NASKAH KAJIAN

RANCANGAN PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG KETENTUAN PELAKSANA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 19 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

SEKRETARIAT DIREKTORAT JENDERAL
PENGADAAN TANAH DAN PENGEMBANGAN PERTANAHAN
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
TAHUN 2024

KATA PENGANTAR

Peningkatan pembangunan nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang demokratis, berkeadilan, berdaya saing, maju dan sejahtera. Salah satu faktor penting dalam mendukung pembangunan nasional adalah pemanfaatan tanah untuk kegiatan usaha. Dalam hal ini, pemerintah berupaya menciptakan iklim investasi yang kondusif guna menarik minat investor, antara lain melalui pemberian kepastian hukum dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Bahwa untuk tahun 2022 target realisasi investasi sebesar Rp1.200.000.000.000.000,00 (seribu dua ratus triliun rupiah) atau meningkat sebesar 33,2% (tiga puluh tiga koma dua persen) dibandingkan dengan capaian realisasi investasi tahun 2001 yang sebesar Rp. 901.020.000.000.000,00 (sembilan ratus satu triliun dua puluh miliar rupiah). Sementara itu, pada tahun 2023, karena defisit pembiayaan pemerintah kembali pada kondisi normal sebesar 3% (tiga persen) sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2020 mengenai Kebijakan Keuangan Negara dan Stabilitas Sistem Keuangan untuk Penanganan Pandemi COVID-19 yang sebelumnya memungkinkan defisit hingga 5% (lima persen), maka investasi diharapkan dapat menjadi mesin penggerak utama pertumbuhan perekonomian nasional.

Apabila dilihat rata-rata pertumbuhan realisasi investasi selama 5 tahun terakhir yang berkisar antara 10% (sepuluh persen) sampai dengan 11% (sebelas persen), maka diperlukan kebijakan strategis untuk mendorong pertumbuhan perekonomian. Salah satu kebijakan tersebut adalah pemanfaatan instrumen pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Sebagai bagian dari upaya mencegah krisis perekonomian dan memberikan kepastian hukum bagi investasi di dunia usaha, Pemerintah telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Perpu ini kemudian ditetapkan menjadi undang-undang melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang. Selain itu, Pemerintah juga menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, revisi terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang *Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum* perlu segera dilakukan. Revisi ini juga dimaksudkan untuk mengakomodasi kebutuhan hukum serta menjawab dinamika perkembangan masyarakat. Beberapa ketentuan yang perlu disesuaikan antara lain meliputi: dasar pengadaan tanah terhadap tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah; penegasan peran penilai dalam proses penyelenggaraan pengadaan tanah, mekanisme perubahan status atas objek pengadaan tanah, serta ketentuan mengenai pengambilan penitipan Ganti Kerugian.

Demikian, semoga dapat bermanfaat.

Jakarta,

Direktur Jenderal Pengadaan Tanah
dan Pengembangan Pertanahan,

Ir. Embun Sari, M.Si
NIP 19690418 199503 2 005

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR..... ii
DAFTAR ISI..... iv
BAB I PENDAHULUAN..... 5
LATAR BELAKANG..... 5
IDENTIFIKASI MASALAH..... 7
TUJUAN DAN KEGUNAAN..... 8
METODE PENYUSUNAN..... 9
BAB II KAJIAN TEORITIS DAN EMPIRIS..... 13
KAJIAN TEORITIS..... 13
KAJIAN EMPIRIS..... 14
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS..... 19
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS..... 29
A. LANDASAN FILOSOFIS..... 29
B. LANDASAN SOSIOLOGIS..... 29
C. LANDASAN YURIDIS..... 30
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP..... 32
A. JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN..... 32
B. RUANG LINGKUP..... 32
BAB VI PENUTUP..... 34

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah *"melindungi segenap bangsa dan seluruh tumpah darah Indonesia."* Pernyataan ini tercantum dalam Alinea Keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945), yang merupakan kaidah konstitusional mengenai kewajiban negara dan tugas pemerintah untuk melindungi seluruh sumber daya insani dalam lingkungan hidup Indonesia demi kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia dan umat manusia secara keseluruhan. UUD NRI Tahun 1945 mewajibkan negara untuk mengelola sumber daya alam (SDA) sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, yang harus dapat dinikmati oleh generasi masa kini maupun generasi mendatang secara berkelanjutan (*sustainability*).

