Jurnal Dialektika Hukum Vol. 5 No. 2 Desember 2023 *E-ISSN 2808-5191*

P-ISSN 2808-5876

PENGATURAN PENATAGUNAAN TANAH PASCA UNDANG-UNDANG NOMOR 6 TAHUN 2023 TENTANG PENETAPAN PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA MENJADI UNDANG-UNDANG

Irma Gusmayanti[1]

[1]Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian

[1]E-mail: irma.gusmayanti99@gmail.com

Abstract

In accordance with the Indonesian Constitution of 1945, land use management is crucial for regulating land usage in order to establish a just, prosperous, and prosperous society. This research applies a normative legal approach to analyze the land use management arrangements enacted under the Job Creation Act Number 6 Year 2023. The control of land use continues to be committed on spatial planning and environmental plans (sustainable development). Suitability of Spatial Utilization is a regulatory innovation that replaces numerous spatial usage licenses such as principle permits, location permits, land utilization permits, and building construction permits. The government also continues to require that Environmental Carrying Capacity and Strategic Environmental Assessment be integrated throughout the drafting or evaluation of spatial planning. In addition to regulating land rights or management rights in above ground and underground land, the Job Creation Act enhances laws for the control and utilization of abandoned land. This policy instrument the legality of land use management and promotes national growth.

Keywords**: **Land Use, Spatial Planning, Environment, Sustainable Development, National Development

Abstrak

Penatagunaan tanah merupakan hal yang sangat penting dalam mengatur penggunaan dan pemanfaat tanah untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan UUD 1945. Tulisan ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menjelaskan Pengaturan penatagunaan tanah pasca UU Cipta Kerja Nomor 6 Tahun 2023. Penataagunaan tetap berlandaskan pada rencana tata ruang dan lingkungan (pembangunan berkelanjutan). Terdapat terobosan pengaturan mengenai Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) yang menggantikan berbagai izin pemanfaatan ruang seperti izin prinsip, izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah dan izin mendirikan bangunan. Pemerintah juga tetap mengatur bahwa dalam penyusunan atau evaluasi rencana tata ruang maka wajib memperhatikan Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan Hidup dan melaksanakan Kajian Lingkungan Hidup Strategis. UU Cipta Kerja juga mengatur terobosan terkait Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, serta menguatkan pengaturan dalam penertiban dan pendayagunaan tanah telantar. Pengaturan ini memberikan kepastian hukum dalam penatagunaan tanah di ruang atas tanah dan bawah tanah, serta mendukung pembangunan nasional.

Kata Kunci: Penatagunaan Tanah, Rencana Tata Ruang, Lingkungan, Pembangunan Berkelanjutan, Pembangunan Nasional

1. PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ("**UUD 1945**") mengamanatkan bahwa bumi, dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang dan berkewajiban untuk mengatur penyediaan, peruntukkan dan penggunanan bumi, dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan sebaik-baiknya untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.[1]

Dalam rangka mengatur penyediaan, peruntukkan dan penggunanan bumi, dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya sebagaimana diatur dalam Pasal 33 UUD 1945, pemerintah kemudian membentuk peraturan perundang-undangan terkait penatagunaan tanah dan penataan ruang.[2] Peraturan tersebut menjadi dasar dalam mengusahakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan arahan dalam rencana tata ruang.

Penatagunaan tanah meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan[3] tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah berasaskan keterpaduan, berdayaguna dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.[4] Dalam pelaksanaannya, penatagunaan tanah harus dilaksanakan berdasar

---

[1] Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960. Pasal 2.

[2]Arba, Syapruddin, Diangsa Wagian. "Kajian Normatif Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah". Jurnal Hukum Jatiswara Universitas Mataram, [s.l.], v. 30, n. 1, Okt. 2017, ISSN 2579-3071: 4.

[3] Pada rumusan tersebut dibedakan istilah penggunaan tanah dan pemanfaatan tanah meskipun keduanya sama-samamemberikan menfaat kepada manusia. Penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia. Adapun pemanfaatan tanah merupakan kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya. Lihat Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Penatagunaan Tanah, PP No. 16 Tahun 2004, LN No.45 Tahun 2004 Nomor 45. Pasal 1 butir 3 dan 4.

