
  - b. Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I;
  - c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) digambarkan dalam peta wilayah Negara Indonesia, peta wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, peta wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II, dan peta wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II, yang tingkat ketelitiannya diatur dalam peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 20**

- (1) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional merupakan strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Negara, yang meliputi :
  - a. tujuan nasional dari pemanfaatan ruang untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
  - b. struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah nasional;
  - c. kriteria dan pola pengelolaan kawasan lindung, kawasan budidaya dan kawasan tertentu.
- (2) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional berisi:
  - a. penetapan kawasan lindung, kawasan budidaya, dan kawasan tertentu yang ditetapkan secara nasional;
  - b. norma dan kriteria pemanfaatan ruang;
  - c. pedoman pengendalian pemanfaatan ruang.
- (3) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional menjadi pedoman untuk :
  - a. perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah nasional;
  - b. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah serta keserasian antar sektor;
  - c. pengarahannya lokal investasi yang dilaksanakan Pemerintah dan atau masyarakat;
  - d. penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (4) Jangka waktu Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional adalah 25 tahun.
- (5) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

### **Pasal 21**

- (1) Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah nasional ke dalam strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, yang meliputi :
  - a. tujuan pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
  - b. struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I;
  - c. pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I.
- (2) Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I berisi :
  - a. arahan pengelolaan kawasan lindung dan kawasan budidaya;
  - b. arahan pengelolaan kawasan perdesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu;
  - c. arahan pengembangan kawasan permukiman, kehutanan, pertanian, pertambangan, perindustrian, pariwisata, dan kawasan lainnya;

- d. arahan pengembangan sistem pusat permukiman perdesaan dan perkotaan;
  - e. arahan pengembangan sistem prasarana wilayah yang meliputi prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, pengairan, dan prasarana pengelolaan lingkungan;
  - f. arahan pengembangan kawasan yang diprioritaskan;
  - g. arahan kebijaksanaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya, serta memperhatikan keterpaduan dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan.
- (3) Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I menjadi pedoman untuk :
- a. perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah Propinsi Daerah Tingkat I;
  - b. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah Propinsi Daerah Tingkat I serta keserasian antar sektor;
  - c. pengarahannya lokasi investasi yang dilaksanakan Pemerintah dan atau masyarakat;
  - d. penataan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang merupakan dasar dalam pengawasan terhadap perizinan lokasi pembangunan.
- (4) Jangka waktu Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I adalah 15 tahun.
- (5) Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

## **Pasal 22**

- (1) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II merupakan penjabaran Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I ke dalam strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, yang meliputi :
- a. tujuan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
  - b. rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - c. rencana umum tata ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - d. pedoman pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II berisi :
- a. pengelolaan kawasan lindung dan kawasan budidaya;
  - b. pengelolaan kawasan perdesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu;
  - c. sistem kegiatan pembangunan dan sistem permukiman perdesaan dan perkotaan;
  - d. sistem prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, pengairan, dan prasarana pengelolaan lingkungan;
  - e. penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya, serta memperhatikan keterpaduan dengan sumber daya manusia dan sumber daya buatan.
- (3) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II menjadi pedoman untuk :
- a. perumusan kebijaksanaan pokok pemanfaatan ruang di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - b. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan dan keseimbangan perkembangan antar wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II serta keserasian antar sektor;
  - c. penetapan lokasi investasi yang dilaksanakan Pemerintah dan atau masyarakat di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - d. penyusunan rencana rinci tata ruang di Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II;
  - e. pelaksanaan pembangunan dalam memanfaatkan ruang bagi kegiatan pembangunan.
- (4) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan.



- (5) Jangka waktu Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II adalah 10 tahun.
- (6) Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

### **Pasal 23**

- (1) Rencana tata ruang kawasan perdesaan dan rencana tata ruang kawasan perkotaan merupakan bagian dari Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Rencana tata ruang kawasan tertentu dalam rangka penataan ruang wilayah nasional merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dan atau Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan kawasan, pedoman, tata cara dan lain-lain yang diperlukan bagi penyusunan rencana tata ruang kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

## **BAB VI WEWENANG DAN PEMBINAAN**

### **Pasal 24**

- (1) Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat yang pelaksanaannya dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Pelaksanaan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memberikan wewenang kepada Pemerintah untuk :
  - a. mengatur dan menyelenggarakan penataan ruang;
  - b. mengatur tugas dan kewajiban instansi Pemerintah dalam penataan ruang.
- (3) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang.

### **Pasal 25**

Pemerintah menyelenggarakan pembinaan dengan :

- a. mengumumkan dan menyebarluaskan rencana tata ruang kepada masyarakat;
- b. menumbuhkan serta mengembangkan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat melalui penyuluhan, bimbingan, pendidikan, dan pelatihan.

### **Pasal 26**

- (1) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang ditetapkan berdasarkan Undang-undang ini dinyatakan batal oleh Kepala Daerah yang bersangkutan.
- (2) Apabila izin sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dibuktikan telah diperoleh dengan itikad baik, terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat dimanfaatkan penggantian yang layak.

### **Pasal 27**

- (1) Gubernur Kepala Daerah Tingkat I menyelenggarakan penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I.
- (2) Untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, pelaksanaan penataan ruang dilakukan Gubernur Kepala Daerah dengan memperhatikan pertimbangan dari Departemen, Lembaga, dan Badan-badan Pemerintah lainnya serta koordinasi dengan Daerah sekitarnya sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 11 Tahun 1990 tentang Susunan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta.
- (3) Apabila dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) terdapat hal-hal yang tidak dapat diselesaikan di wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, maka diperlukan pertimbangan dan persetujuan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1).

### **Pasal 28**

- (1) Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II menyelenggarakan penataan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.
- (2) Apabila dalam penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdapat hal-hal yang tidak dapat diselesaikan di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II maka diperlukan pertimbangan dan persetujuan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

### **Pasal 29**

- (1) Presiden menunjuk seorang Menteri yang bertugas mengkoordinasikan penataan ruang.
- (2) Tugas koordinasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) termasuk pengendalian perubahan fungsi ruang suatu kawasan dan pemanfaatannya yang berskala besar dan berdampak penting.
- (3) Perubahan fungsi ruang suatu kawasan dan pemanfaatannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan setelah berkonsultasi dengan Dewan Perwakilan Rakyat.
- (4) Penetapan mengenai perubahan fungsi ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) menjadi dasar dalam peninjauan kembali rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dan Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

## **BAB VII KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 30**

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

## **BAB VIII KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 31**

Dengan berlakunya Undang-undang ini, maka Ordonansi Pembentukan Kota (Stadsvormingsordonnantie Staatsblad Tahun 1948 Nomor 168, Keputusan Letnan Gubernur Jenderal tanggal 23 Juli 1948 No. 13) dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 32**

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 : 13 Oktober 1992

---

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA  
ttd.  
**SOEHARTO**

Diundangkan di Jakarta  
Pada tanggal 13 Oktober 1992  
MENTERI/SEKRETARIS NEGARA  
REPUBLIK INDONESIA  
ttd.  
**MOERDIONO**

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 1992 NOMOR 115



PRESIDEN  
REPUBLIK INDONESIA

**PENJELASAN  
ATAS  
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 24 TAHUN 1992  
TENTANG  
PENATAAN RUANG**

**A. UMUM**

1. Ruang wilayah Negara Indonesia sebagai wadah atau tempat bagi manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatannya merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada bangsa Indonesia.

Sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa yang perlu disyukuri, dilindungi dan dikelola, ruang wajib dikembangkan dan dilestarikan pemanfaatannya secara optimal dan berkelanjutan demi kelangsungan hidup yang berkualitas.

Pancasila sebagai dasar dan falsafah negara memberikan keyakinan bahwa kebahagiaan hidup dapat tercapai jika didasarkan atas keserasian, keselarasan, dan keseimbangan baik dalam hidup manusia sebagai pribadi, hubungan manusia dengan manusia, hubungan manusia dengan alam, maupun hubungan manusia dengan Tuhan Yang Maha Esa. Keyakinan tersebut menjadi pedoman dalam penataan ruang.

