

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pelaksananya

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (“**UU Cipta Kerja**”) telah diundangkan pada tanggal 2 November 2020 dengan tujuan utama diantaranya adalah peningkatan investasi dan keterbukaan lapangan kerja. Berbagai peraturan di tingkat undang-undang yang mengatur berbagai sektor usaha diubah atau ditambah melalui UU Cipta Kerja, salah satunya dalam sektor pertanahan. Sebagai tindak lanjut dan amanat dari UU Cipta Kerja yang terkait dalam sektor pertanahan tersebut, maka telah diundangkan beberapa peraturan pelaksana dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri, yaitu antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (“**PP No. 12/2021**”);
2. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (“**PP No. 13/2021**”);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (“**PP No. 16/2021**”);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (“**PP No. 18/2021**”);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (“**PP No. 19/2021**”);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan Dan Tanah Terlantar (“**PP No. 20/2021**”);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (“**PP No. 21/2021**”);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2021 tentang Penyelesaian Ketidaksesuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, Dan/Atau Hak Atas Tanah (“**PP No. 43/2021**”);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2021 tentang Badan Bank Tanah (“**PP No. 64/2021**”);
10. Peraturan Presiden Nomor 9 Tahun 2021 tentang Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan (“**Perpres No. 9/2021**”);
11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik (“**Permen ATR No. 1/2021**”);

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Halaman 2 of 10

12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (“**Permen ATR No. 19/2021**”);

Adapun beberapa perubahan ketentuan dalam sektor pertanahan pasca diterbitkannya UU Cipta Kerja dan peraturan pelaksanaannya, yaitu antara lain:

Pembentukan Badan Bank Tanah

PP Nomor 64/2021 diundangkan pada tanggal 29 April 2021. PP ini dibentuk sebagai salah satu peraturan pelaksana dari UU Cipta Kerja. Dengan diterbitkannya peraturan ini, maka akan memberikan landasan hukum bagi kelembagaan bank tanah di Indonesia untuk meningkatkan tata kelola pertanahan di Indonesia guna kepentingan rakyat Indonesia dan usaha untuk menciptakan lapangan kerja.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 64/2021, bank tanah adalah badan khusus yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh pemerintah pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah. Struktur organisasi dari badan bank tanah ini terdiri dari: (i) komite bank tanah yang bertugas menetapkan kebijakan strategis bank tanah serta bertanggungjawab kepada presiden, (ii) dewan pengawas yang bertugas untuk mengawasi seluruh kegiatan bank tanah serta menyampaikan rekomendasi atas pelaksanaan kebijakan penyelenggaraan bank tanah dan; (iii) badan pelaksana, yang bertugas untuk penyelenggaraan bank tanah.

Bank tanah memiliki fungsi yakni perencanaan, perolehan tanah, pengadaan tanah, pengelolaan tanah, pemanfaatan tanah, dan pendistribusian tanah. Bank tanah dapat bekerja sama dengan pihak lain dalam menjalankan fungsi tersebut. Kemudian, dalam hal menjalankan fungsi dan tugas bank tanah, bank tanah ini menjamin ketersediaan tanah untuk: (i) kepentingan umum; (ii) kepentingan sosial; (iii) kepentingan pembangunan nasional; (iv) pemerataan ekonomi; (v) konsolidasi lahan; dan (vi) reformasi agrarian. Selain itu, terkait dengan aset bank tanah, sumber kekayaan dapat berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, pendapatan sendiri, penyertaan modal negara, dan sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penguatan Hak Pengelolaan Pasca UU Cipta Kerja

Ketentuan terkait hak pengelolaan sebelumnya telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Namun, ketentuan tersebut belum mengatur secara rinci terkait dengan hak dan kewenangan yang dimiliki oleh pemegang hak pengelolaan melainkan ketentuan lama hanya mengatur tentang syarat-syarat dan tata cara pemberian hak tersebut.