[4]*Ibid*. Pasal 1 angka 1 *juncto* Pasal 2.

asas-asas penataan ruang.[5] Penatagunaan tanah, penataan ruang, dan lingkungan saling berkaitan dalam mendukung pembangunan berkelanjutan. Hal ini memberikan konsekuensi bahwa penatagunaan tanah harus memperhatikan kemampuan daya tampung suatu wilayah, kondisi kemampuan tanah, dan kelestarian lingkungannya.

Saat ini kegiatan pembangunan untuk kesejahteraan masyarakat terus meningkat, salah satunya diwujudkan melalui pembangunan Proyek/Program Strategis Nasional (PSN) berupa pembangunan infrastruktur maupun reforma agraria. Selain fokus pada kesuksesan pembangunan, Pemerintah juga harus berupaya memastikan kesejahteraan masyarakat yang terdampak baik dalam jangka waktu pendek dan panjang.[6] Pembangunan berkelanjutan sangat dibutuhkan untuk menyeimbangkan penggunaan dan pemanfaatan tanah yang jumlahnya terbatas. Dalam rangka mencapai pembangunan tersebut maka tanah perlu diatur sesuai dengan fungsi tanah itu sendiri[7] serta penggunaan dan pemanfaatannya secara optimal sesuai rencana tata ruang.[8]

Penatagunaan tanah menjadi garda terdepan dalam penyediaan tanah untuk pembangunan, oleh karena itu jika penatagunaan tanah tidak sesuai dengan peruntukan tata ruangnya dan tidak berlandaskan pada lingkungan maka akan berakibat kemampuan daya tampung suatu wilayah semakin menurun yang berdampak pada terjadinya banjir atau tanah longsor.

---

[5] R. Kunto Adi. "Penatagunaan Tanah Berbasis Masyarakat Dalam Menunjang Sistem dan Usaha Agribisnis di Indonesia". SEPA: Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian dan Agribisnis, Vol. 11 No.1, September 2014: 66 – 78, ISSN: 1829-9946: 72.

[6]Septiana Indriani Kusumaningrum, "Pemanfaatan Sektor Pertanian sebagai Penunjang Pertumbuhan Perekonomian Indonesia." Jurnal Transaksi, 11, No. 1 (2019): 80-89.

[7]Hadis, R. "Tinjauan Yuridis terhadap Penguasaan dan Pemanfaatan Tanah Berkaitan dengan Penat.aan Ruang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007." Jurnal Linear 1, No. 2 (2017): 29-31.

[8]Slamet Muryono, Agung Nugraha Bimasena, Asih Retno Dewi. "Optimalisasi Pemanfaatan Neraca Penatagunaan Tanah dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah di Daerah Istimewa Yogyakarta". BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol. 4, No. 2, November 2018: 227.

Sebagaimana pendapat Jimly Ashiddiqie, bahwa dari segi lingkungan, pembangunan berkelanjutan dapat dirumuskan sebagai upaya sadar dan terencana yang menghubungkan lingkungan dan sumber dayanya dengan proses pembangunan yang menjamin produktivitas, kesejahteraan, dan kualitas hidup generasi sekarang dan mendatang.[9] Hal ini dimaksudkan untuk memastikan adanya keselarasan tujuan dan arah pembangunan, dimana Pemerintah diharuskan membuat rencana-rencana terpadu yang akan dilaksanakan oleh seluruh komponen bangsa demi mencapai tujuan bernegara.[10]

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020 – 2024 merupakan wujud komitmen Pemerintah untuk melaksanakan pembangunan berkelanjutan yang diwujudkan dalam pemberian akses pembangunan yang adil dan inklusif dengan tetap menjaga lingkungan hidup.[11] Pemerintah juga telah melakukan berbagai upaya dalam mendorong pembangunan berkelanjutan salah satunya melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang ("**UU Cipta Kerja**").

