KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

MUATAN RUU TENTANG CIPTA KERJA TERKAIT PENATAAN RUANG DAN PERTANAHAN

7 Oktober 2020

I. MATERI MUATAN RUU CIPTA KERJA

RUU CIPTA KERJA		
Terdiri atas 15 BAB dan mengubah 75 UU.*		
BAB I Ketentuan Umum	BAB VI Kemudahan Berusaha	BAB XI Pelaksanaan Administrasi Pemerintahan Untuk Mendukung Cipta Kerja
BAB II Asas, Tujuan, dan Ruang Lingkup	BAB VII Dukungan Riset dan Teknologi	BAB XII Pengenaan Sanksi
BAB III Peningkatan Ekosistem Investasi dan Kegiatan Berusaha	BAB VIII Pengadaan Lahan	BAB XIII Ketentuan Lain-Lain
BAB IV Ketenagakerjaan	BAB IX Kawasan Ekonomi	BAB XIV Ketentuan Peralihan
BAB V Kemudahan Perlindungan, dan Pemberdayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah serta Perkoperasian	BAB X Investasi Pemerintah Pusat dan Kemudahan Proyek Strategis Nasional	BAB XV Ketentuan Penutup

***Muatan akhir dimuat dalam draft RUUCK yang disiapkan oleh DPR-RI dan Kemenko Bidang Perekonomian**

II. MATERI MUATAN RUU CIPTA TERKAIT KEMENTERIAN ATR/BPN

Dalam RUU Cipta Kerja terdapat beberapa materi/substansi terkait Kementerian ATR/BPN, yaitu:

Penataan Ruang

1. Mengubah Pasal 1 angka 32, Pasal 5, 6, 8, 9,14,17, 18,20, 22, 23, 25, 26, 35,37, 48, 60, 61,62, 65, 69, 70, 71, 74, dan Pasal 75
2. Menghapus Pasal 1 angka 23, angka 24, angka 29, dan angka 30; Pasal 24, 27, 49, 50, 51, 52, 53, 54, dan Pasal 72.
3. Menambahkan Pasal 14A dan Pasal 34A

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pasal 122 – 123), dengan garis besar pengaturan:

1. Mengubah beberapa Pasal Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Pasal 8, 10, 14, 19, 24, 28, 34, 36, 42, 43 dan 46)
2. Menambah 3 Pasal di antara pasal 19 dan 20 (Pasal 19A, Pasal 19B, Pasal 19C)
3. Mengubah Penjelasan Pasal 40.

Pertanahan (Pasal 125 – 147) :

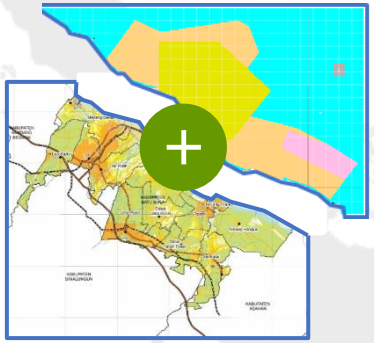
1. Paragraf 1 : Bank Tanah (Pasal 125-135)
2. Paragraf 2 : Penguatan Hak Pengelolaan (Pasal 136-142)
3. Paragraf 3 : Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing (Pasal 143-145)
4. Paragraf 4 : Pemberian Hak atas Tanah/Hak Pengelolaan Ruang atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah (Pasal 146-147)

III. PENJELASAN PENGATURAN PENATAAN RUANG

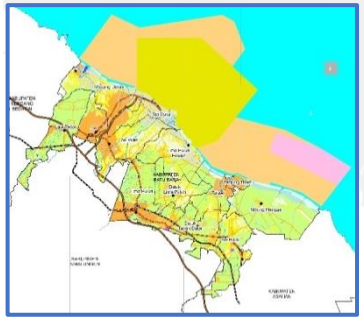
1 Integrasi Rencana Tata Ruang dengan Rencana Zonasi Wilayah Perairan

Ilustrasi

Rencana Zonasi Wilayah Perairan



Rencana Tata Ruang

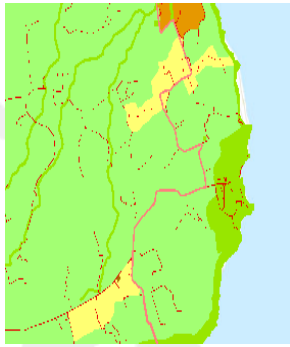


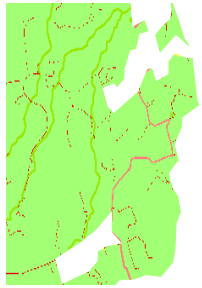
Diintegrasikan ke dalam Rencana Tata Ruang