Undang-undang Dasar 1945 sebagai landasan konstitusional mewajibkan agar sumber daya alam dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kemakmuran rakyat tersebut harus dapat dinikmati, baik oleh generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

Garis-garis Besar Haluan Negara menetapkan bahwa pembangunan tidak hanya mengejar kemakmuran lahiriah ataupun kepuasan batiniah, akan tetapi juga keseimbangan antara keduanya. Oleh karena itu, ruang harus dimanfaatkan secara serasi, selaras dan seimbang dalam pembangunan yang berkelanjutan.

2. Wilayah Negara Republik Indonesia adalah seluruh wilayah Negara meliputi daratan, lautan, dan udara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, termasuk laut dan landasan kontinen sekitarnya, dimana Republik Indonesia memiliki hak berdaulat atau kewenangan hukum sesuai dengan ketentuan Konvensi Perserikatan Bangsa-bangsa Tahun 1982 tentang Hukum Laut.

Ruang sebagai salah satu sumber daya alam tidaklah mengenai batas wilayah. Akan tetapi, kalau ruang dikaitkan dengan pengaturannya, maka haruslah jelas batas, fungsi dan sistemnya dalam satu kesatuan.

Secara geografis letak dan kedudukan Negara Indonesia sebagai negara kepulauan adalah sangat strategis, baik bagi kepentingan nasional maupun internasional. Secara ekosistem kondisi alamiahnya adalah sangat khas karena menempati posisi silang di khatulistiwa antara dua benua dan dua samudera dengan cuaca, musim, dan iklim tropisnya.

Dengan demikian, ruang wilayah Negara Indonesia merupakan aset besar bangsa Indonesia yang harus dimanfaatkan secara terkoordinasi, keterpaduan seefektif mungkin

dengan memperhatikan faktor-faktor politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan keamanan, serta kelestarian kemampuan lingkungan untuk menopang pembangunan nasional demi tercapainya masyarakat yang adil dan makmur. Dengan kata lain, wawasan penataan ruang wilayah Negara Indonesia adalah Wawasan Nusantara.

3. Ruang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara beserta sumber daya alam yang terkandung di dalamnya bagi kehidupan dan penghidupan. Kegiatan manusia dan makhluk hidup lainnya membutuhkan ruang sebagaimana lokasi berbagai pemanfaatan ruang atau sebaliknya suatu ruang dapat mewadahi berbagai kegiatan, sesuai dengan kondisi alam setempat dan teknologi yang diterapkan. Meskipun suatu ruang tidak dihuni manusia seperti ruang hampa udara, lapisan dibawah kerak bumi, kawah gunung berapi, tetapi ruang tersebut mempunyai pengaruh terhadap kehidupan dan dapat dimanfaatkan untuk kegiatan dan kelangsungan hidup.

Disadari bahwa ketersediaan ruang itu sendiri tidak tak terbatas. Bila pemanfaatan ruang tidak diatur dengan baik, kemungkinan besar terdapat pemborosan manfaat ruang dan penurunan kualitas ruang. Oleh karena itu, diperlukan penataan ruang untuk mengatur pemanfaatannya berdasarkan besaran kegiatan, jenis kegiatan, fungsi lokasi, kualitas ruang, dan estetika lingkungan.

4. Ruang wilayah Negara sebagai sumber daya alam terdiri dari berbagai ruang wilayah sebagai suatu subsistem. Masing-masing subsistem meliputi aspek politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan keamanan, dan kelembagaan dengan corak ragam dan daya dukung yang berbeda satu dengan yang lainnya.

Seluruh wilayah Negara Indonesia terdiri dari wilayah Nasional, wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, yang masing-masing merupakan subsistem ruang menurut batasan administrasi.

Di dalam subsistem tersebut sumber daya manusia dengan berbagai ucapan kegiatan pemanfaatan sumber daya alam, sumber daya buatan, dan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, yang apabila tidak ditata secara baik dapat mendorong kearah adanya ketidakseimbangan pembangunan antara wilayah serta ketidaklestarian lingkungan hidup. Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik dan daya dukungnya serta didukung oleh teknologi yang sesuai, akan meningkatkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan subsistem yang berarti juga meningkatkan daya tampungnya.

Oleh karena pengelolaan subsistem yang satu akan berpengaruh pada subsistem lain, yang pada akhirnya akan mempengaruhi sistem ruang secara keseluruhan, pengaturan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utamanya. Ini berarti perlu adanya suatu kebijaksanaan nasional penataan ruang yang memadukan berbagai kebijaksanaan pemanfaatan ruang.

Seiring dengan maksud tersebut, maka pelaksanaan pembangunan, baik tingkat pusat maupun di tingkat daerah, harus sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, pemanfaatan ruang tidak bertentangan dengan rencana tata ruang.

5. Penataan ruang sebagai proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan yang merupakan suatu kesatuan sistem yang tidak terpisahkan satu dengan yang lainnya.

Untuk menjamin tercapainya tujuan penataan ruang diperlukan peraturan perundang-undangan dalam satu kesatuan sistem yang harus memberi dasar yang jelas, tegas dan menyeluruh guna menjamin kepastian hukum bagi upaya pemanfaatan ruang. Untuk itu, undang-undang tentang penataan ruang ini memiliki ciri sebagai berikut:

- a. Sederhana tetapi dapat mencapai kemungkinan perkembangan pemanfaatan ruang pada masa depan sesuai dengan keadaan, waktu, dan tempat.
- b. Menjamin keterbukaan rencana tata ruang bagi masyarakat sehingga dapat lebih mendorong peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang yang berkualitas dalam segala segi pembangunan.
- c. Mencakup semua aspek di bidang penataan ruang sebagai dasar bagi pengaturan lebih lanjut yang perlu dituangkan dalam bentuk peraturan tersendiri.

- d. Mengandung sejumlah ketentuan proses dan prosedur perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang sebagai dasar bagi pengaturan lebih lanjut.

Selain itu, Undang-undang ini menjadi landasan untuk menilai dan menyesuaikan peraturan perundang-undangan yang memuat ketentuan tentang segi-segi pemanfaatan ruang yang telah berlaku yaitu peraturan perundang-undangan mengenai perairan, pertanahan, kehutanan, pertambangan, pembangunan daerah, pedesaan, perkotaan, transmigrasi, perindustrian, perikanan, jalan, Landas Kontinen Indonesia, Zona Ekonomi Eksklusif Indonesia, perumahan dan permukiman, kepariwisataan, perhubungan, telekomunikasi, dan sebagainya memperhatikan diantaranya :

- a. Undang-undang Nomor 4 Prp Tahun 1960 tentang Perairan Indonesia (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1942) jo. Undang-undang Nomor 7 Tahun 1976 tentang Pengesahan Penyatuan Timor Timur Ke dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia dan Pembentukan Propinsi Daerah Tingkat I Timor Timur (Lembaran Negara Tahun 1976 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3084);
- b. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 49 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3419);
- c. Undang-undang Nomor 10 Tahun 1992 tentang Perkembangan Kependudukan dan Pembangunan Keluarga Sejahtera (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3475);

Dengan demikian, semua peraturan perundang-undangan yang menyangkut aspek pemanfaatan ruang dapat terangkum dalam satu sistem hukum penataan ruang Indonesia.

## **B. PASAL DEMI PASAL**

### **Pasal 1**

Istilah yang dirumuskan dalam pasal ini dimaksud agar terdapat keseragaman pengertian atas Undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.

#### **Angka 1**

Ruang yang diatur dalam Undang-undang ini adalah ruang di mana Republik Indonesia mempunyai hak yuridiksi yang meliputi hak berdaulat di wilayah teritorial maupun kewenangan hukum di luar wilayah teritorial berdasarkan ketentuan konversi yang bersangkutan yang berkaitan dengan ruang lautan dan ruang udara.