Adapun pokok permasalahan dalam tulisan ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pengaturan penatagunaan tanah pasca UU Cipta Kerja khususnya terkait dengan penataan ruang dan lingkungan?
2. Bagaimanakah penatagunaan tanah pasca UU Cipta Kerja mendukung pembangunan nasional seperti penatagunaan tanah pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah serta penertiban tanah telantar ?

---

[9] Jimly Asshiddiqie. *Green Constitution: Nuansa Hijau Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 133.

[10] *Ibid.*

[11] Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia. "Pemerintah Tetap Berkomitmen Jalankan Pembangunan Berkelanjutan di Tengah Pandemi". https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/3080/pemerintah-tetap-berkomitmen-jalankan-pembangunan-berkelanjutan-di-tengah-pandemi, (diakses 28 Maret 2023).

2. METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan metode yuridis normatif yaitu penulisan yang didasarkan oleh studi terhadap bahan-bahan kepustakaan/studi terhadap dokumen berupa peraturan tertulis baik di tingkat Undang-Undang maupun peraturan pelaksanaannya dan berbagai dokumen hukum terkait. Adapun jenis atau tipe dalam penulisan bersifat deskriptif analitis.

3. PEMBAHASAN

3.1. Penatagunaan Tanah Berbasis Rencana Tata Ruang dan Lingkungan Pasca UU Cipta Kerja

Indonesia merupakan negara yang turut melakukan komitmen global dan nasional pada Agenda 2030 Tujuan Pembangunan Berkelanjutan atau *Sustainable Development Goals* ("**SDGs**").[12] Sebagai upaya mendukung pencapaian tujuan SDGs khususnya tujuan ke-15 yaitu untuk menggunakan ekosistem secara berkelanjutan, menghentikan dan mengembalikan degradasi lahan serta menjaga keanekaragaman hayati, pemerintah melakukan penatagunaan tanah.

Penatagunaan tanah merupakan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang dilakukan menurut fungsi ruang yang telah ditetapkan dengan rencana tata ruang. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang ("**UU 26/2007**") *junto* UU Cipta Kerja. Ketentuan tersebut merupakan tindak lanjut dari pengaturan penatagunaan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah sesuai amanat yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Penatagunaan tanah penting dilakukan untuk mengatur dan mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar selaras dengan

[12]Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. "Sekilas SDGs". https://sdgs.bappenas.go.id/sekilas-sdgs/, (diakses pada 28 Maret 2023).

kebutuhan kegiatan pembangunan dan arahan fungsi kawasan dalam rencana tata ruang. Penatagunaan tanah diselenggarakan berdasarkan rencana tata ruang khususnya Rencana Tata Ruang Wilayah ("**RTRW**") Kabupaten/Kota dan Rencana Detil Tata Ruang ("**RDTR**"), karena kedua rencana tata ruang tersebut lebih spesifisik/detil dalam mengatur fungsi kawasan, struktur dan pola ruangnya sehingga penggunaan dan pemanfaatan tanah dapat disesuikan dengan apa yang telah ditetapkan dalam recana tata ruang tersebut. RDTR saat ini didorong untuk memuat ketentuan pemanfaatan ruang dalam skala yang jelas, sehingga juga dapat dijadikan acuan pemanfaatan ruang.[13]

Bagi Kabupaten/Kota yang masih dalam proses penetapan RDTR dan RTRW Kabupaten/Kotanya maka penatagunaan tanahnya merujuk pada RTRW Nasional dan RTRW Provinsi secara berjenjang dan komplementer[14]. Penyelenggaraan penatagunaan tanah dilakukan terhadap tanah hak, tanah negara[15], dan tanah ulayat masyarakat hukum adat baik di kawasan lindung maupun kawasan budidaya sesuai fungsi kawasan dalam RTRW Kabupaten/Kota.

Manusia sangat erat hubungannya dengan lingkungan karena kelangsungan kehidupan manusia sangat bergantung pada lingkungannya. Lingkungan hidup adalah kesatuan ruangan dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup, termasuk di dalamnya manusia dan perilakunya

---

[13] Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. "RDTR Sebagai Acuan Pemberian Izin Pemanfaatan Ruang". *https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/1866#:~:text=RDTR%20dan%20peraturan%20zonasi%20merupakan%20dua%20dokumen%20yang,RDTR%20berdasarkan%20pembagian%20wilayah%20pengembangannya%20serta%20prioritas%20pembangunan*, (diakses pada 31 Maret 2023).