Dalam ketentuan UU Cipta Kerja, hak pengelolaan memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk: (i) menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang; (ii) menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga; (iii) menentukan tarif dan menerima uang pemasukan/ganti rugi dan/atau uang wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian.

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Halaman 3 of 10

Berdasarkan ketentuan dalam PP Nomor 64/2021, tanah yang dikelola bank tanah diberikan hak pengelolaan, dimana hak pengelolaan ini dapat diubah atau diberikan hak milik apabila telah dimanfaatkan dengan baik untuk perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah, pertanian dan/atau perkebunan dalam jangka waktu paling singkat 10 (sepuluh) tahun. Perlu diingat bahwa dalam ketentuan UU Cipta Kerja, pemberian hak milik ini hanya diberikan untuk keperluan rumah umum dan keperluan transmigrasi. Selain itu, hak atas tanah di atas hak pengelolaan tersebut dapat diberi hak guna bangunan, hak guna usaha, dan hak pakai. Hak atas tanah di atas hak pengelolaan ini dapat dibebani hak tanggungan.

Pemberian Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan Pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah

Berdasarkan ketentuan baru sektor pertanahan dalam UU Cipta Kerja, mengatur bahwa 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. Diaturnya ketentuan baru ini semakin memperjelas sektor pertanahan di Indonesia. Ketentuan ini diharapkan dapat memberikan kepastian hukum terhadap perkembangan konstruksi di Indonesia yang terjadi di atas dan/atau di bawah tanah, seperti pembangunan jalan layang dan jalan terowongan. Adapun ketentuan lebih lanjut akan diatur dengan peraturan presiden. Ketentuan terkait batas kepemilikan tanah sebagaimana yang diatur dalam UU Cipta Kerja, yakni:

- a. Batas kepemilikan tanah pada ruang atas tanah oleh pemegang hak atas tanahnya diberikan sesuai dengan koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan rencana tata ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. 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.

Era Digital Untuk Sertifikat Tanah

Permen ATR No. 1/2021 diundangkan pada tanggal 12 Januari 2021. Tujuan dari pembentukan Permen ini adalah untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat. Untuk mencapai tujuan tersebut, maka pemerintah melakukan optimalisasi terhadap pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik meliputi: (i) pendaftaran tanah untuk pertama kali dan; (ii) pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penertiban sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis, serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, dilaksanakan melalui sistem elektronik. Penerbitan sertifikat elektronik untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar tersebut dan juga penggantian sertifikat menjadi sertifikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar. Selain itu, untuk pemeliharaan data pendaftaran tanah juga dilakukan secara sistem elektronik terhadap setiap perubahan data fisik dan/atau data yuridis bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat elektronik.

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Halaman 4 of 10

Tanah yang sudah ditetapkan haknya menjadi hak atas tanah, hak pengelolaan, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan atau tanah wakaf didaftar melalui sistem elektronik dan diterbitkan sertifikat elektronik. Sebagai tanda bukti kepemilikan hak kepada pemegang hak tersebut, maka pemegang hak akan diberikan sertifikat elektronik itu sendiri dan juga akses atas sertifikat elektronik tersebut pada sistem elektronik. Sertifikat elektronik dan akses ini diberikan kepada pemegang hak apabila data fisik atau data yuridis sudah lengkap dan benar serta tanah terkait merupakan tanah bebas sengketa.

Dokumen elektronik yang merupakan hasil penyelenggaraan sistem elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia. Untuk keperluan pembuktian tersebut, dokumen elektronik dapat diakses melalui sistem elektronik.

Ketentuan Umum Perubahan Terkait Rumah Susun, Antara Lain:

Penyediaan Rumah Susun Umum Oleh Pelaku Pembangunan Rumah Susun Komersial

Kewajiban penyediaan rumah susun umum minimal 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun sebagaimana diatur dalam UU Rumah Susun sebelumnya masih berlaku. Namun, ketentuan 20% tersebut dapat dikonversi dalam bentuk dana untuk pembangunan rumah susun umum. Pengelolaan dana tersebut dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan (badan baru ini menggantikan tugas badan pelaksana yang diatur dalam UU Rumah Susun sebelumnya, yakni terkait tugas pelaksanaan peningkatan kualitas rumah susun umum dan rumah susun khusus).