Pengertian ruang mencakup ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara. Ruang daratan adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan daratan termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah. Ruang lautan adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan laut dimulai dari sisi laut garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi di bawahnya, di mana Republik Indonesia mempunyai hak yuridiksi.

Ruang udara adalah ruang yang terletak di atas ruang daratan dan atau ruang lautan sekitar wilayah Negara dan melekat pada bumi, di mana Republik Indonesia mempunyai hak yuridiksi.

Dalam undang-undang ini, pengertian ruang udara (airspace) tidak sama dengan pengertian ruang angkasa (outerspace). Ruang angkasa beserta isinya bulan dan benda-benda langit lainnya adalah bagian dari antariksa, yang merupakan ruang di luar ruang udara.

Ruang daratan, ruang lautan, ruang udara merupakan suatu kesatuan ruang yang tidak dapat dipisah-pisahkan. Ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara mempunyai potensi yang dapat dimanfaatkan sesuai dengan tingkat intensitas yang berbeda untuk kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Potensi itu

diantaranya sebagai tempat melakukan kegiatan pemenuhan kebutuhan pangan, industri, pertambangan, sebagai jalur perhubungan, sebagai obyek wisata, sebagai sumber energi, atau sebagai tempat penelitian dan percobaan.

#### Angka 2

Yang dimaksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk zona lingkungan alam, lingkungan sosial dan lingkungan buatan secara hirarkis dan struktural berhubungan satu dengan yang lainnya membentuk tata ruang.

Wujud struktural pemanfaatan ruang di antaranya meliputi hirarki pusat pelayanan seperti pusat kota, pusat lingkungan, pusat pemerintahan; prasarana jalan seperti jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan lokal; rancang bangun kota seperti ketinggian bangunan, jarak antar bangunan, garis langit, dan sebagainya.

Yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang adalah bentuk pemanfaatan ruang yang menggambarkan ukuran, fungsi, serta karakter kegiatan manusia dan atau kegiatan alam.

Wujud pola pemanfaatan ruang di antaranya meliputi pola lokasi, sebaran permukiman, tempat kerja, industri, dan pertanian, serta pola penggunaan tanah perdesaan dan perkotaan.

Tata ruang yang dituju dengan penataan ruang ini adalah tata ruang yang direncanakan berupa tata ruang yang berbentuk secara alamiah seperti wilayah aliran sungai, danau, suaka alam, gua, gunung, dan sebagainya.

#### Angka 3

Cukup jelas

#### Angka 4

Cukup jelas

#### Angka 5

Wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif disebut wilayah pemerintahan. Wilayah yang batas sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional disebut kawasan.

#### Angka 6

Cukup jelas

#### Angka 7

Kelestarian lingkungan hidup mencakup juga sumber daya alam dan sumber daya buatan yang mempunyai nilai sejarah dan nilai budaya bangsa.

#### Angka 8

Pembudidayaan kawasan memperhatikan asas konservasi.

#### Angka 9

Cukup jelas

#### Angka 10

Cukup jelas

#### Angka 11

Cukup jelas

### **Pasal 2**

Yang dimaksud dengan semua kepentingan adalah bahwa penataan ruang dapat menjamin seluruh kepentingan, yakni kepentingan Pemerintah dan masyarakat secara adil dengan memperhatikan golongan ekonomi lemah.

Yang dimaksud dengan terpadu adalah bahwa penataan yang dianalisis dan dirumuskan menjadi satu kesatuan dari berbagai kegiatan pemanfaatan ruang baik oleh Pemerintah maupun oleh masyarakat. Penataan ruang dilakukan secara terpadu dan menyeluruh mencakup antara lain pertimbangan aspek waktu, modal, optimasi, daya dukung lingkungan, daya tampung lingkungan, dan geopolitik. Dalam mempertimbangkan aspek

waktu, suatu perencanaan tata ruang memperhatikan adanya aspek prakiraan, ruang lingkup wilayah yang direncanakan, persepsi yang mengungkapkan berbagai keinginan serta kebutuhan dan tujuan pemanfaatan ruang. Penataan ruang harus diselenggarakan secara tertib sehingga memenuhi proses dan prosedur yang berlaku secara teratur dan konsisten.

Yang dimaksud dengan berdaya guna dan berhasil guna adalah bahwa penataan ruang harus dapat mewujudkan kualitas ruang yang sesuai dengan potensi dan fungsi ruang. Yang dimaksud dengan serasi, selaras, dan seimbang adalah bahwa penataan ruang dapat menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan, dan keseimbangan struktur dan pola pemanfaatan ruang bagi persebaran penduduk antar wilayah, pertumbuhan dan perkembangan antar sektor, antara daerah serta antara sektor dan daerah dalam suatu kesatuan Wawasan Nusantara.

Yang dimaksud dengan berkelanjutan adalah penataan ruang menjamin kelestarian kemampuan daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan lahir dan batin antar generasi.

### **Pasal 3**

Tujuan pengaturan penataan ruang dimaksudkan untuk mengatur hubungan antara berbagai kegiatan dengan fungsi ruang guna tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas. Yang dimaksud dengan pengaturan pemanfaatan kawasan lindung adalah bentuk-bentuk pengaturan pemanfaatan ruang di kawasan lindung seperti upaya konservasi, rehabilitasi, penelitian, obyek wisata lingkungan, dan lain-lain yang sejenis.

Penataan ruang kawasan lindung bertujuan :

- a. tercapainya tata ruang kawasan lindung secara optimal;
- b. meningkatkan fungsi kawasan lindung.

Yang dimaksud dengan pengaturan pemanfaatan kawasan budi daya adalah bentuk-bentuk pengaturan pemanfaatan ruang di kawasan budi daya seperti upaya eksploitasi pertambangan, budi daya kehutanan, budi daya pertanian, dan kegiatan pembangunan pemukiman, industri, pariwisata, dan lain-lain yang sejenis.

Penataan ruang kawasan budidaya bertujuan :

- a. tercapainya tata ruang kawasan budidaya secara optimal;
- b. meningkatkan fungsi kawasan budidaya.

Yang dimaksud dengan mewujudkan keterpaduan adalah mencegah pembenturan kepentingan yang merugikan kegiatan pembangunan antar sektor daerah, dan masyarakat dalam penggunaan sumber daya alam dengan memperhatikan sumber daya manusia, dan sumber daya buatan melalui proses koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

### **Pasal 4**

Ayat (1)

Dalam ketentuan ini yang dimaksud dengan orang adalah orang seorang, kelompok orang, atau badan hukum. Pemerintah berkewajiban melindungi hak setiap orang untuk menikmati manfaat ruang.

Ayat (2)

Hak setiap orang dalam penataan ruang dapat diwujudkan dalam bentuk bahwa setiap orang dapat mengajukan usul, memberi saran, atau mengajukan keberatan kepada Pemerintah dalam rangka penataan ruang.

Penggantian yang layak diberikan kepada orang yang dirugikan selaku pemegang hak atas tanah, hak pengelolaan sumber daya alam seperti hutan, tambang, bahan galian, ikan dan atau ruang, yang dapat membuktikan bahwa secara langsung dirugikan sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan sesuai dengan rencana tata ruang dan oleh perubahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang. Hak tersebut didasarkan atas ketentuan perundang-undangan ataupun atas hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.



Yang dimaksud dengan hak atas ruang adalah hak-hak yang diberikan atas pemanfaatan ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara.

Hak atas pemanfaatan ruang daratan dapat berupa hak untuk memiliki dan menempati satuan ruang di dalam bangunan sebagai tempat tinggal; hak untuk melakukan kegiatan usaha seperti perkantoran, perdagangan, tempat peristirahatan dan atau melakukan kegiatan sosial seperti tempat pertemuan di dalam satuan ruang bangunan bertingkat; hak untuk membangun dan mengelola prasarana transportasi seperti jalan layang; dan sebagainya.