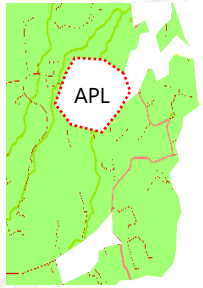
2 Integrasi Rencana Tata Ruang dengan Kawasan Hutan

Ilustrasi

Rencana Tata Ruang

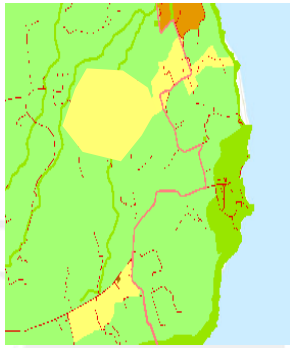






Perubahan Delineasi Kawasan Hutan

Diintegrasikan ke dalam Rencana Tata Ruang (Revisi)

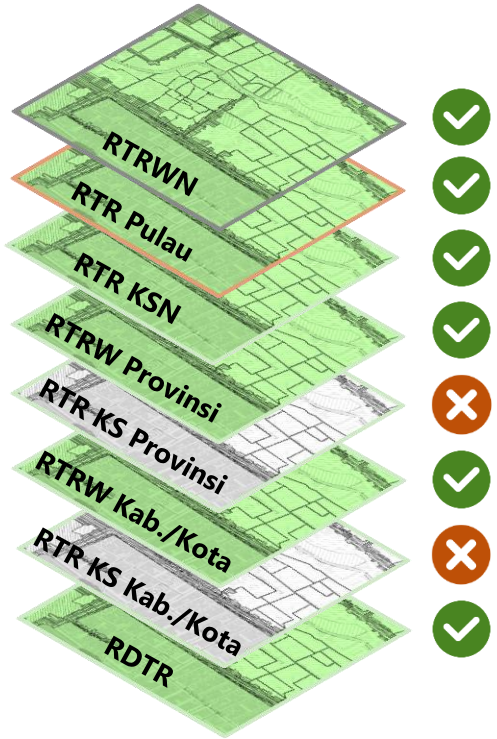


Legenda:
- Kawasan Hutan
- Pertanian
- Permukiman
- Perdagangan dan Jasa

Kedepan, perencanaan ruang menuju ***'One Spatial Planning Policy'*** yang **mengintegrasikan seluruh pengaturan ruang sektoral** ke dalam **1 produk hukum Rencana Tata Ruang**.

PERCEPATAN PENYELESAIAN PRODUK RENCANA TATA RUANG (RTR)

1 Penyederhanaan Produk RTR



Penghapusan RTR Kawasan Strategis (KS) Provinsi dan Kabupaten/Kota, untuk menghindari tumpang tindih antar produk rencana tata ruang, sehingga kedapan hanya mengenal satu bentuk rencana umum sesuai hirarkhi (nasional, provinsi dan kabupaten/ kota) dan 2 rencana rinci tata ruang (Kawasan Strategis Nasional dan RDTR).

2 Pemberian Bantuan Teknis dan Bimbingan Teknis

Sebagai upaya percepatan penyelesaian RTR, pemerintah pusat memberikan **bantuan teknis** dan **bimbingan teknis** kepada pemerintah daerah.

Bantuan Teknis

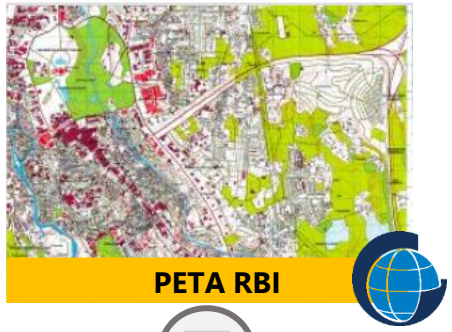
Merupakan **bantuan dari pemerintah pusat** (berupa anggaran, tenaga ahli perencana dan GIS) kepada pemerintah daerah untuk menyusun RTR

Bimbingan Teknis

Merupakan **proses pembinaan** kepada pemerintah daerah dalam menyusun tata ruang melalui *sosialisasi, klinik, pendampingan, asistensi/konsultansi*

3 Pemenuhan Peta Dasar untuk RTRW/RDTR

Untuk percepatan pemenuhan peta dasar dalam penyusunan RDTR, dapat mempergunakan **Peta Bidang Tanah,** jika Peta RBI tidak tersedia.