[14] Frasa berjenjang dan komplementer diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang kemudian diubah dengan Perppu Cipta Kerja.

[15] Termasuk juga tanah yang berasal dari tanah timbul atau hasil reklamasi di wilayah perairan pantai, pasang surut, rawa, danau, dan bekas sungai dikuasai langsung oleh negara. Indonesia, op.cit Pasal 12.

yang mempengaruhi keberlangsungan perikehidupan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lainnya.

Secara prinsip, pengaturan penatagunaan tanah telah berlandaskan pada lingkungan dan pembangunan berkelanjutan. Hal ini tercermin dari pengaturan azas keterpaduan, azas serasi, selaras, dan seimbang, dan azas berkelanjutan yang tercantum dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah ("**PP 16/2004**"). Azas keterpaduan mendorong agar dalam penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah seyogyanya memadukan berbagai komponen terkait seperti rencana tata ruang dan lingkungan. Azas serasi, selaras, dan seimbang mendorong kerhamonisan antara hak dan kewajiban masing-masing pemegang hak atas tanah atau kuasanya dengan kewajibannya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan fungsi ruang yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang, karena jika tidak sesuai tentu dapat berpotensi mengganggu ekosistem dan lingkungan. Azas ini tentu terkait erat dengan azas berkelanjutan yang mendorong agar terjaminnya kelestarian fungsi tanah untuk generasi saat ini dan yang akan datang.

Penatagunaan tanah erat kaitannya dengan rencana tata ruang dan pembangunan berkelanjutan, karena penatagunaan tanah bergantung pada kapabilitas tanah atau sumber daya alam yang harus dibuat perencanaan pembangunannya secara berkelanjutan dan itulah yang dimaksud dengan tata guna tanah. Sebagaimana salah satu tujuan penatagunaan tanah yaitu untuk mengatur pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang. Oleh karena itu dalam penyelenggaraan penatagunaan tanag perlu dikoordinasikan dengan istansi-instansi terkait baik di tingkat pusat maupun daerah agar serasi dan selaras dengan rencana tata ruang.[16] Selain itu juga ruang memiliki karakteristik atau sifat yang beragam yang akan mempengaruhi kesesuaian jenis-jenis kegiatan

[16] R. Kunto Adi. *op.cit*. hlm.71.

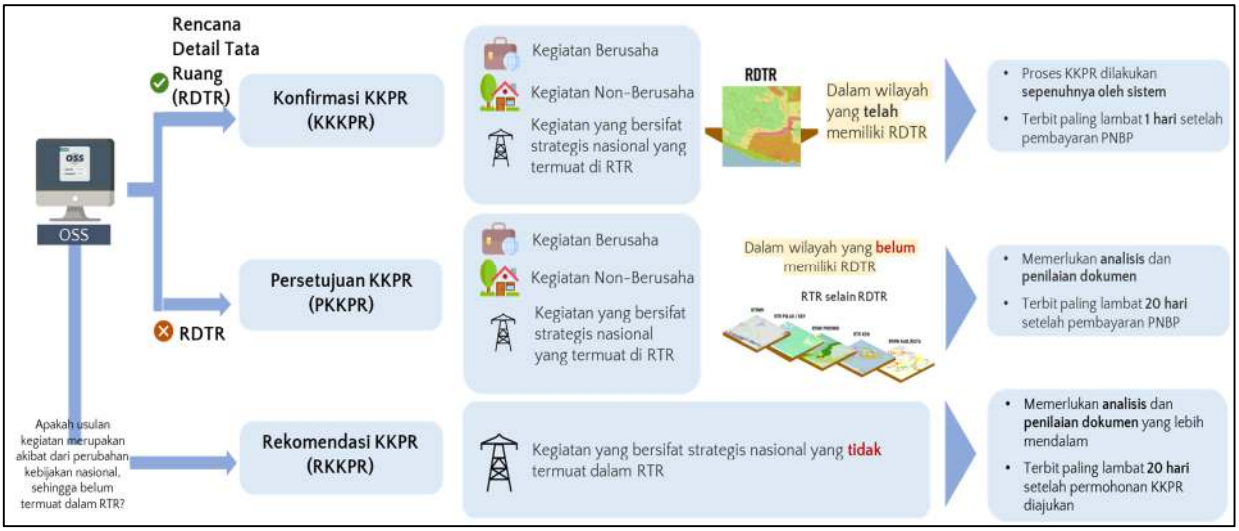
pemanfaatan ruang yang dilakukan. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan karakteristik keruangannya dapat menimbulkan kerusakan atau bencana di kemudian hari.

