

PEDOMAN TEKNIS PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi bangsa Indonesia. Oleh karena itu tanah wajib digunakan dan dimanfaatkan bagi sebesar-besarnya kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia secara berkeadilan. Untuk itu perlu secara sungguh-sungguh diupayakan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang tidak mengorbankan kepentingan umum, tidak saling mengganggu penggunaan tanah sekitarnya, memenuhi azas keberlanjutan, memperhatikan azas keadilan, sesuai dengan arahan peruntukan Rencana Tata Ruang Wilayah serta memenuhi ketentuan peraturan perundangan.

Untuk mewujudkan penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana tujuan di atas, maka perlu disusun ketentuan dan syarat-syarat dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah, yang disusun dalam bentuk Pedoman Teknis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah. Pedoman Teknis Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah ini menjadi pedoman dalam menyusun dan menerbitkan Pertimbangan Teknis Pertanahan, dengan tetap memperhatikan kekhususan karakteristik dan kondisi wilayah masing-masing.

Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memenuhi ketentuan dan syarat sebagai berikut:

- I. Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh mengorbankan kepentingan umum:
 1. Rencana dan pengembangan lokasi harus mempertimbangkan ketersediaan tanah yang relatif mencukupi untuk perkembangan kehidupan masyarakat di dalam dan di sekitar lokasi yang dimohon.
 2. Rencana dan pengembangan lokasi harus inklusif dengan lingkungan sekitarnya, antara lain:
 - a. Tidak menutup akses jalan masyarakat dan memelihara serta meningkatkan akses jalan yang telah ada di dalam dan di sekitar lokasi tanah yang dimohon.
 - b. Tidak menutup saluran drainase/pembuangan dan memelihara serta meningkatkan saluran drainase/pembuangan beserta fasilitasnya secara terpadu baik pada lokasi rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah maupun di sekitarnya.
 - c. Tidak menutup jaringan irigasi dan memelihara serta meningkatkan jaringan irigasi yang telah ada di dalam dan di sekitar lokasi tanah yang dimohon.
 3. Rencana dan pengembangan lokasi harus menyediakan, antara lain:
 - a. Akses jalan, saluran drainase/pembuangan, jaringan irigasi dan lain sebagainya kepada masyarakat umum di dalam dan sekitar lokasi tanah yang dimohon, sesuai dengan kebutuhan.

- b. Sarana dan prasarana publik (fasos dan fasum) dan mengintegrasikannya dengan sarana dan prasarana yang ada sesuai dengan perencanaan pembangunan Pemerintah Daerah setempat.
 - c. Sarana pengolahan limbah secara terpadu bagi penggunaan tanah industri yang dimohon.
 - d. Ruang terbuka hijau.
 - e. Sarana konservasi tanah dan air seperti sumur resapan, biopori, terasering, sodetan, dan lain sebagainya.
 - f. Sarana dan prasarana seperti tempat parkir, tempat ibadah sesuai dengan skalanya, sanitasi, kebersihan, keamanan dan sebagainya bagi penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk pusat-pusat perdagangan, dan kegiatan lainnya yang berkaitan dengan masyarakat luas (restoran, pusat perbelanjaan, dan sebagainya).
4. Terhadap penggunaan dan pemanfaatan tanah pada pulau-pulau kecil dan bidang-bidang tanah yang berada di sempadan pantai, sempadan danau, sempadan waduk, dan atau sempadan sungai, antara lain:
 - a. Tidak boleh menutup akses masyarakat untuk mencapai pesisir, pantai, pulau-pulau kecil, dan sungai.
 - b. Harus menyediakan dan atau meningkatkan kualitas sarana akses yang sudah ada.
 - c. Tidak boleh menguasai, memiliki, menggunakan dan memanfaatkan pulau-pulau kecil secara keseluruhan.
 - d. Wajib memelihara bagian wilayah pulau-pulau kecil yang tidak dikuasai atau dimiliki sebagai bentuk partisipasi sosialnya.
 5. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang memanfaatkan tubuh air/ menjorok ke laut, danau seperti restoran, cottage, resort, dan lain-lain:
 - a. Tidak boleh mematikan usaha-usaha nelayan setempat.
 - b. Tidak boleh merusak ekosistem pantai seperti terumbu karang, mangrove, dan biota laut lainnya.
 - c. Tidak boleh menimbulkan polusi air.
 - d. Harus menyediakan sarana pencegahan abrasi dan erosi pantai seperti pemecah gelombang, rekayasa vegetatif dan sebagainya.
 6. Rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah diupayakan tidak boleh menggunakan tanah-tanah pertanian subur dan tanah-tanah yang memiliki habitat khusus untuk komoditas tertentu.
 7. Rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang memanfaatkan air tanah dalam jumlah yang besar:
 - a. Harus memperhitungkan ketersediaan air tanah bagi masyarakat sekitar.
 - b. Harus menyediakan air bersih beserta sarana dan prasarannya bagi masyarakat sekitar.
 8. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah perbatasan negara:
 - a. Harus mendorong pertumbuhan dan pengembangan sosial ekonomi masyarakat pada garis perbatasan Negara.
 - b. Harus terintegrasi dengan program pertahanan dan keamanan Negara.
 9. Luas, jangka waktu, tata cara dan jenis hak atas tanah untuk rencana dan pengembangan lokasi diberikan sesuai dengan peraturan perundangan.