Hak atas pemanfaatan ruang lautan dapat berupa hak untuk memiliki dan menempati satuan ruang di dalam rumah terapung; hak untuk melakukan kegiatan di dalam satuan ruang di dalam kota terapung dan atau di dalam laut; hak untuk mengelola pariwisata bahari; hak pemeliharaan taman laut; hak untuk melakukan angkutan laut; hak untuk mengeksploitasi sumber daya alam di laut seperti penangkapan ikan, penambangan lepas pantai dan sebagainya. Hak atas pemanfaatan ruang udara dapat berupa hak untuk menggunakan jalur udara bagi lalu lintas pesawat terbang; hak untuk menggunakan media udara bagi telekomunikasi; dan sebagainya.

Yang dimaksud dengan penggantian yang layak adalah bahwa nilai atau besar penggantian itu tidak mengurangi kesejahteraan orang yang bersangkutan.

## **Pasal 5**

### **Ayat (1)**

Kewajiban dan memelihara kualitas ruang merupakan pencerminan rasa tanggung jawab sosial setiap orang terhadap pemanfaatan ruang. Kualitas ruang di tentukan oleh terwujudnya keserasian, keselarasan dan keseimbangan pemanfaatan ruang yang mengindahkan faktor-faktor daya dukung lingkungan seperti struktur tanah, siklus hidrologi, siklus udara, fungsi lingkungan seperti wilayah resapan air, konservasi flora dan fauna; estetika lingkungan seperti bentang alam, pertamanan, arsitektur bangunan, lokasi seperti jarak antara perumahan dengan tempat kerja, jarak antara perumahan dengan fasilitas umum dan struktur seperti pusat lingkungan dalam perumahan, pusat kegiatan dalam kawasan perkotaan.

Pengertian memelihara kualitas ruang mencakup pula memelihara kualitas tata ruang yang direncanakan.

### **Ayat (2)**

Penyesuaian pemanfaatan ruang, baik yang telah mempunyai izin maupun tidak, wajib dilakukan sewaktu-waktu oleh yang bersangkutan bila terjadi ketidaksesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang. Pelaksanaan kewajiban menaati rencana tata ruang dilakukan sesuai dengan kemampuan setiap orang yang terkena langsung akibat pemanfaatan rencana tata ruang.

Bagi orang yang tidak mampu, maka sesuai haknya untuk mendapatkan penggantian yang layak, kompensasi diatur melalui pengaturan nilai tambah yang ditimbulkan sebagai akibat adanya perubahan nilai ruang.

## **Pasal 6**

Cukup jelas

## **Pasal 7**

### **Ayat (1)**

Termasuk dalam kawasan lindung adalah kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, kawasan resapan air, sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, kawasan sekitar mata air, kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional, taman hutan raya dan taman wisata alam, kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan dan kawasan bencana alam.

Termasuk dalam kawasan budi daya adalah kawasan hutan produksi, kawasan pertanian, kawasan permukiman, kawasan industri, kawasan berikat, kawasan pariwisata, kawasan tempat beribadah, kawasan pendidikan, kawasan pertahanan keamanan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Susunan fungsi kawasan yang berwujud kawasan perdesaan meliputi tempat permukiman perdesaan, tempat kegiatan pertanian, kegiatan pemerintahan, kegiatan pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Susunan fungsi kawasan yang berwujud kawasan perkotaan meliputi tempat permukiman perkotaan, tempat pemusatan dan pendistribusian kegiatan bukan pertanian seperti kegiatan pelayanan jasa pemerintahan, kegiatan pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.

Fungsi kawasan yang berwujud kawasan tertentu meliputi tempat pengembangan kegiatan yang strategis yang ditentukan dengan kriteria antara lain:

- a. kegiatan di bidang yang bersangkutan baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama yang mempunyai pengaruh yang besar terhadap upaya pengembangan tata ruang di wilayah sekitarnya;
- b. kegiatan di suatu bidang yang mempunyai dampak baik terhadap kegiatan lain di bidang yang sejenis maupun terhadap kegiatan di bidang lainnya;
- c. kegiatan di bidang yang bersangkutan yang merupakan faktor pendorong bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Kegiatan dalam kawasan tertentu dapat berupa misalnya kegiatan pembangunan skala besar untuk kegiatan industri beserta sarana dan prasarannya, kegiatan pertahanan keamanan beserta sarana dan prasarannya, kegiatan pariwisata beserta sarana dan prasarannya dan sebagainya.

## **Pasal 8**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Kawasan yang meliputi lebih dari satu wilayah administratif Daerah Tingkat I dapat berupa kawasan lindung dan kawasan budidaya seperti wilayah aliran sungai, kawasan resapan air, wilayah perbatasan, kawasan hutan lindung, taman nasional, serta kawasan perdesaan, kawasan perkotaan dan kawasan tertentu.

Dalam hal kawasan tersebut di atas mencakup dua atau lebih wilayah administrasi Daerah Tingkat I, maka koordinasi penyusunan rencana tata ruang diselenggarakan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1).

Bagian dari masing-masing kawasan dipadukan ke dalam Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I yang bersangkutan untuk ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Ayat (3)

Kawasan yang meliputi lebih dari satu wilayah administrasi Daerah Tingkat II dapat berupa kawasan lindung dan kawasan budidaya seperti wilayah sungai, kawasan resapan air, wilayah perbatasan, kawasan hutan lindung, taman nasional, serta kawasan pedesaan, kawasan perkotaan, dan kawasan tertentu.

Kecuali kawasan tertentu, maka dalam hal kawasan tersebut di atas mencakup dua atau lebih wilayah administrasi Daerah Tingkat II, koordinasi penyusunan rencana tata ruang diselenggarakan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.

Bagian dari masing-masing kawasan dipadukan ke dalam Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang bersangkutan untuk ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

## **Pasal 9**

Ayat (1)

Penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang daratan berbatasan dengan laut perlu mencakup ruang lautan dalam batas tertentu. Penataan ruang tersebut berkaitan dengan lokasi dan tempat

kegiatan masyarakat di daerah seperti tempat permukiman dan kegiatan nelayan dan sebagainya.

Penataan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II berkaitan dengan ruang udara dalam batas tertentu. Penataan ruang tersebut bersangkutan dengan wadah kegiatan masyarakat di daerah seperti batas ketinggian bangunan, penggunaan jembatan penyeberangan yang diperlebar untuk pertokoan.

Ayat (2)

Cukup jelas

#### **Pasal 10**

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam kawasan perdesaan kawasan lindung dan kawasan budidaya dengan kegiatan utama budidaya pertanian.

Dalam kawasan perkotaan terdapat kawasan lindung dan kawasan budidaya dengan kegiatan utama budidaya bukan pertanian.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan kawasan yang strategis adalah kawasan yang secara nasional menyangkut hajat hidup orang banyak, baik ditinjau dari sudut kepentingan politik, ekonomi, sosial, budaya, lingkungan, dan pertahanan keamanan.

Kawasan tertentu dapat berada dalam satu kesatuan kawasan perdesaan dan atau kawasan perkotaan.

Yang dimaksud dengan kawasan yang strategis dan diprioritaskan adalah kawasan yang tingkat penanganannya diutamakan dalam pelaksanaan pembangunan.

Sebagai contoh kawasan tertentu adalah kawasan strategis dalam skala besar untuk kegiatan industri, pariwisata, suaka alam, wilayah perbatasan, dan daerah latihan militer.

Yang dimaksud dengan perbatasan adalah perbatasan yang ada, di daratan, di lautan dan di udara dengan negara tetangga.

Ayat (4)

Dalam hal perencanaan tata ruang kawasan tertentu, koordinasi penyusunannya diselenggarakan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1).

#### **Pasal 11**

Dengan memperhatikan aspek seperti tersebut dalam Pasal ini, penataan ruang dilakukan untuk terciptanya upaya dalam pemanfaatan ruang secara berdaya guna dan berhasil guna serta untuk terpeliharanya kelestarian kemampuan lingkungan hidup.