4 Penetapan RTR

- Terobosan penetapan RDTR Kabupaten/Kota dari **Perda ke Peraturan Kepala Daerah/Bupati/Walikota.**
- Untuk mempercepat penetapan RTR, **kewenangan penetapan RTR ditarik ke Pemerintah Pusat**, jika Pemerintah Daerah tidak melegalisasi RTR tepat waktu pasca Persetujuan Substansi.

IV. PENJELASAN PENGATURAN PERTANAHAN

Garis besar perubahan pengaturan dalam UU No 2 Tahun 2012:

a. Memperlancar proses pengadaan tanah;
b. Memperluas jenis kegiatan kepentingan umum;
c. Membantu instansi yang memerlukan tanah untuk membuat dokumen perencanaan;
d. Memperlancar proses pengadaan tanah untuk tanah BMN;
e. Mengatur Pengadaan Tanah sekala kecil (>5 Ha);
f. Penambahan jangka waktu penetapan lokasi;
g. Mempercepat pelaksanaan pengadaan tanah dengan melibatkan surveyor berlisensi;
h. Memperjelas dasar pertimbangan nilai ganti rugi;
i. Memperjelas bentuk ganti rugi;
j. Memberikan penjelasan mengenai tanah negara yang dikuasai dengan itikad baik;
k. Mempercepat kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum;
l. Mempercepat proses pemberian ganti rugi

Konsep Hak Pengelolaan Dalam Hukum Tanah Nasional

HPL adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemengang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

BANK TANAH

Masalah pertanahan di Indonesia saat ini masih menjadi penghambat pembangunan, seperti harga tanah yang tinggi, ketersediaan tanah pemerintah yang terbatas, terjadinya *urban sprawling* berakibat pada tidak terkendalinya alih fungsi lahan dan perkembangan kota yang tidak efisien.

Sehingga perlu memaksimalkan peran Pemerintah untuk menguasai, mengendalikan, dan menyediakan tanah bagi kepentingan pembangunan dan pemerataan ekonomi

IV. PENJELASAN PENGATURAN PERTANAHAN

1. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang selanjutnya disebut Hak Milik Sarusun merupakan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
2. Hak Milik Sarusun dapat diberikan kepada warga negara Indonesia, badan hukum Indonesia, warga negara asing yang mempunyai izin sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang berada atau mempunyai perwakilan di Indonesia.
3. Hak Milik Sarusun dapat beralih atau dialihkan serta dapat dijaminkan dengan dibebani hak tanggungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Rumah susun dapat dibangun diatas Tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Negara atau Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai diatas Tanah Hak Pengelolaan

PEMBERIAN HAK ATAS TANAH/HPL PADA RUANG ATAS TANAH DAN RUANG BAWAH TANAH

RAT

HAT pada permukaan bumi

RBT

- Tanah atau ruang yang terbentuk pada ruang atas dan/atau bawah Tanah dan digunakan untuk kegiatan tertentu dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan.
- Batas kepemilikan Tanah pada ruang atas Tanah oleh pemegang hak atas tanahnya diberikan sesuai dengan koefisien lantai bangunan, dan rencana tata ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- Batas kepemilikan Tanah pada ruang bawah Tanah oleh pemegang hak atas tanahnya diberikan sesuai dengan batas kedalaman pemanfaatan yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
- Penggunaan dan pemanfaatan Tanah pada ruang atas dan/atau bawah Tanah oleh pemegang hak yang berbeda, dapat diberikan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, atau Hak Pengelolaan.
- Tanda bukti hak atas tanah, satuan rumah susun, HPL, dan hak tanggungan dapat diterbitkan dalam bentuk elektronik. **(Tambahan)**
- Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan Tanah pada ruang atas Tanah dan/atau ruang di bawah Tanah diatur dengan Peraturan Presiden

AMANAT

PEMBENTUKAN PERATURAN PELAKSANAAN TERKAIT PENATAAN RUANG DAN PERTANAHAN

DALAM RUU CIPTA LAPANGAN KERJA

PENATAAN RUANG (DALAM BENTUK PERATURAN PEMERINTAH)