- II. Penggunaan dan pemanfaatan tanah tidak boleh saling mengganggu penggunaan dan pemanfaatan tanah sekitarnya, antara lain:
1. Tidak melanggar norma sosial, budaya, agama dan keyakinan yang dianut mayoritas masyarakat setempat, misalnya:
 - a. Tidak melaksanakan usaha tertentu dilingkungan masyarakat yang memiliki budaya dan keyakinan yang berbeda dengan usaha tersebut.
 - b. Penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a dimungkinkan apabila memperoleh persetujuan dari masyarakat sekitar sesuai dengan peraturan perundangan.
 - c. Kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf b harus memperoleh ijin dari instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundangan.
 2. Tidak boleh meniadakan atau merugikan kegiatan perekonomian masyarakat yang telah ada, misalnya penggunaan dan pemanfaatan tanah untuk pusat-pusat perdagangan modern tidak boleh berada di lingkungan lokasi pasar tradisional sesuai peraturan perundangan.
 3. Penggunaan dan pemanfaatan tanah yang menimbulkan polusi suara, tanah, udara, air dan yang menimbulkan bau:
 - a. Harus melakukan rekayasa teknis seperti instalasi pengolahan limbah, teknik peredam suara, teknik vegetasi, ruang terbuka hijau dan sebagainya sehingga dapat menghindari polusi suara, tanah, udara, air, dan bau.
 - b. Tidak boleh ditempatkan di wilayah permukiman, pendidikan dan peribadatan kecuali dengan persetujuan dari masyarakat sekitar sesuai dengan peraturan perundangan.
- III. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memenuhi azas keberlanjutan, antara lain:
1. Rencana dan pengembangan lokasi tidak boleh menguasai sumber air atau mata air, merubah bentang alam secara besar-besaran.
 2. Terhadap wilayah sekitar situ, mata air, sungai, danau atau tubuh air alami lainnya:
 - a. Tidak boleh dilakukan kegiatan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang berdampak pada hilang atau berkurangnya kualitas (luasan maupun kedalaman) situ, mata air, sungai, danau atau tubuh air alami lainnya.
 - b. Tidak boleh merusak atau menutup sumber air atau mata air.
 - c. Tidak boleh melakukan pengurukan/penimbunan/reklamasi situ, mata air atau tubuh air alami lainnya.
 - d. Tidak boleh mencemari situ, mata air atau tubuh air alami lainnya.
 - e. Tidak boleh mendirikan fisik bangunan di atas tubuh air.
 3. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung harus memperhatikan keterbatasan daya dukung, keterkaitan ekosistem, keanekaragaman hayati serta kelestarian fungsi lingkungan, misalnya:
 - a. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung tidak mengganggu fungsi alam, tidak mengubah bentang alam dan ekosistem alami.
 - b. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di kawasan lindung dibatasi untuk kepentingan pendidikan, penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dan ekowisata sesuai dengan peraturan perundangan.