#### **Pasal 12**

Ayat (1)

Peran serta masyarakat merupakan hal yang sangat penting dalam penataan ruang karena pada akhirnya hasil penataan ruang adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat serta untuk tercapainya tujuan penataan ruang.

Masyarakat berperan sebagai mitra Pemerintah dalam penataan ruang. Dalam menjalankan peranannya itu, masyarakat mendayagunakan kemampuannya secara aktif sebagai sarana untuk melaksanakan peran serta masyarakat dalam mencapai tujuan penataan ruang.

Peran serta masyarakat dalam penataan ruang dapat diselenggarakan oleh orang seorang, kelompok orang, atau badan hukum.

Ayat (2)

Cukup jelas

#### **Pasal 13**

Ayat (1)

Proses dan prosedur penyusunan Rencana Tata Ruang wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dilaksanakan secara terarah dan terpadu.

Proses dan prosedur penetapan rencana tata ruang diselenggarakan pada tingkat Nasional, Daerah Tingkat I dan Daerah Tingkat II.

Dalam penyusunan dan penetapan rencana tata ruang, ditempuh langkah-langkah kegiatan :

- a. menentukan arah pengembangan yang akan dicapai dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta fungsi pertahanan keamanan;
- b. mengidentifikasi berbagai potensi dan masalah pembangunan dalam suatu wilayah perencanaan;
- c. perumusan perencanaan tata ruang;
- d. penetapan rencana tata ruang

#### Ayat (2)

Rencana tata ruang disusun dengan perspektif menuju ke keadaan pada masa depan yang diharapkan, bertitik tolak dari data, informasi, ilmu pengetahuan dan teknologi yang dapat dipakai, serta memperhatikan keragaman wawasan kegiatan tiap sektor. Perkembangan masyarakat dan lingkungan hidup berlangsung secara dinamis, ilmu pengetahuan dan teknologi berkembang seiring dengan berjalannya waktu. Oleh karena itu, agar rencana tata ruang yang telah disusun itu tetap sesuai dengan tuntutan pembangunan dan perkembangan keadaan, rencana tata ruang dapat ditinjau kembali dan atau disempurnakan secara berkala.

Peninjauan kembali sebagaimana tersebut di atas bukan berarti penyusunan rencana baru secara totalitas dan hanya dapat dilakukan atas dasar Peraturan Pemerintah, sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) pasal ini.

Jenis perencanaan dibedakan menurut hirarki administrasi pemerintahan, ke dalam rencana dan fungsi wilayah serta kawasan.

#### Ayat (3)

Ketentuan ini memberikan penegasan bahwa bagaimanapun bila peninjauan kembali tersebut berakibat kepada penyempurnaan rencana tata ruang, maka hak orang harus tetap dilindungi. Dalam penyempurnaan rencana tata ruang tersebut dilaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 12.

#### Ayat (4)

Cukup jelas

### **Pasal 14**

#### Ayat (1)

Pengaturan pemanfaatan ruang untuk fungsi pertahanan keamanan tingkat Rencana Tata Ruang wilayah Nasional, wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II merupakan satu kesatuan proses dalam rangka mewujudkan keseimbangan kepentingan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan.

Aspek pengelolaan dalam ketentuan ini perlu dipertimbangkan secara terpadu karena hal tersebut mempengaruhi dinamika pemanfaatan ruang.

Dinamika dalam pemanfaatan ruang tercermin antara lain dalam :

- a. perubahan nilai sosial akibat rencana tata ruang;
- b. perubahan nilai tanah dan sumber daya alam lainnya;
- c. perubahan status hukum tanah akibat rencana tata ruang;
- d. dampak terhadap lingkungan;
- e. perkembangan serta kemampuan ilmu pengetahuan dan teknologi.

#### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan struktur pemanfaatan ruang adalah susunan dan tatanan komponen lingkungan alam hayati, lingkungan alam non-hayati, lingkungan buatan,

dan lingkungan sosial yang secara hirarkis dan fungsional berhubungan satu sama lain membentuk tata ruang.

Yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang adalah bentuk hubungan antar berbagai aspek sumber daya manusia, sumber daya alam, sumber daya buatan, sosial, budaya, ekonomi, teknologi, informasi, administrasi, pertahanan keamanan, fungsi lindung, budidaya, dan estetika lingkungan, dimensi ruang dan waktu yang dalam kesatuan secara utuh menyeluruh serta berkualitas membentuk tata ruang.

Perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang merupakan kegiatan menyusun rencana tata ruang yang produknya menitikberatkan kepada pengaturan hirarki pusat permukiman dan pusat pelayanan barang dan jasa serta keterkaitan antara pusat tersebut melalui, antara lain sistem prasarana. Sistem prasarana meliputi, antara lain jaringan transportasi seperti jalan raya, jalan kereta api, sungai yang dimanfaatkan sebagai sarana angkutan, dan jaringan utilitas seperti : air bersih, air kotor, pengaturan air hujan, jaringan telepon, jaringan listrik dan sistem pengelolaan sampah.

Tata guna tanah, tata guna air, dan tata guna udara merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang, supaya keberlanjutan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya untuk kegiatan pembangunan dan peningkatan kualitas tata ruang dapat terus berlangsung.

Sebagai contoh sumber daya alam lainnya adalah sumber daya alam hayati seperti hutan, flora, fauna; dan sumber daya alam non-hayati seperti tambang mineral, minyak bumi, energi angin, energi surya, potensi meteorologi, klimatologi, dan geofisika.

**Ayat (3)**

Kegiatan perencanaan tata ruang untuk fungsi pertahanan keamanan karena sifatnya yang khusus memerlukan pengaturan tersendiri. Meskipun demikian, penataan ruang untuk fungsi ini tetap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari upaya keseluruhan penataan ruang wilayah negara.

**Pasal 15**

**Ayat (1)**

Yang dimaksud dengan pemanfaatan ruang adalah rangkaian program kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan di dalam rencana tata ruang.

Yang dimaksud dengan pembiayaan program pemanfaatan ruang adalah mobilisasi, prioritas, dan alokasi pendanaan yang diperlukan untuk pelaksanaan pembangunan.

**Ayat (2)**

Pemanfaatan ruang diselenggarakan secara bertahap melalui penyiapan program kegiatan pelaksanaan pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang yang akan dilakukan oleh Pemerintah dan masyarakat, baik secara sendiri-sendiri maupun bersama, sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui tahapan pembangunan dengan memperhatikan sumber dan mobilisasi data serta alokasi pembiayaan program pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang.

**Pasal 16**

**Ayat (1)**

Pengertian pola pengelolaan tata guna tanah, pola pengelolaan tata guna air, pola pengelolaan tata guna udara, dan pola pengelolaan tata guna sumber daya alam lainnya adalah sama dengan penatagunaan tanah, penatagunaan air, penatagunaan udara dan penatagunaan sumber daya alam lainnya.

Yang dimaksud dengan penatagunaan tanah, penatagunaan udara, dan penatagunaan sumber daya alam lainnya antara lain adalah penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah, air, udara, dan

sumber daya alam lainnya sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil. Dalam pemanfaatan tanah, pemanfaatan air, pemanfaatan udara, dan pemanfaatan sumber daya alam lainnya, perlu diperhatikan faktor yang mempengaruhinya seperti faktor meteorology, klimatologi, dan geofisika.

Yang dimaksud dengan perangkat insentif adalah pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan yang seiring dengan tujuan rencana tata ruang.

Apabila dengan pengaturan akan diwujudkan insentif dalam rangka pengembangan pemanfaatan ruang, maka melalui pengaturan itu dapat diberikan kemudahan tertentu :

- a. di bidang ekonomi melalui tata cara pemberian kompensasi, imbalan, dan tata cara penyelenggaraan sewa ruang dan urun saham; atau
- b. di bidang fisik melalui pembangunan serta pengadaan sarana dan prasarana seperti jalan, listrik, air minum, telepon, dan sebagainya untuk melayani pengembangan kawasan sesuai dengan rencana tata ruang.