Standar Pembangunan Rumah Susun

Dalam PP No.13/2021 mengatur tentang standar pembangunan rumah susun yang terdiri dari persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis. Persyaratan administratif terdiri dari status hak atas tanah dan persetujuan bangunan gedung ("PBG"). Persyaratan teknis terdiri dari: (i) tata bangunan yang meliputi ketentuan arsitektur serta ketentuan peruntukan dan intensitas, dan (ii) keandalan bangunan yang meliputi ketentuan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Terakhir, persyaratan ekologis mencakup keserasian dan keseimbangan fungsi lingkungan.

Rencana Fungsi Dan Pemanfaatan Rumah Susun Serta Pengubahannya

Dalam Pasal 16 PP No. 13/2021 mengatur bahwa pelaku pembangunan wajib membangun rumah susun dan lingkungannya sesuai dengan izin rencana fungsi dan pemanfaatannya. Izin rencana fungsi dan pemanfaatan ini dilengkapi pula dengan pertelaan. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka pengurusan izin rencana fungsi dan pemanfaatan dilakukan sekaligus dengan pengurusan pertelaan yang menjadi bagian satu kesatuan dalam proses persetujuan bangunan gedung (dulu izin mendirikan bangunan) yang diterbitkan bupati/walikota, khusus untuk provinsi DKI Jakarta harus mendapatkan izin gubernur.

Pengubahan rencana fungsi dan pemanfaatan dapat mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional ("NPP"). Maka dari itu, pada saat proses pembangunan atau telah terbangun rumah susun, harus dilakukan permohonan kembali PBG.

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Halaman 5 of 10

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing

Hak milik atas satuan rumah susun (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. Dalam ketentuan UU Cipta Kerja, mengatur bahwa hak milik sarusun dapat diberikan kepada warga negara asing yang mempunyai izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (dalam ketentuan sebelumnya, warga negara asing hanya dapat memperoleh hak pakai). Hak milik sarusun ini dapat beralih atau dialihkan dan dijamin dengan dibebani hak tanggungan. Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (1) PP No. 13/2021, pembangunan rumah susun umum dan rumah susun komersial dapat dibangun di atas tanah: (i) hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; (ii) hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah pengelolaan; dan (iii) hak milik. Berdasarkan ketentuan Pasal 71 ayat (2) PP No. 18/2021, rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pakai atau hak guna bangunan tersebut merupakan satuan rumah susun yang dibangun di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas dan pelabuhan bebas, kawasan industri, dan kawasan ekonomi lainnya.

Ketentuan Umum Perubahan Terkait Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Standar Hasil Perencanaan Dan Perancangan Rumah

Sebelum berlakunya UU Cipta Kerja dan peraturan pelaksana yakni PP No. 12/2021, hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi persyaratan teknis, administratif, tata ruang, dan ekologis. Persyaratan tersebut merupakan syarat untuk diterbitkannya izin mendirikan bangunan.

Setelah berlakunya UU Cipta Kerja, hasil perencanaan dan perancangan rumah harus memenuhi standar, yang meliputi ketentuan umum dan standar teknis. Ketentuan umum ini terdiri dari: (i) aspek keselamatan gedung; (ii) kebutuhan minimum ruang; dan (iii) aspek kesehatan bangunan. Standar teknis ini terdiri dari: (i) pemilihan lokasi rumah; (ii) ketentuan luas dan dimensi kaveling; dan (iii) perancangan rumah. Perancangan rumah sebagai standar teknis tersebut dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pelaksanaan arsitektur, struktur, mekanikal, dan elektrik, beserta perpipaan bangunan rumah.

Jenis Pembangunan Rumah

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016, mengatur bahwa pembangunan rumah meliputi pembangunan rumah tunggal, dan/atau rumah deret. Namun, dalam ketentuan PP No. 12/2021, pembangunan rumah meliputi rumah tunggal, rumah derek, dan/atau rumah susun dimana yang masih dalam tahap pembangunan dapat dilakukan pemasaran oleh pelaku pembangunan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli ("PPJB"). Sistem PPJB ini berlaku untuk rumah umum milik dan rumah komersial milik yang berbentuk rumah tunggal, rumah derek, dan rumah susun.

Pembentukan Badan Percepatan Penyelenggaraan Perumahan

Berdasarkan Pasal 211 PP No. 12/2021, badan percepatan penyelenggaraan perumahan memiliki tugas antara lain:

- a. Melakukan upaya untuk percepatan pembagunan perumahan;

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Halaman 6 of 10

Dalam mendukung upaya percepatan ini, pemerintah pusat memberikan penjaminan kredit kepemilikan rumah dan jaminan keterbangunan terhadap rumah umum dan rumah susun umum yang diselenggarakan oleh badan percepatan penyelenggaraan perumahan.

- b. Melaksanakan pengelolaan dana konversi dan pembangunan rumah sederhana serta rumah susun umum;
Pengelolaan dana konversi ini digunakan untuk pembangunan rumah umum. Pembangunan rumah umum tersebut dilaksanakan dengan memperhatikan: (i) kebutuhan masyarakat berpenghasilan rendah; dan/atau (ii) program penyediaan perumahan yang dilaksanakan pemerintah pusat dan/atau pemerintah daerah.
- c. Melakukan koordinasi dalam perizinan dan pemastian kelayakan hunian;
- d. Melaksanakan penyediaan tanah bagi perumahan;
- e. Melaksanakan pengelolaan rumah susun umum dan rumah susun khusus serta memfasilitasi penghunian, pengalihan, dan pemanfaatan;
- f. Melaksanakan pengalihan kepemilikan rumah umum dengan kemudahan yang diberikan oleh pemerintah;
- g. Menyelenggarakan koordinasi operasional lintas sektor, termasuk penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- h. Melakukan pengembangan hubungan kerja sama di bidang rumah susun dengan berbagai instansi di dalam dan di luar negeri.

Mengatur Lebih Detail Terkait Perjanjian Pendahuluan Jual Beli ("PPJB")

Dalam ketentuan lama, tidak mengatur secara detail terkait PPJB. Namun, hal tersebut diatur lebih rinci dalam PP No. 12/2021. Dalam ketentuan baru ini membedakan antara Sistem PPJB dan PPJB itu sendiri. Sistem PPJB merupakan rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli. Sedangkan untuk PPJB itu sendiri merupakan kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah susun atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat di hadapan notaris. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Sistem PPJB itu sendiri terdiri dari pemasaran dan PPJB.

Apabila kita mengacu kepada pengertian dari Sistem PPJB di atas, maka pemasaran dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat: (i) tahap proses pembangunan pada rumah tunggal atau rumah deret; atau (ii) sebelum proses pembangunan pada rumah susun. Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran harus memiliki paling sedikit: (a) kepastian peruntukan ruang; (b) kepastian hak atas tanah; (c) kepastian status penguasaan rumah; (d) perizinan pembangunan perumahan atau rumah susun; dan (e) jaminan atas pembangunan perumahan atau rumah susun dari lembaga penjamin.

Kemudian, PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas: (a) status kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Halaman 7 of 10

diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB; (b) hal yang diperjanjikan; (c) PBG; (d) ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan (e) keterbangunan paling sedikit 20%.

Ketentuan Umum Perubahan Terkait Penataan Ruang

Penyelenggaraan Penataan Ruang Wilayah Secara Berjenjang Dan Komplementer

Dalam ketentuan lama tidak mengatur lebih detail terkait dengan bagaimana penyelenggaraan penataan ruang wilayah secara berjenjang dan komplementer. Kemudian, dalam UU Cipta Kerja, hal tersebut diatur lebih rinci yakni penyelenggaraan penataan ruang wilayah secara berjenjang dilakukan dengan cara rencana tata ruang wilayah nasional dijadikan acuan dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota, dan rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi acuan bagi penyusunan rencana tata ruang kabupaten/kota. Selain itu, penataan ruang wilayah secara komplementer merupakan penataan ruang wilayah nasional, provinsi, dan/atau kabupaten/kota yang disusun saling melengkapi satu sama lain dan bersinergi sehingga tidak terjadi tumpang tindih pengaturan rencana tata ruang.

Kemudian, PP Nomor 43/2021 dibuat untuk mengatasi ketidaksesuaian tata ruang yang diperlukan untuk pelaksanaan pembangunan dalam mewujudkan sinkronisasi pemanfaatan ruang. Diharapkan dengan kohesivitas penataan ruang, perencanaan pembangunan nasional dapat berjalan dengan baik. Adapun ruang lingkup penyelesaian ketidaksesuaian ini meliputi:

- a. Penyelesaian batas daerah;
- b. Penyelesaian ketidaksesuaian rencana tata ruang wilayah provinsi ("RTRWP"), rencana tata ruang wilayah kabupaten ("RTRWK"), kawasan hutan, izin, konsesi, hak atas tanah, dan/atau hak pengelolaan;
- c. Penyelesaian ketidaksesuaian garis pantai dengan hak atas tanah, hak pengelolaan, dan/atau perizinan terkait kegiatan yang memanfaatkan ruang laut;
- d. Penyelesaian ketidaksesuaian antara rencana tata ruang laut ("RTRL"), rencana zonasi kawasan strategis nasional tertentu ("RZ KSNT"), rencana zonasi kawasan antar wilayah ("RZ KAW"), dan/atau rencana zonasi wilayah pesisir ("RZWP") dengan perizinan terkait kegiatan yang memanfaatkan ruang laut; dan
- e. Kelembagaan dan tata kelola penyelesaian ketidaksesuaian tata ruang, kawasan hutan, izin, konsesi, hak atas tanah, dan/atau hak pengelolaan.

Kewenangan Pemerintah Pusat Terkait Penyelenggaraan Tata Ruang Cenderung Bersifat Sentralistik

Dalam UU Cipta Kerja, kewenangan pemerintah pusat terkait penyelenggaraan tata ruang bertambah yakni: (i) pemberian bantuan teknis bagi penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi, wilayah kabupaten/kota, dan RDTR dalam rangka percepatan pelaksanaan program strategis nasional; (ii) pembinaan teknis dalam kegiatan penyusunan rencana tata ruang wilayah provinsi, rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota, dan RDTR. Selain itu, wewenang pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang dilaksanakan sesuai dengan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Halaman 8 of 10

ditetapkan oleh pemerintah pusat yang mana ketentuan ini tidak diatur dalam peraturan sebelum UU Cipta Kerja.

Selain itu, terdapat beberapa kewenangan pemerintah daerah yang dihapus berdasarkan UU Cipta Kerja. Berdasarkan Pasal 8 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur bahwa pelaksanaan pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis nasional dapat dilaksanakan pemerintah daerah melalui tugas pembantuan dan/atau dekonsentrasi. Namun, pada UU Cipta Kerja ketentuan ini dihapus. Kemudian, sebelum UU Cipta Kerja, izin terkait pemanfaatan ruang diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah, serta izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah berdasarkan kewenangannya masing-masing. Namun dalam UU Cipta Kerja, mengatur bahwa persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang diterbitkan oleh pemerintah pusat, dan dapat dibatalkan hanya oleh pemerintah pusat saja apabila persetujuan tersebut tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Perubahan Ketentuan Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota

Terdapat perubahan terkait penetapan rencana tata ruang wilayah provinsi atau kabupaten/kota dan rencana detail tata ruang. Sebelum UU Cipta Kerja, mengatur penetapan rancangan peraturan daerah kabupaten/kota tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan rencana rinci tata ruang terlebih dahulu harus mendapat persetujuan substansi dari menteri setelah mendapatkan rekomendasi gubernur.

Kemudian dalam UU Cipta Kerja mengubah ketentuan terhadap penetapan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota dan rencana detail tata ruang, yang mana sebelum diajukan persetujuan substansi kepada pemerintah pusat, maka rencana detail tata ruang kabupaten/kota yang dituangkan dalam rancangan Peraturan Kepala Daerah Kabupaten/Kota terlebih dahulu dilakukan konsultasi publik termasuk dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah. Setelah itu, bupati/wali kota wajib menetapkan rancangan peraturan kepala daerah kabupaten/kota tentang rencana detail tata ruang paling lama 1 (satu) bulan setelah mendapat persetujuan substansi dari pemerintah pusat. Kemudian, apabila bupati/wali kota tidak menetapkan rencana detail tata ruang setelah jangka waktu tersebut, maka rencana detail tata ruang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

Peninjauan Kembali Rencana Tata Ruang Apabila Terjadi Perubahan Lingkungan Strategis

Dalam peraturan lama, peninjauan kembali terhadap rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dilakukan apabila terjadi perubahan lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan: (i) bencana alam skala besar; dan/atau (ii) perubahan batas teritorial negara, provinsi, dan kabupaten/kota. Kemudian dalam UU Cipta Kerja, ketentuan terkait perubahan lingkungan strategis ini bertambah yakni terkait dengan perubahan batas wilayah daerah dan perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis. Lebih lanjut, UU Cipta Kerja mengatur bahwa dalam hal terdapat perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis tersebut yang belum dimuat dalam rencana tata ruang dan/atau rencana zonasi, maka pemanfaatan ruang tetap dapat dilaksanakan.

Penyelenggaraan Tata Ruang dan Terkait Perizinan Berusaha Dalam Pemanfaatan Ruang

Selanjutnya, ketentuan lebih detail terkait dengan penyelenggaraan tata ruang di atur dalam PP No. 21/2021. Penyelenggaraan tata ruang ini bertujuan untuk mengintegrasikan berbagai

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Halaman 9 of 10

kepentingan lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan untuk mendukung iklim investasi dan kemudahan berusaha.

Rencana tata ruang yang merupakan hasil dari perencanaan tata ruang merupakan acuan bagi: (1) penerbitan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang; (b) pemanfaatan ruang untuk seluruh kegiatan pembangunan sektoral dan pengembangan wilayah dan kawasan yang memerlukan ruang; dan (c) penerbitan perizinan berusaha terkait pemanfaatan di laut serta pemberian hak atas tanah dan hak pengelolaan (termasuk hak atas tanah pada ruang atas tanah dan bawah tanah). Berdasarkan Pasal 98 jo Pasal 100 PP No. 21/2021, pelaku usaha dapat melaksanakan kegiatan pemanfaatan ruang setelah memperoleh perizinan berusaha (sebelum UU Cipta kerja berbentuk izin lokasi dan/atau izin pengelolaan). Perizinan berusaha tersebut dapat dimohonkan setelah pelaku usaha memperoleh kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang diproses melalui OSS. Pemberian kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang ini dibedakan antara kegiatan berusaha untuk non-UMK dan kegiatan berusaha untuk UMK.

Ketentuan Umum Perubahan Terkait Bangunan Gedung

Izin Mendirikan Bangunan Diganti Dengan Persetujuan Bangunan Gedung

Pengurusan PBG wajib dilakukan sebelum pelaksanaan konstruksi bangunan. Langkah yang wajib dilakukan oleh pemilik untuk memperoleh PBG adalah penyampaian rencana teknis kepada pemerintah daerah kabupaten/kota atau pemerintah daerah provinsi untuk DKI Jakarta atau pemerintah pusat. PBG ini wajib dilakukan untuk membangun bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung. Adapun proses dari pengurusan PBG ini yakni: (i) konsultasi perencanaan; dan (ii) penerbitan.

Konsultasi perencanaan ini diselenggarakan tanpa dipungut biaya, yang terdiri dari proses pendaftaran, pemeriksaan pemenuhan standar teknis dan pernyataan pemenuhan standar teknis. Pernyataan pemenuhan standar teknis akan diterbitkan oleh Dinas Teknis berdasarkan rekomendasi yang didapat setelah memenuhi seluruh persyaratan. Kemudian surat pernyataan pemenuhan standar teknis ini digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi. Penerbitan PBG akan dilakukan oleh DPMPSTSP.

Perlu diperhatikan bahwa PBG ini tidak diperlukan untuk pekerjaan pemeliharaan dan pekerjaan perawatan. Pemeliharaan adalah menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi, dan perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Sertifikat Laik Fungsi

Sertifikat laik fungsi bangunan gedung (SLF) merupakan sertifikat yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum dapat dimanfaatkan. Berdasarkan pengertian tersebut, bangunan gedung yang sudah selesai masa konstruksinya tidak serta merta dapat digunakan secara langsung, melainkan harus memenuhi SLF terlebih dahulu. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang sudah ada dilakukan melalui tahap: (i) proses pemeriksaan kelengkapan dokumen dan kondisi

CLIENT UPDATE:

Ketentuan Terkait Sektor Pertanahan Pasca Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja

Halaman 10 of 10

bangunan gedung; (ii) proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi bangunan gedung, dan; (iii) proses penyusunan surat pernyataan kelaikan fungsi bangunan gedung.

SLF di atas harus diperpanjang dalam jangka waktu tertentu, yakni: (a) 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal dan deret; dan (b) 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung

Dalam PP No. 16/2021 memperkenalkan surat kepemilikan bangunan gedung (SBKBG) yang diterbitkan kepada pemilik gedung bersamaan dengan SLF melalui SIMBG. Hak SBKBG ini dapat dialihkan melalui jual beli, pewarisan, tender, atau perbuatan pemindahan hak lainnya. Peralihan SBKBG yang dilakukan terhadap bangunan gedung yang dibangun di atas tanah milik sendiri, maka pihak yang menerima hak tersebut membuat perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemilik tanah. Apabila dibangun di atas tanah milik pihak lain, maka pihak yang mengalihkan harus mendapatkan persetujuan pemilik hak. Selain itu, hak SBKBG dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani fidusia. Namun hal tersebut tidak berlaku pada bangunan gedung negara.

Penghapusan SBKBG dapat terjadi karena: (a) tanah dan/atau bangunan gedung musnah; (b) perjanjian pemanfaatan tanah berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan; (c) SLF dinyatakan tidak berlaku; dan/atau (d) pelepasan hak secara sukarela.

Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung

Dalam PP No. 16/2021 memperkenalkan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung (RTB) yang merupakan dokumen berisi hasil identifikasi kondisi terbangun bangunan gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran. Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan melalui penetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran (apabila merupakan inisiatif dari pemilik) oleh Dinas Teknis. Penetapan pembongkaran dilakukan apabila:

- a. Bangunan gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
- b. Pemanfaatan bangunan gedung menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
- c. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung

Mei 2021

HARYANTO NURSATORIO & PARTNERS

Catatan:

Perlu diperhatikan bahwa segala informasi yang tertera dalam materi ini hanya merupakan informasi umum saja dan materi ini tidak dibuat sebagai saran hukum atau saran lainnya atas permasalahan/hal tertentu yang dapat diajukan sebagai acuan pengambilan keputusan. Siapapun yang membaca materi ini tidak dapat bertindak atas dasar materi yang disampaikan disini tanpa saran hukum profesional atas fakta-fakta dan keadaan tertentu yang dipermasalahkan. Penulis dengan ini melepaskan segala tanggung jawab kepada siapapun sehubungan dengan konsekuensi dari segala hal yang dilakukan atau tidak dilakukan baik sebagian maupun seluruhnya yang mengandalkan isi dari materi ini.

Copyright © 2021 Haryanto Nursatrio & Partners. All Rights Reserved.