Indonesia diproyeksikan menjadi negara berpendapatan tinggi pada tahun 2040. Dalam menghadapi dinamika perubahan global, diperlukan respons yang cepat dan tepat agar tujuan nasional dapat tercapai. Oleh karena itu, reformulasi kebijakan menjadi hal yang mendesak, terutama dalam rangka meningkatkan pertumbuhan ekonomi, khususnya di bidang pengadaan tanah, yang merupakan salah satu landasan hukum penting untuk menjamin ketersediaan tanah bagi pembangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum. Rancangan Perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diharapkan dapat memperlancar proses pengadaan tanah. Perubahan regulasi ini diharapkan mampu mendorong pergerakan seluruh sektor ekonomi sehingga dapat tercapai pertumbuhan ekonomi sebesar 5,7% hingga 6,0% melalui penciptaan lapangan kerja, peningkatan investasi, dan peningkatan produktivitas. Salah satu kebijakan mendasar yang perlu

didorong adalah kebijakan yang mempermudah penyediaan lahan, guna mendukung kemudahan investasi dan meningkatkan daya tarik Indonesia di mata para investor.

Dalam rangka mendorong pertumbuhan investasi, salah satu kebijakan strategis yang perlu diimplementasikan adalah penyediaan tanah bagi pembangunan infrastruktur sebagai instrumen penggerak pertumbuhan ekonomi. Regulasi yang ada saat ini masih memerlukan penguatan agar mampu menciptakan kebijakan yang lebih menarik dan kondusif bagi para investor. Sebagai upaya untuk mencegah terjadinya krisis ekonomi serta memberikan kepastian hukum bagi dunia usaha dan investasi, Pemerintah Republik Indonesia telah menerbitkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Peraturan ini kemudian ditetapkan menjadi undang-undang melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Undang-undang tersebut, yang mengadopsi pendekatan *omnibus law*, memuat perubahan sejumlah regulasi yang berkaitan dengan kemudahan dan perlindungan bagi usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM), peningkatan ekosistem investasi, serta percepatan pelaksanaan proyek strategis nasional, termasuk di dalamnya pengaturan mengenai pertanahan.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang memberikan ruang untuk melakukan perubahan terhadap berbagai regulasi, salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan ini telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang dijadikan pedoman dalam penyelenggaraan pengadaan tanah. Dalam rangka optimalisasi

pelaksanaan peraturan tersebut, diperlukan pula penyesuaian terhadap peraturan pelaksana lainnya, yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dengan berlandaskan prinsip kepastian hukum dalam penyelenggaraan pengadaan tanah, perubahan terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang *Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum* diarahkan untuk mendukung kemudahan investasi melalui penyederhanaan perizinan dan peningkatan *ease of doing business* (EoDB). Perubahan ini juga merupakan respons terhadap dinamika perkembangan hukum serta kebutuhan masyarakat yang terus berkembang. Revisi peraturan tersebut bertujuan untuk memperkuat tata kelola pengadaan tanah, mengharmonisasikan ketentuan pengadaan tanah dengan sektor-sektor terkait lainnya, serta mengatur seluruh proses secara menyeluruh dan komprehensif. Pembaruan ini diharapkan dapat menjadi bagian dari strategi kebijakan nasional dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi, memperluas kesempatan kerja bagi masyarakat, serta meningkatkan kepastian hukum bagi seluruh pemangku kepentingan.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat diidentifikasi beberapa permasalahan sebagai berikut, yaitu:

1. Perlunya harmonisasi pengaturan sebagai akibat adanya perubahan regulasi pada tingkat yang lebih tinggi;
2. Terdapat ketidakharmonisan dalam tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang perlu diselaraskan; dan
3. Perbedaan penafsiran peraturan memerlukan pengaturan yang lebih terperinci.

C. Tujuan dan Kegunaan

Tujuan penyusunan Naskah Kajian Rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah sebagai berikut:

1. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang timbul akibat adanya perubahan, serta mengidentifikasi upaya yang diperlukan untuk mengatasi permasalahan tersebut.
2. Merumuskan urgensi perubahan terhadap Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai solusi atas permasalahan yang muncul dalam pelaksanaannya.
3. Merumuskan landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dari Rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengubah Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup, jangkauan, serta arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata

Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Kegunaan penyusunan Naskah Kajian adalah sebagai acuan atau referensi dalam penyusunan, pembentukan, dan pembahasan perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

D. Metode Penyusunan

1. Tipe Penelitian

Naskah kajian ini disusun dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif-empiris merupakan kajian hukum yang menelaah pemberlakuan ketentuan hukum normatif secara *in action* dalam peristiwa hukum tertentu yang terjadi di masyarakat. Metode ini menggabungkan pendekatan hukum normatif dengan unsur-unsur empiris. Penelitian hukum normatif-empiris tidak hanya mempelajari asas-asas hukum, sistematika hukum, kaidah hukum, sejarah hukum, perbandingan hukum, serta peraturan hukum konkrit berdasarkan data sekunder, tetapi juga mengaitkannya dengan bagaimana hukum dipahami dan diterapkan dalam konteks sosial serta kehidupan bermasyarakat berdasarkan data primer. Dengan demikian, penelitian normatif-empiris terdiri atas dua tahapan, yaitu: pertama, kajian dari aspek normatif; dan kedua, kajian penerapan hukum dalam peristiwa kehidupan bermasyarakat.

2. Jenis Data dan Cara Perolehannya

Dalam penelitian normatif-empiris, terdapat dua tahapan kajian yang mempengaruhi pelaksanaan penelitian, yang pada gilirannya membutuhkan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh secara

langsung melalui rapat dengan Kementerian/Lembaga, instansi yang memerlukan tanah, pemangku kepentingan (stakeholder), serta internal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari ketentuan-ketentuan yang bersifat mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, serta bahan pustaka yang memuat konsep dan teori sesuai dengan objek penelitian.

Data primer yang digunakan dalam penelitian ini berupa data langsung yang menggambarkan fakta-fakta dalam praktik pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum beserta dinamika yang terjadi di dalamnya. Sedangkan data sekunder, antara lain, mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sumber-sumber lain yang relevan. Data sekunder tersebut diperoleh sebagai sumber melalui proses dokumentasi, yaitu:

a. bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya memiliki otoritas dan kekuatan mengikat terhadap permasalahan yang akan diteliti. Dalam penelitian ini, bahan hukum primer terdiri dari:

1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
4) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;
5) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

6) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2024 Perubahan Kedua atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; dan

7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

b. bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan semua publikasi tentang hukum yang bukan termasuk dokumen resmi. Oleh karena itu, bahan hukum sekunder bersumber dari bahan kepustakaan yang tidak bersifat otoritatif. Bahan hukum sekunder berfungsi untuk memberikan penjelasan dan pemahaman terhadap bahan hukum primer. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi buku, jurnal, penelitian kredibel, risalah sidang, dokumen penyusunan peraturan yang terkait dengan penelitian, serta hasil pembahasan yang diperoleh dari berbagai media.

c. bahan hukum tersier

Bahan hukum penunjang meliputi kamus hukum dan bahan-bahan lain di luar bidang hukum yang digunakan untuk melengkapi data dalam penelitian.

3. Analisis Data

Dalam melakukan analisis data pada penelitian ini, data dihimpun, dikumpulkan, serta diklasifikasikan atau disistematisasi

sesuai dengan karakteristiknya. Ketentuan hukum dan teori digunakan sebagai landasan dan dasar untuk menguji data tersebut. Data yang telah terhimpun dan terklasifikasi kemudian ditafsirkan berdasarkan ketentuan hukum dan teori yang relevan, dan proses ini diakhiri dengan penarikan kesimpulan.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

Dalam menyusun perubahan Peraturan Pemerintah ini, digunakan teori pembentukan peraturan perundang-undangan sebagai acuan. Crabbe berpendapat bahwa aspek terpenting dari peraturan perundang-undangan bukan hanya terkait dengan aspek pengaturannya, tetapi juga dengan proses pembentukannya itu sendiri (*the important part of legislation is not only the regulatory aspect but the law-making process itself*). Penyusunan peraturan perundang-undangan yang baik pada hakekatnya harus memperhatikan dasar-dasar pembentukannya, terutama yang berkaitan dengan landasan dan asas-asas yang relevan dengan materi muatannya.

Berdasarkan teori pembentukan peraturan perundang-undangan, dalam menyusun suatu peraturan, bentuk dan jenis peraturan sesuai dengan hierarki sangat penting diperhatikan, karena:

1. Setiap pembentukan Peraturan Perundang-undangan harus dapat menunjukkan secara jelas Peraturan Perundang-undangan tertentu yang menjadi landasan atau dasar hukumnya (landasan yuridis);
2. Tidak semua Peraturan Perundang-undangan dapat dijadikan landasan atau dasar yuridis dalam pembentukan Peraturan Perundang-undangan baru. Hanya Peraturan Perundang-undangan yang sederajat atau lebih tinggi yang dapat mendelegasikan kewenangan kepada Peraturan Perundang-undangan yang sederajat atau lebih rendah. Dengan demikian, Peraturan Perundang-undangan yang tingkatannya lebih rendah tidak dapat dijadikan dasar pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang memiliki tingkat lebih tinggi;
3. Dalam pembentukan Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki atau tata urutan peraturan, berlaku prinsip bahwa Peraturan Perundang-undangan yang sederajat atau lebih tinggi dapat mencabut atau menggantikan Peraturan Perundang-

undangan yang sederajat atau lebih rendah. Prinsip ini mengandung beberapa hal:

a. Pencabutan Peraturan Perundang-undangan yang telah ada hanya dapat dilakukan oleh Peraturan Perundang-undangan yang sederajat atau lebih tinggi tingkatannya;
b. Dalam hal terdapat pertentangan antara Peraturan Perundang-undangan yang sederajat, maka yang berlaku adalah Peraturan Perundang-undangan yang terbaru, sementara Peraturan Perundang-undangan yang lama dianggap telah dikesampingkan (*lex posterior derogat legi priori*);
c. Dalam hal terdapat pertentangan antara Peraturan Perundang-undangan yang tingkatannya lebih tinggi dengan yang lebih rendah, maka yang berlaku adalah Peraturan Perundang-undangan dengan tingkat yang lebih tinggi.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan *jo.* Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, perubahan peraturan perundang-undangan dapat dilakukan dengan cara menyisipkan atau menambahkan materi ke dalam peraturan perundang-undangan yang ada, serta menghapus atau mengganti sebagian materinya. Perubahan peraturan perundang-undangan dapat dilakukan terhadap seluruh atau sebagian buku, bab, bagian, paragraf, pasal, dan/atau ayat; atau kata, frasa, istilah, kalimat, angka, dan/atau tanda baca.

B. Kajian Empiris

Beberapa peraturan perundang-undangan telah diterbitkan sebagai pedoman untuk penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diantaranya Undang-Undang Nomor 2 Tahun

2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang telah mengalami perubahan pada beberapa pasal sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan 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, tetapi dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala, baik pada tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, maupun penyerahan hasil yang diketahui melalui surat maupun kunjungan langsung ke Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Baik berupa aduan masyarakat (yang disampaikan sendiri oleh yang bersangkutan sebagai Pihak yang Berhak, melalui kuasanya lewat kantor advokat & konsultan hukum, LSM, atau Lembaga Negara/setingkat Lembaga Negara seperti Ombusdman RI dan Komnas HAM), maupun permohonan untuk diberikan arahan dan petunjuk dari penyelenggara pengadaan tanah di antaranya dari Instansi yang Memerlukan Tanah, Pemerintah Daerah, dan Pelaksana Pengadaan Tanah.

Bahwa Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja

Menjadi Undang-Undang dan Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum perlu mengalami perubahan dan penyesuaian terhadap beberapa pasal, mengingat peraturan perundang-undangan di atasnya telah mengalami perubahan materi muatan.

Selain melakukan perbaikan terhadap kesalahan penulisan, tata bahasa, dan reposisi sejumlah pasal, alasan utama perlunya dilakukan perubahan adalah karena sejumlah ketentuan dalam peraturan yang berlaku belum sepenuhnya mengakomodasi kebutuhan hukum saat ini. Hal ini khususnya berkaitan dengan aspek implementasi teknis penyelenggaraan pengadaan tanah yang belum diatur secara komprehensif dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dengan demikian, perubahan terhadap peraturan tersebut menjadi suatu keharusan, baik melalui penambahan ketentuan baru maupun penghapusan terhadap ketentuan yang tidak lagi relevan dengan dinamika hukum dan kebutuhan implementatif di lapangan.

Salah satu permasalahan yang sering muncul dalam praktik pengadaan tanah adalah terkait dengan mekanisme penitipan dan pengambilan uang ganti kerugian yang dititipkan di pengadilan. Terdapat perbedaan ketentuan antara Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang mengatur bahwa penitipan ganti kerugian dilakukan setelah adanya penetapan persetujuan penitipan, dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2024, yang menyatakan bahwa penitipan ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pendaftaran penitipan tersebut. Permasalahan juga muncul dalam proses pengambilan uang ganti kerugian yang telah dititipkan di pengadilan.

Dalam beberapa kasus, pihak yang mengaku sebagai penerima belum dapat dipertimbangkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, atau Kepala Kantor Pertanahan untuk diberikan Surat Pengantar sebagai syarat pengambilan uang ganti kerugian. Meskipun pihak tersebut telah memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), pengambilan tetap tertunda karena diketahui adanya gugatan baru yang berkaitan dengan objek atau pihak yang sama.

Terkait permasalahan tersebut di atas, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum telah mengklasifikasikan tata cara pengambilan ganti kerugian melalui mekanisme konsinyasi yang disesuaikan dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 jo. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2024. Selain itu, perlu dilakukan penyesuaian terhadap beberapa ketentuan lainnya, antara lain:

1. Penegasan peran dan kedudukan penilai, penilai publik, dan penilai pemerintah dalam penyelenggaraan pengadaan tanah;
2. Penambahan satu bab baru terkait penyelesaian permasalahan hukum dalam penyelenggaraan pengadaan tanah;
3. Perbaikan dan perubahan substansi lampiran serta penambahan beberapa lampiran baru; dan
4. Penambahan beberapa pengaturan baru yang sebelumnya belum diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pengaturan baru tersebut, sebagai peraturan pelaksana yang lebih lanjut, dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, juga harus dilakukan perubahan guna melakukan sinkronisasi dan harmonisasi pengaturan terkait penyelenggaraan pengadaan tanah. Hal ini terutama penting untuk menyesuaikan dengan perubahan dan ketentuan dalam peraturan di atasnya

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan merupakan bagian dari penyusunan Naskah Kajian ini. Beberapa ketentuan yang akan dilakukan evaluasi dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai berikut:

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
1	Konsideran	Bagian Menimbang	Melaksanakan amanah PP 39/2023, dan mengakomodir kebutuhan substansi pengaturan diluar amanah revisi PP 19/2021
2	Konsideran	Bagian Mengingat	Menambahkan beberapa peraturan perundang- undangan terkait
3	Pasal 1	BAB I KETENTUAN UMUM	Mengubah angka 2, dan angka 10, serta menambahkan angka 17
4	Pasal 8	BAB II PERENCANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketiga Muatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan huruf a angka 1 dan huruf c

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
5	Pasal 12	BAB II PERENCANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketiga Muatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan ayat (1)
6	Pasal 16	BAB II PERENCANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketiga Muatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan huruf c
7	Pasal 18	BAB II PERENCANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketiga Muatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 18
8	Pasal 21	BAB II PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM Bagian Keempat Tata Laksana Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan ayat (3) dan ayat (6)
9	Pasal 31	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Pertama Verifikasi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan huruf e ayat (2) untuk menambahkan frasa ”dan/atau instansi teknis” karena di daerah ada juga Instansi bukan termasuk dinas

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
10	Pasal 34	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Pertama Verifikasi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 34
11	Pasal 37	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 37 untuk fleksibilitas, tidak menunjuk langsung pejabat
12	Pasal 39	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan huruf d ayat (3)
13	Pasal 50	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 50
14	Pasal 52	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 52 untuk memperkuat surat pernyataa
15	Pasal 57	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 57

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
16	Pasal 58	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 58
17	Pasal 62	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 62 untuk menambahkan ketentuan format lampiran surat kuasa
18	Pasal 71	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 71 untuk menambahkan penjelasan bentuk peta cetak dan elektronik
19	Pasal 73	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan ayat (3) dan (4)
20	Pasal 74	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 74
21	Pasal 75	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Pasal 75 dihapus

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
22	Pasal 76	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan ayat (2) untuk menambahan dokumen sumber pembiayaan
23	Pasal 79	BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan ayat (3) dan menambahkan ayat (4)
24	Pasal 81	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kesatu Umum	Mengubah ketentuan huruf c
25	Pasal 82	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Penyiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan huruf d ayat (2)
26	Pasal 84	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Penyiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 84
27	Pasal 92A	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Penyiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah	Di antara Pasal 92 dan Pasal 93 disisipkan satu pasal, yakni Pasal 92A

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
28	Pasal 93	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Penyiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan huruf i ayat (1)
29	Pasal 94	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua Penyiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 94 untuk menyesuaikan Pasal 58 ayat (3a) PP 39/2023
30	Pasal 99	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketiga Inventarisasi dan Identifikasi	Mengubah ketentuan Pasal 99 untuk menyesuaikan Pasal 62A PP 39/2023
31	Pasal 103	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketiga Inventarisasi dan Identifikasi	Mengubah ketentuan Pasal 103
32	Pasal 106	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketiga Inventarisasi dan Identifikasi	Mengubah ketentuan Pasal 106
33	Pasal 106A	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketiga Inventarisasi dan Identifikasi	Di antara Pasal 106 dan Pasal 107 disisipkan satu pasal, yakni Pasal 106A

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
34	Pasal 108	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Keempat Penetapan Penilai	Mengubah ketentuan Pasal 108
35	Pasal 109	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Keempat Penetapan Penilai	Mengubah ketentuan Pasal 109 untuk konsistensi penulisan salinan dokumen perencanaan, daftar nominatif, dan peta bidang tanah menyesuaikan dengan pasal 68 ayat (2) PP 39/2023
36	Pasal 110	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Keempat Penetapan Penilai	Mengubah ketentuan Pasal 110 untuk menyesuaikan Pasal 68 PP 39/2023
37	Pasal 111	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Keempat Penetapan Penilai	Mengubah ketentuan ayat (1), ayat (3), ayat (4) menyesuaikan Pasal 69 PP 39/2023
38	Pasal 114	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kelima Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian	Mengubah ketentuan ayat (2) dan ayat (7)
39	Pasal 116	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Keenam Pemberian Ganti Kerugian	Mengubah ketentuan Pasal 116 untuk menyesuaikan dengan Pasal 78 PP 39/2023

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
40	Pasal 118	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Keenam Pemberian Ganti Kerugian	Mengubah ketentuan Pasal 118 menyesuaikan dengan Pasal 79 PP 39/2023
41	Pasal 121	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Keenam Pemberian Ganti Kerugian	Mengubah ketentuan Pasal 121
42	Pasal 122A	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Keenam Pemberian Ganti Kerugian	Di antara Pasal 122 dan Pasal 123 disisipkan satu pasal, yakni Pasal 122A untuk menjelaskan Pasal 85A PP 39/2023
43	Pasal 124	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketujuh Pemberian Ganti Kerugian dalam Keadaan Khusus	Mengubah ketentuan Pasal 124 untuk menyesuaikan konsistensi penggunaan redaksi “kepemilikan” dalam PP 39/2023
44	Pasal 125	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketujuh Pemberian Ganti Kerugian dalam Keadaan Khusus	Mengubah ketentuan Pasal 125
45	Pasal 127	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketujuh Pemberian Ganti Kerugian dalam Keadaan Khusus	Mengubah ketentuan Pasal 127

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
46	Pasal 128	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedelapan Penitipan Ganti Kerugian	Mengubah ketentuan Pasal 128
47	Pasal 133	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kesembilan Pelepasan Objek Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan ayat (3) untuk mengubah nomor lampiran oada ayat (2) dan (4) dan rujukan yang berubah pada ayat (3)
48	Pasal 138	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kesebelas Pendokumentasian Data Pelaksanaan Pengadaan Tanah	Mengubah ketentuan Pasal 138 untuk menyesuaikan daftar data pengadaan tanah sesuai dengan PP 39/2023
49	Pasal 139	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua belas Pengambilan Ganti Kerugian	Mengubah ketentuan Pasal 139 untuk menyesuaikan dengan Pasal 99 PP 39/2023
50	Pasal 139A	BAB IV PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Bagian Kedua belas Pengambilan Ganti Kerugian	Di antara Pasal 139 dan Pasal 140 disisipkan satu pasal yakni Pasal 139A
51	Pasal 145	BAB VII PEMBIAYAAN PENGADAAN TANAH Bagian Ketiga Pembiayaan Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil	Mengubah ketentuan Pasal 145

No	Ketentuan Semula	Bab/Bagian/ Paragraf	Usulan
52	Pasal 150	BAB VIII PENGADAAN TANAH SKALA KECIL	Mengubah ketentuan Pasal 150 untuk menyesuaikan dengan Pasal 67 dan 126 PP 39/2023
53	Pasal 151A, Pasal 151B dan Pasal 151C	BAB VIIIA KETENTUAN LAIN-LAIN	Menambahkan bab baru yakni Bab VIIIA yang terdiri dari Pasal 151A, Pasal 151B, dan Pasal 151C
54	Bagian Lampiran	Lampiran	Penyesuaian redaksi dan substansi

Ketentuan ini merupakan pengaturan yang diusulkan dengan tujuan untuk:

1. Menyelaraskan dengan peraturan terkait lainnya;
2. Menyelaraskan tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
3. Mengatasi permasalahan yang sering timbul akibat perbedaan penafsiran dalam pengaturan;

Pengaturan tersebut perlu disempurnakan dengan menambahkan penyesuaian yang diperlukan agar mampu memberikan kepastian, kemudahan, dan akuntabilitas yang lebih baik dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Dengan demikian, diharapkan hal ini dapat mendukung kemudahan berinvestasi secara optimal.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Tanah memegang peranan sangat penting dalam kehidupan bangsa Indonesia serta dalam pelaksanaan pembangunan nasional. Pembangunan tersebut merupakan upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Pengaturan pertanahan menjadi faktor krusial dalam mewujudkan kesejahteraan rakyat. Saat ini, pemerintah tengah berupaya mencapai tujuan tersebut, salah satunya melalui peningkatan investasi. Untuk mendorong peningkatan investasi, salah satu instrumen utama yang dapat digunakan adalah memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Landasan Sosiologis

Untuk mewujudkan percepatan pembangunan nasional, peningkatan konektivitas antar wilayah yang dapat mendorong pertumbuhan potensi perekonomian serta mendukung iklim investasi sangat diperlukan. Oleh karena itu, kepastian hukum dalam penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menjadi hal yang mutlak diperlukan.

Rata-rata pertumbuhan realisasi investasi selama lima tahun terakhir mencapai sekitar 10-11% per tahun. Untuk mencapai sasaran pertumbuhan perekonomian di atas 5% serta mewujudkan Indonesia Emas pada tahun 2045 dengan target menjadi negara maju yang memiliki tingkat kesejahteraan berdasarkan pendapatan per kapita di atas USD 12.190,- diperlukan kebijakan strategis yang mampu mendorong pertumbuhan investasi hingga lebih dari 50%.

C. Landasan Yuridis

Penyelenggaraan pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut adalah sebagai berikut:

1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
2) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
3) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang;
4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana diubah dengan Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
5) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2024 Perubahan Kedua atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; dan
6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam pelaksanaannya, terdapat beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan

Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang perlu dilakukan perubahan. Perubahan ini dimaksudkan untuk menyesuaikan pengaturan yang telah mengalami perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peningkatan pertumbuhan ekonomi membutuhkan kepastian hukum yang kuat. Oleh karena itu, perlu dilakukan pengharmonisasian, pemantapan, dan pembulatan konsepsi peraturan agar tidak terjadi tumpang tindih dalam pengaturan.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN DAN RUANG LINGKUP

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Pengaturan dalam rancangan perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mencakup beberapa substansi yang memerlukan penyempurnaan, antara lain terkait tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Usulan perubahan pengaturan tersebut ditujukan untuk mendukung dan mengatasi berbagai permasalahan yang muncul dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Ruang Lingkup

Sebagai gambaran umum, materi perubahan dalam rancangan perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum terdiri dari 44 usulan perubahan.

Perubahan tersebut terutama berfokus pada penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dengan penekanan pada aspek perencanaan pengadaan tanah, persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah, pengadaan tanah skala kecil, serta ketentuan peralihan.

C. Sasaran yang Ingin Dicapai

Penyusunan rancangan perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun

2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum bertujuan untuk menyediakan peraturan yang menjamin kepastian hukum dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB VI

PENUTUP

Berdasarkan uraian tersebut di atas, dalam rangka meningkatkan nilai pemanfaatan tanah untuk mendorong pertumbuhan perekonomian yang berkelanjutan, yang didukung oleh peningkatan daya saing iklim investasi, serta mengingat momentum pemulihan perekonomian nasional pasca krisis ekonomi akibat pandemi COVID-19 dan pelemahan ekonomi global, diperlukan kebijakan percepatan penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, diperlukan penambahan dan penyempurnaan pengaturan melalui perubahan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.