Yang dimaksud dengan perangkat disinsentif adalah pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, misalnya dalam bentuk :

- a. pengenaan pajak yang tinggi; atau
- b. ketidaktersediaan sarana dan prasarana.

Pelaksanaan insentif dan disinsentif tidak boleh mengurangi hak penduduk sebagai warganegara. Hak penduduk sebagai warganegara meliputi pengaturan atas harkat dan martabat yang sama, hak memperoleh, dan mempertahankan ruang hidupnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

### **Pasal 17**

Agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang dilakukan pengendalian melalui kegiatan pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang.

Yang dimaksud dengan pengawasan dalam ketentuan ini adalah usaha untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang. Yang dimaksud dengan penertiban dalam ketentuan ini adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud.

Di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II penyelenggaraan pengendalian pemanfaatan ruang selain melalui kegiatan pengawasan dan penertiban juga meliputi mekanisme perizinan.

Penertiban adalah tindakan menertibkan yang dilakukan melalui pemeriksaan dan penyelidikan atas semua pelanggaran atau kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

### **Pasal 18**

Ayat (1)

Bentuk pelaporan dalam ketentuan ini adalah berupa kegiatan memberi informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Bentuk pemantauan adalah usaha atau perbuatan mengamati, mengawasi, dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Bentuk evaluasi adalah usaha untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang.

Ayat (2)

Bentuk sanksi adalah administrasi, sanksi perdata, dan sanksi pidana.

Pengenaan sanksi dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan tentang sanksi baik pelanggaran maupun kejahatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, meskipun Undang-undang ini tidak memuat pasal tentang ketentuan pidana, sanksi terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang tetap dapat dikenakan berdasarkan atas ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Pasal 19**

### **Ayat (1)**

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

### **Ayat (2)**

Rencana tata ruang dibedakan menurut tingkat ketelitiannya karena informasi yang termuat dan skalanya berbeda.

Dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur peta wilayah dapat ditentukan tingkat ketelitiannya dengan pedoman :

- a. peta wilayah Negara Indonesia dengan tingkat ketelitian minimal berskala 1 : 1.000.000;
- b. peta wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dengan tingkat ketelitian minimal berskala 1 : 250.000;
- c. peta wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II dengan tingkat ketelitian minimal berskala 1 : 100.000 dan peta wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II dengan tingkat ketelitian minimal berskala 1 : 50.000.

Dalam pengertian minimal untuk skala peta dikandung arti bahwa suatu rencana tata ruang dapat digambarkan dalam peta wilayah berskala yang lebih besar.

Rencana Tata Ruang wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II memerlukan peta dengan tingkat ketelitian minimal berskala 1 : 50.000 karena faktor-faktor seperti kepadatan penduduk dan bangunan, keanekaragaman kegiatan pembangunan, dan intensitas pemanfaatan ruang di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II lebih tinggi daripada di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II.

Tingkat ketelitian tersebut di atas dapat berubah sesuai dengan per-kembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.

## **Pasal 20**

### **Ayat (1)**

Strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah negara dirumuskan dengan mempertimbangkan kemampuan ilmu pengetahuan dan teknologi, data dan informasi, serta pembiayaan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 dan Pasal 14.

Rencana Tata Ruang wilayah Nasional yang berupa strategi nasional pengembangan pola pemanfaatan ruang merupakan kebijaksanaan pemerintahan yang menetapkan rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang nasional beserta kriteria dan pola penanganan kawasan yang harus dilindungi, kawasan budidaya, dan kawasan lainnya. Rencana Tata Ruang wilayah Nasional meliputi antara lain arahan pengembangan sistem permukiman dalam skala nasional, jaringan prasarana yang melayani kawasan produksi dan permukiman, penentuan wilayah yang akan diprioritaskan pengembangannya pada waktu yang akan datang dalam skala nasional, termasuk penetapan kawasan tertentu.

Rencana Tata Ruang wilayah Nasional memperhatikan antara lain :

- a. Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b. pokok permasalahan dalam lingkup global dan internasional serta pengkajian implikasi penataan ruang nasional terhadap strategis tata pengembangan internasional dan regional;
- c. pemerataan, pertumbuhan dan stabilitas;

- d. keselarasan aspirasi pembangunan sektoral dan pembangunan daerah;
- e. daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan penetapan kawasan lindung, kawasan budidaya dan kawasan tertentu secara nasional adalah bahwa pengaturan untuk penetapan kawasan tersebut secara makro dan menyeluruh diselenggarakan sebagai bagian dari strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Negara.

Yang dimaksud dengan norma dan kriteria pemanfaatan ruang adalah ukuran berupa kriteria lokasi dan standar teknik pemanfaatan ruang yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan untuk terwujudnya kualitas ruang dan tertibnya pemanfaatan ruang.

Ayat (3)

Dengan ketentuan ini dimaksud bahwa 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.

Hal ini berarti bahwa dalam pemanfaatan ruang untuk menyusun rencana pembangunan, harus selalu diperhatikan Rencana Tata Ruang wilayah Nasional.

Dalam rangka penyusunan Rencana Tata Ruang wilayah Nasional diselenggarakan pula antara lain :

- a. Penataan ruang bagian wilayah nasional yang masing-masing terdiri dari beberapa propinsi sebagai satu kesatuan untuk mencapai tujuan pembangunan nasional dan mewujudkan Wawasan Nusantara sebagai satu kesatuan nasional;
- b. Kesatuan Wawasan Nusantara melalui penyelenggaraan kegiatan-kegiatan yang membentuk sistem keterkaitan antar lokasi dan kawasan antara lain jaringan darat, laut dan udara;
- c. Penjabaran strategi ekonomi nasional terhadap strategi tata ruang yang saling terkait dan berkesinambungan.

Rencana Tata Ruang wilayah Nasional selain menjadi pedoman untuk pemanfaatan ruang daratan di tingkat daerah juga menjadi pedoman untuk pemanfaatan ruang lautan dan ruang udara dalam batas-batas tertentu.

Ayat (4)

Seiring dengan Pola Pembangunan Jangka Panjang yang berjangka waktu 25 tahun, Rencana Tata Ruang wilayah Nasional disusun untuk jangka waktu yang sama dan dengan perspektif 25 tahun ke masa depan.

Meskipun demikian, rencana tata ruang wilayah Nasional dapat ditinjau kembali dan atau disempurnakan dalam waktu kurang dari 25 tahun apabila terjadi perubahan kebijaksanaan nasional yang memengaruhi pemanfaatan ruang akibat perkembangan teknologi dan keadaan yang mendasar.

Peninjauan kembali dan atau penyempurnaan yang diperlukan untuk mencapai strategi dan arahan kebijaksanaan yang telah ditetapkan pada 25 tahun dilakukan paling tidak 5 tahun sekali.

Rencana Tata Ruang wilayah Nasional dijabarkan ke dalam program pemanfaatan ruang 5 tahunan sejalan dengan Rencana Pembangunan Lima Tahun. Selanjutnya, program pemanfaatan ruang tersebut dijabarkan lagi ke dalam kegiatan pembangunan tahunan sesuai dengan tahun anggaran.

Ayat (5)

Cukup jelas

**Pasal 21**

Ayat (1)

Strategi dan struktur tata ruang wilayah Daerah Tingkat I dirumuskan dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi, data dan informasi, serta pembiayaan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 dan Pasal 14.



Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I memperhatikan antara lain :

- a. Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- b. pokok permasalahan kepentingan nasional;
- c. pemerataan, pertumbuhan dan stabilitas;
- d. arah dan kebijaksanaan penataan ruang wilayah tingkat nasional;
- e. Modal dasar pembangunan Daerah Tingkat I;
- f. Potensi dan tata guna sumber daya di wilayah Propinsi Daerah Tingkat I;
- g. Daya dukung dan daya tampung lingkungan;
- h. Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I lainnya yang berbatasan;
- i. Keselarasan dengan aspirasi pembangunan dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

Ayat (2)

Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I berupa Rencana Struktur Tata Ruang Propinsi Daerah Tingkat I adalah kebijaksanaan yang memberikan arahan tata ruang untuk kawasan dan wilayah dalam skala propinsi yang akan diprioritaskan pengembangan dalam jangka waktu sesuai dengan rencana tata ruang.

Ayat (3)

Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I menjadi acuan bagi Pemerintah Daerah untuk mengarahkan lokasi dan memanfaatkan ruang dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah tersebut dan sekaligus menjadi dasar dalam memberikan rekomendasi pengarahannya pemanfaatan ruang.

Dengan demikian, maka pemanfaatan ruang untuk menyusun rencana pembangunan di wilayah Propinsi Daerah Tingkat I harus tetap memperhatikan Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I.

Ayat (4)

Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I disusun dengan perspektif ke masa depan dan untuk jangka waktu 15 tahun.

Apabila jangka waktu 15 tahun Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I 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 seperti, Hak Guna Bangunan yang Jangka waktunya 20 tahun, Hak Guna Usaha yang jangka waktunya 30 tahun. Rencana Tata ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dapat ditinjau kembali dan atau disempurnakan dalam waktu kurang dari 15 tahun apabila strategi pemanfaatan ruang dan struktur tata ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I yang ber-sangkutan perlu ditinjau kembali dan atau disempurnakan sebagai akibat dari penjabaran Rencana Tata Ruang wilayah Nasional.

Peninjauan kembali dan atau penyempurnaan yang diperlukan untuk mencapai strategi dan struktur tata ruang yang ditetapkan pada 15 tahun dilakukan paling tidak 5 tahun sekali.

Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dijabarkan ke dalam program pemanfaatan ruang 5 tahunan sejalan dengan Rencana Pembangunan Lima Tahun Propinsi Daerah Tingkat I yang bersangkutan Program pemanfaatan ruang tersebut dijabarkan lagi ke dalam kegiatan pembangunan tahunan sesuai dengan tahun anggaran.

Ayat (5)

Cukup jelas

## **Pasal 22**

Ayat (1)

Strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dirumuskan dengan mempertimbangkan kemampuan teknologi, data dan informasi serta pembiayaan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 dan Pasal 14.

Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II memperhatikan antara lain :

- a. kepentingan nasional dan Daerah Tingkat I;
- b. arah dan kebijaksanaan penataan ruang wilayah tingkat Nasional dan Propinsi Daerah Tingkat I;
- c. pokok permasalahan daerah Tingkat II dalam mengutamakan kepentingan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan;
- d. keselarasan dengan aspirasi masyarakat;
- e. persediaan dan peruntukan tanah, air, udara dan sumber daya alam lainnya;
- f. daya dukung dan daya tampung lingkungan;
- g. Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II lainnya yang berbatasan.

Rencana Umum Tata Ruang Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II adalah kebijaksanaan yang menetapkan lokasi dari kawasan yang harus dilindungi dan dibudidayakan serta wilayah yang akan diprioritaskan pengembangannya dalam jangka waktu perencanaan.

Ayat (2)

Sistem prasarana transportasi, telekomunikasi, energi, pengairan dan pengelolaan lingkungan penatagunaan air, penatagunaan tanah, dan penatagunaan udara merupakan satu kesatuan dalam rencana tata ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II disusun dengan perspektif ke masa depan dan untuk jangka waktu 10 tahun.

Apabila jangka waktu 10 tahun Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya daerah tingkat II berakhir, maka dalam penyusunan rencana tata ruang yang baru hak yang telah dimiliki orang dan masyarakat yang jangka waktunya melebihi jangka waktu rencana tata ruang tetap diakui seperti, Hak Guna Bangunan yang jangka waktunya 20 tahun, dan Hak Guna Usaha yang jangka waktunya 30 tahun.

Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dapat ditinjau kembali dan atau disempurnakan dalam waktu kurang dari 10 tahun apabila strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang bersangkutan perlu ditinjau kembali dan atau disempurnakan sebagai akibat dari penjabaran Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I dan dinamika pembangunan.

Peninjauan kembali dan atau penyempurnaan yang diperlukan untuk mencapai strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang yang ditetapkan pada 10 tahun dilakukan minimal 5 tahun sekali.

Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah tingkat II dijabarkan ke dalam program pemanfaatan ruang 5 tahun sejalan dengan Rencana Pembangunan Lima Tahun Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang bersangkutan. Program Pemanfaatan ruang tersebut dijabarkan lagi ke dalam kegiatan pembangunan tahunan sesuai dengan tahun anggaran.

Ayat (6)  
Cukup jelas

### **Pasal 23**

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)

Kawasan tertentu yang dimaksud adalah kawasan yang strategis dan diprioritaskan bagi kepentingan nasional berdasarkan pertimbangan kriteria strategi seperti tersebut dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3).

Nilai strategis ditentukan antara lain oleh karena kegiatan yang berlangsung di dalam kawasan :

- a. mempunyai pengaruh yang besar terhadap upaya pengembangan tata ruang wilayah sekitarnya;
- b. mempunyai dampak penting, baik terhadap kegiatan yang sejenis maupun terhadap kegiatan lainnya;
- c. merupakan faktor pendorong bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pertahanan keamanan.

Dengan demikian, penataan ruang kawasan tertentu dianggap perlu untuk memperoleh prioritas baik dalam hal penyusunan rencana tata ruang, pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya, maupun dalam hal pengendalian pemanfaatan ruang kawasan.

Pemilikan, penguasaan, dan pengelolaan kawasan tertentu dilakukan oleh Pemerintah.

Ayat (3)

Dalam Peraturan Pemerintah tentang penetapan kawasan pedoman dan tata cara penyusunan rencana tata ruang untuk kawasan perdesaan diatur antara lain kriteria dan prosedur penetapan kawasan perdesaan serta pedoman dan tata cara penyusunan rencana tata ruang kawasan perdesaan untuk keserasian perkembangan kegiatan pertanian di kawasan perdesaan dalam menunjang pengembangan wilayah sekitarnya, mengendalikan konversi pemanfaatan ruang yang berskala besar, dan mencegah kerusakan lingkungan.

Dalam Peraturan Pemerintah tentang penetapan kawasan, pedoman dan tata cara penyusunan rencana tata ruang untuk kawasan perkotaan diatur antara lain kriteria dan prosedur penetapan kawasan perkotaan serta pedoman dan tata cara penyusunan rencana tata ruang kawasan perkotaan untuk keserasian perkembangan kawasan perkotaan secara administratif dan fungsional dengan pengembangan wilayah sekitarnya serta daya dukung dan daya tampung lingkungan.

Dalam Peraturan Pemerintah tentang penetapan kawasan, pedoman dan tata cara penyusunan rencana tata ruang untuk kawasan tertentu diatur antara lain kriteria dan prosedur penetapan kawasan yang secara nasional mempunyai nilai strategis, kriteria penentuan prioritas penataan ruang kawasan, pedoman dan tata cara penyusunan rencana tata ruang kawasan dalam kaitannya dengan besaran kawasan, lokasi, dan kegiatan yang ditetapkan.

Penyusunan rencana tata ruang kawasan tertentu dikoordinasikan oleh Menteri.

Arahan pengelolaan kawasan tertentu sebagai bagian dari Rencana Tata Ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I diberikan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan.

Pengelolaan rencana tata ruang kawasan tertentu sebagai bagian dan Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dilakukan oleh Bupati/Walikota/Kotamadya Kepala Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

### **Pasal 24**

Ayat (1)

Pengertian menyelenggarakan adalah suatu pengertian yang mengandung kewajiban dan wewenang dalam bidang hukum public sebagaimana perinciannya disebut dalam ayat (2) pasal ini.

**Ayat (2)**

Kelembagaan dalam penyelenggaraan, kewenangan, dan pembinaan penataan ruang di tingkat nasional dilaksanakan oleh Menteri dan di tingkat daerah dilaksanakan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II.

Tugas dan kewajiban instansi Pemerintah dalam penataan ruang wilayah Negara antara lain adalah memadukan kegiatan antara instansi Pemerintah dan dengan masyarakat.

**Ayat (3)**

Pengertian menghormati hak yang dimiliki orang adalah suatu pengertian yang mengandung arti menghargai, menjunjung tinggi, mengakui, dan menaati peraturan yang berlaku terhadap hak yang dimiliki orang.

Yang dimaksud dengan hak yang dimiliki orang adalah segala kepentingan hukum yang diperoleh atau dimiliki berdasarkan peraturan perundang-undangan hukum adat, atau kebiasaan yang berlaku. Kepentingan hukum tersebut antara lain berupa pemilikan atau penguasaan tanah atas dasar sesuatu hak yang diakui dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

**Pasal 25**

Penyebarluasan informasi tentang penataan ruang kepada masyarakat dapat dilakukan melalui media elektronik dan media cetak serta media komunikasi lainnya.

Penataan ruang dilakukan secara terbuka yaitu bahwa setiap pihak dapat memperoleh keterangan mengenai produk perencanaan tata ruang serta proses yang ditempuh dalam penataan ruang, sehingga upaya memelihara kualitas penataan ruang dan kualitas tata ruang dapat dilakukan secara lebih terarah.

Dalam pembinaan penataan ruang ini Pemerintah mengambil langkah untuk mencegah terjadinya kerugian pada masyarakat sebagai akibat perubahan nilai ruang.

Pembinaan penataan ruang meliputi pembinaan kemampuan aparatur Pemerintah dan masyarakat dalam bidang penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang, dan pengendalian perencanaan tata ruang oleh instansi yang diberi tugas dalam penataan ruang.

Dalam tugas pembinaan ini termasuk pula kegiatan menyusun pedoman teknis, proses, prosedur, standar dan kriteria teknis, serta rencana elemen pembentukan struktur pemanfaatan ruang seperti jaringan jalan, jaringan air minum, jaringan pengutusan, jaringan air kotor, jaringan penyediaan air baku, jaringan telepon, jaringan listrik dalam kerangka tata ruang.

Pembinaan peran serta masyarakat dalam penataan ruang dan peningkatan kualitas ruang dilakukan melalui upaya menumbuhkan dan mengembangkan kesadaran dan tanggung jawabnya dengan program penyuluhan, bimbingan, pendidikan dan pelatihan secara berlanjut untuk setiap tingkatan pemerintahan dan lapisan masyarakat.

**Pasal 26**

**Ayat (1)**

Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, dan tata bangunan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat, dan kebiasaan yang berlaku.

Yang dibatalkan dalam ayat ini adalah izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai, baik yang telah ada sebelum maupun sesudah adanya Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II yang ditetapkan berdasarkan Undang-undang ini.

**Ayat (2)**

Yang dimaksud dengan itikad baik adalah perbuatan pihak pemanfaat ruang yang mempunyai bukti-bukti hukum sah berupa perizinan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang dengan maksud tidak untuk memperkaya diri sendiri secara berlebihan dan tidak merugikan pihak lain.

Penggantian yang layak pada pihak yang menderita sebagai akibat pembatalan izin menjadi kewajiban bagi instansi Pemerintah yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang yang bersangkutan.

Besarnya penggantian yang layak berarti tidak mengurangi tingkat kesejahteraan pihak yang bersangkutan. Apabila terjadi sengketa dalam penggantian oleh Pemerintah, penyelesaiannya dilakukan melalui pengadilan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Akibat kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II adalah berubahnya fungsi ruang sehingga perlu dilakukan upaya pemulihan.

Pemulihan fungsi pemanfaatan ruang ini diselenggarakan untuk merehabilitasi fungsi ruang tersebut. Pemulihan fungsi tersebut menjadi kewajiban Pemerintah Daerah Tingkat II, sesuai dengan alokasi dana sebagaimana tercantum dalam program pembangunan.

### **Pasal 27**

#### **Ayat (1)**

Untuk menyelenggarakan penataan ruang di wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I menyelenggarakan koordinasi penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Propinsi Daerah Tingkat I.

#### **Ayat (2)**

Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta menyusun rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan mempertimbangkan rencana pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang dan Departemen, Lembaga, dan Badan-badan Pemerintah lainnya. Sebaliknya Departemen, Lembaga, dan Badan-badan Pemerintah lainnya menyesuaikan perencanaannya dengan Rencana Tata Ruang wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

#### **Ayat (3)**

Cukup jelas

### **Pasal 28**

#### **Ayat (1)**

Untuk menyelenggarakan penataan ruang di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II menyelenggarakan koordinasi penyusunan rencana tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

#### **Ayat (2)**

Cukup jelas

### **Pasal 29**

#### **Ayat (1)**

Tugas Koordinasi yang dimaksud meliputi keseluruhan penataan ruang wilayah nasional, wilayah Propinsi Daerah Tingkat I, dan wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II.

#### **Ayat (2)**

Perubahan fungsi ruang suatu kawasan termasuk di dalamnya perubahan bentuk fisik (bentang alam) dan pemanfaatannya meliputi perubahan sebagai akibat kejadian alam maupun perbuatan manusia.

Perubahan atau konversi fungsi ruang suatu kawasan yang berskala besar seperti dari kawasan hutan menjadi kawasan pertambangan, pertanian, permukiman, pariwisata, dan sebagainya; kawasan pertanian menjadi kawasan pertambangan, permukiman, pariwisata, industri, dan sebagainya; kawasan perumahan menjadi kawasan industri, perdagangan, pariwisata, dan sebagainya memerlukan pengkajian dan penilaian atas perubahan fungsi ruang tersebut secara lintas sektoral, lintas daerah, dan terpusat, dikoordinasikan oleh Menteri.

Perubahan pemanfaatan ruang yang perlu dikoordinasikan, antara lain, meliputi perubahan ruang lautan menjadi ruang daratan karena reklamasi di daerah pasang surut, perubahan bentang alam perbukitan karena penambangan bahan galian golongan C.

Perubahan fungsi ruang yang terjadi setelah ditetapkan Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II disesuaikan ke dalam Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II melalui Peraturan Daerah yang bersangkutan.

Ayat (4)

Cukup jelas

### **Pasal 30**

Dengan berlakunya Undang-undang ini, peraturan perundang-undangan yang telah ada yang berkaitan dengan penataan ruang yang ketentuan-ketentuannya mengandung pasal yang tidak sesuai perlu diganti; sedangkan ketentuan-ketentuan yang sesuai dan sejalan perlu diatur dalam peraturan pelaksanaan sebagai penjabaran ketentuan Undang-undang ini.

Sebagai contoh, ketentuan Pasal 14 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) adalah sejalan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini adalah sama dengan Peraturan Daerah yang dimaksud dalam pasal 14 UUPA. Untuk pedoman pelaksanaannya seperti dimaksud dalam Undang-undang ini dibuat Peraturan Pemerintah tentang penatagunaan tanah sebagai subsistem penataan ruang.

Pada prinsipnya, secara hirarkis baik menurut jenjang administrasi pemerintahan maupun jenis perencanaan, rencana tata ruang harus ada mulai dari tingkat yang sangat umum sampai dengan tingkat yang terinci, dan penyusunannya dilakukan secara berurutan. Akan tetapi, untuk menghindari kevakuman, penataan ruang yang lebih rendah baik menurut jenjang administrasi pemerintahan wilayah maupun jenis perencanaannya, dapat berlaku sambil menunggu penataan ruang di atasnya, sepanjang penyelenggaraannya tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang ini.

### **Pasal 31**

Cukup jelas

### **Pasal 32**

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3501