4. Penggunaan dan pemanfaatan tanah di wilayah sekitar situs sejarah tidak boleh mengganggu/merusak/merubah/menghilangkan keberadaan situs.
 5. Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada bidang-bidang datar atau dengan lereng 0% – 3%, disyaratkan untuk menyediakan/memperhatikan ketentuan tata air misalnya:
 - a. Untuk tanah yang tergenang periodik wajib dibangun sistim tata air seperti saluran drainase/pembuangan yang memadai.
 - b. Untuk tanah yang tergenang terus-menerus sebagai wilayah tangkapan air alami tidak boleh ditimbun, direklamasi atau dibangun.
 - c. Wilayah yang berfungsi sebagai daerah tangkapan air tidak boleh ditimbun, direklamasi atau dibangun.
 6. Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada daerah dengan lereng 15% – 40%, harus dilakukan dengan rekayasa teknis mekanik dan vegetatif yang sesuai untuk mencegah terjadinya erosi, aliran permukaan (*run-off*), dan longsor.
 7. Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada daerah dengan lereng lebih dari 40%, dibatasi hanya untuk kegiatan yang berfungsi lindung.
 8. Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada ketinggian lebih dari 1.000 meter di atas permukaan laut dibatasi untuk:
 - a. Kegiatan yang berfungsi lindung.
 - b. Kegiatan budidaya yang dapat mempertahankan fungsi lindung.
 9. Penggunaan dan pemanfaatan tanah pada wilayah gambut dengan kedalaman lebih dari 3 meter tidak diperkenankan.
 10. Daerah rawan bencana, seperti rawan longsor dan rawan banjir, tidak boleh dipergunakan untuk kegiatan budidaya.
- IV. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memperhatikan azas keadilan, antara lain:
1. Rencana dan pengembangan lokasi harus mempertimbangkan penyediaan tanah yang relatif mencukupi dan atau bentuk kerjasama lainnya bagi perkembangan kehidupan masyarakat di dalam dan di sekitar lokasi yang dimohon.
 2. Rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memungkinkan berkembangnya kehidupan ekonomi masyarakat sekitar, antara lain:
 - a. Melalui pemberian akses ekonomi bagi masyarakat untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya secara lebih baik.
 - b. Membuka peluang pelibatan masyarakat (kemitraan) dalam usaha penggunaan dan pemanfaatan tanahnya secara lebih baik.
 3. Rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memungkinkan berkembangnya kehidupan sosial masyarakat sekitar, antara lain:
 - a. Melalui pelibatan peran serta masyarakat dalam perencanaan kegiatan
 - b. Melalui pelibatan peran serta masyarakat dalam pelaksanaan kegiatan
- V. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus memenuhi ketentuan peraturan perundangan, antara lain:
1. Penggunaan dan pemanfaatan tanah harus sesuai dengan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.

2. Dalam hal Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan belum tersedia, dapat berpedoman pada matriks kesesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana Tabel 1 sebagai rujukan awal, dengan mengacu pada ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah dan dengan mempertimbangkan kekhususan karakteristik dan kondisi wilayah masing-masing.
3. Rencana dan pengembangan lokasi harus memperhatikan ketentuan dan syarat penggunaan dan pemanfaatan tanah pada kawasan-kawasan tertentu, seperti kawasan hutan, kawasan pertambangan, kawasan perairan, kawasan otorita, kawasan lindung, sempadan, dan lain-lain sesuai peraturan perundangan.
4. Rencana penggunaan dan pemanfaatan tanah yang menimbulkan dampak lingkungan harus disertai persyaratan dokumen lingkungan seperti AMDAL/KLHS sesuai ketentuan peraturan perundangan.

Tabel 1. Matrik Kesesuaian Penggunaan Tanah dengan Rencana Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah*

No	Kondisi Penggunaan Tanah	Rencana Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah									
		Permukiman	Industri	Perdagangan	Jasa	Pariwisata	Perikanan	Pertambangan	Pertanian Lahan Basah	Pertanian Lahan Kering	Perkebunan
1	Perkampungan/perumahan	S	S	S	S	S	T	T	T	T	T
2	Industri	T	S	S	S	S	T	T	T	T	T
3	Perdagangan	T	S	S	S	S	T	T	T	T	T
4	Jasa	T	S	S	S	S	T	T	T	T	T
5	Sawah 2x setahun	T	T	T	T	T	T	T	S	T	T
6	Sawah tadah hujan	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
7	Tegalan/ladang	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
8	Kebun campuran	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
9	Perkebunan rakyat	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
10	Perkebunan	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
11	Hutan lebat	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
12	Hutan belukar	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
13	Tambak	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S
14	Rawa	T	T	T	T	T	S	S	S	S	T

Catatan : * Matrik ini digunakan dalam hal peruntukan rinci penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana rencana kegiatan yang dimohon belum tersedia dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah

Keterangan : S = sesuai, T = tidak sesuai.