1. KEWENANGAN PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG
   Pasal 8 ayat (6)
2. TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG
   Pasal 9 ayat (2)
3. TINGKAT KETELITIAN PETA RENCANA UMUM TATA RUANG DAN RENCANA RINCI TATA RUANG
   Pasal 14 ayat (6)
4. TATA CARA PENYUSUNAN RENCANA TATA RUANG YANG BERKAITAN DENGAN FUNGSI PERTAHANAN DAN KEAMANAN SEBAGAI SUBSISTEM RENCANA TATA RUANG WILAYAH
   Pasal 17 ayat (7)
5. MUATAN, PEDOMAN, DAN TATACARA PENYUSUNAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH PROVINSI ATAU KABUPATEN/KOTA DAN RENCANA DETIL TATA RUANG
   Pasal 18 ayat (5)
6. PROSEDUR PEROLEHAN PERSETUJUAN KESESUAIAN KEGIATAN PEMANFAATAN RUANG DAN TATA CARA PEMBERIAN GANTI KERUGIAN YANG LAYAK
   Pasal 37 ayat (8)
7. PENATAAN RUANG KAWASAN PERDESAAN
   Pasal 48 ayat (4)
8. TATA CARA DAN BENTUK PERAN MASYARAKAT DALAM PENATAAN RUANG
   Pasal 65 ayat (4)

Berupa UU

PELINDUNGAN TERHADAP KAWASAN LAHAN ABADI PERTANIAN PANGAN
Pasal 48 ayat (2)

PERTANAHAN

1. KONSULTASI PUBLIK RENCANA PEMBANGUNAN
   Pasal 19 ayat (8), berupa Peraturan Pemerintah
2. PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM BENTUK TANAH PENGGANTI, PEMUKIMAN KEMBALI, KEPEMILIKAN SAHAM, ATAU BENTUK LAINNYA
   Pasal 36 ayat (2), berupa Peraturan Pemerintah
3. KOMITE, DEWAN PENGAWAS, DAN BADAN PELAKSANA BANK TANAH
   Pasal 134, berupa Peraturan Presiden
4. PEMBENTUKAN BADAN BANK TANAH
   Pasal 135, berupa Peraturan Pemerintah
5. HAK PENGELOLAAN
   Pasal 142, berupa Peraturan Pemerintah
6. PENGGUNAAN TANAH PADA RUANG ATAS TANAH DAN/ATAU RUANG DI BAWAH TANAH
   Pasal 146 ayat (5), berupa Peraturan Presiden
7. PENCABUTAN HAK, IZIN, ATAU KONSESI DAN PENETAPANNYA SEBAGAI ASET BANK TANAH
   Pasal 180 ayat (3), berupa Peraturan Pemerintah

RINCIAN PERATURAN PELAKSANAAN UU CIPTA KERJA MENURUT PEMBAGIAN KEMENKO PEREKONOMIAN

No.	Nama Aturan Pelaksanaan	Muatan
1	**RPP tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang**	a. Tata cara penyusunan regulasi rencana tata ruang b. Tata cara pembinaan tata ruang c. Tata cara penilaian kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang d. Kelembagaan penyelenggaraaan penataan ruang
2	**RPP tentang Bank Tanah**	a. Pembentukan Bank Tanah b. Tugas dan Wewenang Bank Tanah c. Kelembagaan Bank Tanah (Komite, Dewan Pengawas, Badan Pelaksana)
3	**RPP tentang Pemberian Hak Atas Tanah**	a. Hak Pengelolaan (HPL) b. Jangka Waktu Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai diatas HPL c. Perpanjangan dan pembaharuan HGB di atas HPL yang telah digunakan/dimanfaatkan d. Evaluasi pemanfaatan hak atas tanah di atas HPL e. Hak milik atas satuan rumah susun f. Hak atas tanah pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah
4	**RPP tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk**	a. Perencanaan b. Persiapan c. Pelaksanaan d. Penyerahanhasil e. Pembiayaan
5	**RPP tentang Kawasan dan Tanah Terlantar**	a. Tata cara penilaian tanah terlantar b. Tata cara penanganan tanah terlantar c. Tata cara pemanfaatan tanah terlantar

TERIMA KASIH

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL