



**PUSAT ANALISA KEBIJAKAN
HUKUM DAN EKONOMI**

*CENTER FOR ECONOMIC
ANALYSIS OF LAW AND POLICY*

PETA UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2020 TENTANG CIPTA KERJA

(PENGADAAN TANAH – BAB VIII)

Oleh:

Tim Pusat Analisa Kebijakan Hukum dan Ekonomi

**Jakarta
2021**



PETA OMNIBUS CIPTA KERJA

KLASTER CIPTA KERJA

**PENINGKATAN EKOSISTEM
INVESTASI DAN KEGIATAN
BERUSAHA**

KETENAGAKERJAAN

**KEMUDAHAN,
PERLINDUNGAN DAN
PEMBERDAYAAN
KOPERASI, USAHA MIKRO,
KECIL DAN MENENGAH**

KEMUDAHAN BERUSAHA

**DUKUNGAN RISET DAN
INOVASI**

PENGADAAN TANAH

KAWASAN EKONOMI

**INVESTASI PEMERINTAH
PUSAT DAN KEMUDAHAN
PROYEK STRATEGIS
NASIONAL**

**PELAKSANAAN
ADMINISTRASI
PEMERINTAH UNTUK
MENDUKUNG CIPTA KERJA**

PENGADAAN TANAH

A. RINGKASAN KLASTER

TOPIK

UU DALAM KLASTER

PASAL

PERATURAN PELAKSANA

1. DEFINISI
2. PERENCANAAN
3. PERSIAPAN
PENGADAAN TANAH
4. PELAKSANAAN
PENGADAAN TANAH
5. GANTI RUGI
6. ALIH FUNGSI LAHAN
7. SANKSI PIDANA
8. MAKSUD DAN TUJUAN
9. PEMBERIAN HAK ATAS
TANAH
10. ANGGARAN
11. STRUKTUR
ORGANISASI

1. UU NO. 2/2012
TENTANG PENGADAAN
TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM
2. UU NO. 41/2009
TENTANG
PERLINDUNGAN LAHAN
PERTANIAN PANGAN
BERKELANJUTAN

BARU = 26
PERUBAHAN = 13
HAPUS = 0

1. RPP TERKAIT
PENGADAAN TANAH
BAGI KEPENTINGAN
UMUM
2. RPP TERKAIT BANK
TANAH

B. KLASTER SECARA TERPERINCI

A	Klaster dan BAB	Pengadaan Tanah BAB VIII				
B	Inventaris UU dalam Klaster	Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum				
		Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan				
C	Daftar Topik	1. Definisi	5. Pelaksanaan Ganti Rugi	9. Maksud dan Tujuan		
		2. Perencanaan	6. Alih Fungsi Lahan	10. Pemberian Hak Atas Tanah		
		3. Persiapan Pegadaan Tanah		11. Anggaran		
		4. Pelaksanaan Pengadaan Tanah	8. Sanksi Pidana	12. Struktur Organisasi		
D	Jumlah Pasal/Peraturan	Baru/Tambahan	26 Pasal, 23 diantaranya ketentuan baru tentang Bank Tanah			
		Perubahan	13 Pasal			
		Hapus	0			
		Dicabut	0			
E	Pemetaan Pasal per Pasal					
	Topic	Pasal dalam UU Cipta Kerja	UU dalam Klaster	Pasal baru/diubah/dihapus	Keterangan	Issue
	Definisi Pengadaan Tanah			Pasal 8	<p>Mengubah ketentuan pada ayat (1) yang mengatur bahwa para Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.</p> <p>Menambahkan ayat baru dalam pasal ini yang sebelumnya hanya 1 ayat dan sekarang menjadi 4 ayat yang pada intinya mengatur terkait rencana Pengadaan Tanah, terdapat Objek Pengadaan Tanah yang masuk dalam kawasan hutan, tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat/tanah adat, dan/ atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah, penyelesaian status tanahnya harus dilakukan sampai dengan penetapan lokasi, dilakukan melalui mekanisme pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang kehutanan. dan apabila Perubahan obyek Pengadaan Tanah yang masuk dalam kawasan hutan khususnya untuk proyek prioritas Pemerintah Pusat dilakukan melalui mekanisme:</p> <p>a. pelepasan kawasan hutan dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh Instansi; atau</p> <p>b. pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai kawasan hutan dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh swasta.</p>	

	Perencanaan					
	Persiapan Pengadaan Tanah	Pasal 123	Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	Pasal 10	Mengubah dengan menambahkan beberapa butir ketentuan pada pasal dari huruf s sampai huruf x yang mengatur terkait yang termasuk kedalam Tanah untuk Kepentingan Umum yang digunakan untuk pembangunan adalah: s. kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas; t. kawasan Ekonomi Khusus; u. kawasan Industri; v. kawasan Pariwisata; w. kawasan Ketahanan Pangan; dan x. kawasan Pengembangan Teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah;	
Pasal 14				Mengubah seluruh ketentuan pada pasal ini menjadi yang mengatur terkait Koordinasi antara Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dengan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. dan didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, dan/ atau Rencana Kerja Pemerintah/ instansi yang bersangkutan.		
Pasal 19				Mengubah dan menambahkan beberapa ketentuan ayat pada pasal yang mengatur terkait Konsultasi Publik rencana pembangunan yang dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi dari rencana pembangunan dari: a. Pihak yang Berhak; b. Pengelola Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah; dan c. Pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah.		
				Menambahkan ayat baru terkait para pihak dalam Konsultasi Publik setelah diundang 3 (tiga) kali secara patut dianggap menyetujui rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1). dan mengatur lebih lanjut terkait Konsultasi Publik kedalam Peraturan Pemerintah	Diatur dalam Peraturan Pemerintah	
				Pasal 19A	Mevisipkan pasal baru yang mengatur terkait efisiensi dan efektivitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektare dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak dan harus dilakukan sesuai dengan kesesuaian tata rulang wilayah.	
				Pasal 19B	Menyisipkan pasal baru yang mengatur wewenang bupati/walikota dalam hal penetapan lokasi atas Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya kurang dari 5 ha.	

Alih Fungsi Lahan	Pasal 124	Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan	Pasal 44	Mengubah ketentuan pada ayat (2) menjadi sebagai berikut: Dalam hal untuk kepentingan umum dan/atau Proyek Strategis Nasional, Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialihfungsikan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. yang sebelumnya tidak mengatur terkait Proyek Strategis Nasional	
Sanksi Pidana			Pasal 73	Mengubah ketentuan menjadi sebagai berikut: Setiap pejabat Pemerintah yang menerbitkan persetujuan pengalihfungsian Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) dipidana dengan pidana penjara paling singkat 1 (satu) tahun dan paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling sedikit Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). yang sebelumnya mengatur "..Pejabat Pemerintah yang berwenang..."	
Definisi	Pasal 125		Bagian Keempat Pertanahan Paragraf 1 Bank Tanah Pasal 125	Menyisipkan ketentuan baru tentang Bank Tanah yang pada pasal ini mengatur tentang Definisi dari Bank Tanah termasuk didalamnya mengatur tentang pendirian, tugas, kekayaan dan fungsi dari Bank Tanah	
Maksud dan Tujuan	Pasal 126		Pasal 126	Menyisipkan ketentuan terkait Tugas Badan Bank Tanah dan mengatur besaran ketersediaan tanah untuk program reforma agraria paling sedikit 30% dari tanah negara yang diperuntukan untuk Bank Tanah.	
	Pasal 127		Pasal 127	Badan bank tanah dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya bersifat transparan, akuntabel, dan nonprofit.	
Anggaran	Pasal 128		Pasal 128	Sumber kekayaan badan bank tanah dapat berasal dari: a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara; b. Pendapatan sendiri; c. Penyertaan modal negara; dan d. sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.	

Definisi	Pasal 129	Pasal 129	Mengatur terkait hak pengelolaan atas tanah yang dikelola oleh Badan Bank Tanah sama seperti Hak Atas Tanah pada umumnya dengan jangka waktu yang sama dan dapat diperpanjang serta Pemerintah Pusat melakukan Pengawasan dan Pengendalian atas penggunaan da/atau pemanfaatan tanah	
Struktur Organisasi	Pasal 130	Pasal 130	Mengatur terkait Struktur Organisasi Badan bank tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 terdiri atas: a. Komite; b. Dewan Pengawas; dan c. Badan Pelaksana.	
	Pasal 131	Pasal 131	Mengatur tentang tugas dan fungsi Komite sesuai pasal	
	Pasal 132	Pasal 132	Mengatur tentang tugas dan fungsi Dewan Pengawas sesuai pasal 130 yang isinya berjumlah sebanyak 7 orang 4 diantaranya dari Profesional dan 3 dipilih oleh Pemerintah Pusat	
	Pasal 133	Pasal 133	Mengatur terkait Struktur Organisasi, jumlah Deputi, dan tata cara Pengangkatan dan Pemberhentian Badan Pelaksana	
	Pasal 134	Pasal 134	Ketentuan lebih lanjut mengenai Komite, Dewan Pengawas, dan Badan Pelaksana diatur dalam Peraturan Presiden.	Diatur dalam Peraturan Presiden
	Pasal 135	Pasal 135	Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan badan bank tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah.	Diatur dalam Peraturan Pemerintah
	Pasal 136	Paragraf 2 Penguatan Hak Pengelolaan	mengatur terkait definisi Hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.	
Definisi	Pasal 137	Pasal 137	Mengatur terkait sebagian kewenangan hak menguasai dari negara berupa tanah dapat diberikan hak pengelolaan kepada: a. instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah; c. Badan bank tanah; d. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; e. Badan hukum milik negaraldaerah; atau f. Badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat. Hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberikan kewenangan untuk: a. menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang; b. menggunakan dan memanfaatkan seluruh atau sebagian tanah hak pengelolaan untuk digunakan sendiri atau dikerjasamakan dengan pihak ketiga; dan c. menentukan tarif dan menerima uang pemasukan ganti rugi dan atau uang wajib tahunan dari pihak ketiga sesuai dengan perjanjian. Pemberian hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan atas tanah negara dengan keputusan pemberian hak di atas tanah negara. Hak pengelolaan dapat dilepaskan kepada pihak yang memenuhi syarat.	

Tata Cara Pelaksanaan	Pasal 138	Pasal 138	Mengatur terkait pemanfaatan bagian tanah hak pengelolaan kepada pihak ketiga yang termasuk didalamnya terkait status hak atas tanah tersebut (HGU, HGB, dan Hak Pakai) sesuai dengan jangka waktu yang sudah ditentukan dan dilakukan dengan perjanjian pemanfaatan tanah.	
	Pasal 139	Pasal 139	Terdapat 2 ayat yang mengatur terkait pembatalan dan/atau pencabutan hak pengelolaan atas sebagian atau seluruhnya dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan-perundang- undangan.	
	Pasal 140	Pasal 140	Terdapat 2 ayat yang mengatur apabila hak pengelolaan tersebut diberikan Hak Milik maka bagian bidang tanah hak pengelolaan tersebut hapus dengan sendirinya ketentuan ini hanya diberikan untuk keperluan rumah umum dan keperluan transmigrasi.	
	Pasal 141	Pasal 141	Dalam rangka pengendalian pemanfaatan hak atas tanah di atas hak pengelolaan, dalam waktu tertentu, dilakukan evaluasi pemanfaatan hak atas tanah.	
	Pasal 142	Pasal 142	Ketentuan lebih lanjut mengenai hak pengelolaan diatur dalam Peraturan Pemerintah.	Diatur dalam Peraturan Pemerintah
	Definisi	Pasal 143	Paragraf 3 Satuan Rumah Susun untuk Orang Asing Pasal 143	Mengatur terkait Hak milik atas satuan rumah susun merupakan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan yang terpisah dengan hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
Pasal 144		Pasal 144	Terdapat 3 ayat yang mengatur terkait siapa yang berhak memiliki satuan rumah susun khususnya dalam hal ini Warga Negara Asing, badan hukum asing dan perwakilan negara asing dan lembaga internasional yang mempunyai perwakilan di Indonesia serta terkait pengalihan hak dan dapat dijaminakan dengan diberikan Hak Tanggungan	
Pasal 145		Pasal 145	Mengatur terkait alas hak dari Rumah Susun yaitu: a. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah negara; atau b. hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan. Dan dapat diperpanjang.	
Pemberian Hak Atas Tanah	Pasal 146	Paragraf 4 Pemberian Hak Atas Tanah/Hak Pengelolaan Pada Ruang atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah Pasal 146	Mengatur terkait alas Hak Pengelolaan/Hak Atas Tanah pada Ruang atas tanah dan Ruang Bawah Tanah, batas-batas kepemilikan dan penggunaan dan pemanfaatan atas ruang atas dan/atau bawah tanah	Diatur dalam Peraturan Presiden
	Pasal 147	Pasal 147	Mengatur terkait Tanda bukti hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan, dan hak tanggungan, termasuk akta peralihan hak atas tanah dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan tanah dapat berbentuk elektronik.	

Notes		Ubah
		Baru
		Hapus
		UU Dicabut