Lebih lanjut, sebelum masyarakat memanfaatkan ruang dan tanahnya maka harus terlebih dahulu memiliki izin untuk memanfaatkan ruang yang sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang yang berlaku di daerah tersebut. Sebagaimana diatur dalam UU Cipta Kerja *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang ("**PP 21/2021**"), masyarakat harus memiliki Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang ("**KKPR**"). KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang atau secara fisik merupakan dokumen kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang wajib dipenuhi dalam rangka penerbitan izin suatu kegiatan/usaha. KKPR berfungsi sebagai dasar/acuan:

1. pemanfaatan ruang termasuk sebagai dasar penerbitan perizinan bangunan gedung dan perizinan berusaha sektor; dan
2. perolehan tanah dan penerbitan Hak Atas Tanah.

KKPR merupakan terobosan hukum yang bertujuan untuk menyederhanakan persyaratan dasar perizinan berusaha dengan tetap menjaga kualitas penataan ruang. Sehingga ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan untuk seluruh aktivitas kehidupan dapat terwujud. KKPR merupakan satu-satunya acuan untuk pemanfaatan ruang dan penerbitan Hak Atas Tanah. Sebelum adanya KKPR, terdapat berbagai macam produk yang menerangkan kesesuaian tata ruang untuk suatu rencana usaha, pemanfaatan ruang dan penerbitan Hak Atas Tanah seperti izin lokasi dan Surat Keterangan Rencana Kota. KKPR menggantikan berbagai izin pemanfaatan ruang seperti izin prinsip, izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah dan izin

mendirikan bangunan. Terdapat 3 (tiga) jenis KKPR yaitu Konfirmasi KKPR, Persetujuan KKPR, dan Rekomendasi KKPR, sebagaimana bagan berikut:



Sumber: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/
Badan Pertanahan Nasional, 2022

Berdasarkan bagan di atas, RDTR sangat diperlukan untuk memberikan kepastian dalam pemberian KKPR, karena jika suatu daerah sudah telah memiliki RDTR maka penerbitan KKPR menjadi lebih cepat karena sepenuhnya melalui *Online Single Submission* (OSS) dan terbit paling lama 1 (satu) hari setelah pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Berdasarkan data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, per bulan Oktober 2022 terdapat 144 Peraturan Daerah/Peraturan Kepala Daerah RDTR yang terintegrasi dengan Sistem OSS. Hal ini tentu berdampak positif pada percepatan realisasi investasi, percepatan tenaga kerja, dan peningkatan perekonomian nasional.

RDTR juga erat kaitannya dengan peraturan zonasi khususnya bagi pengendalian pemanfaatan ruang. Peraturan zonasi dapat menentukan kegiatan penatagunaan tanah yang sesuai dan layak dengan peruntukan lahannya. Penerapan peraturan hukum yang berbeda di tiap zona merupakan cara pemeliharaan lingkungan hidup yang efektif. Ketentuan ini dapat menyelaraskan perencanaan fisik dan infrastruktur dengan perencanaan

daerah serta mengintegrasikannya dengan lingkungan hidup, pembangunan ekonomi, dan sosial.[17] Terkait zonasi, Anton dan Shelton berpendapat bahwa pengendalian pemanfaatan lahan melalui zonasi dan perencanaan fisik mempunyai peran penting dalam hukum lingkungan dalam upaya menjaga dan memelihara fungsi kawasan, baik kawasan perkotaan maupun perdesaan.

Jika dibandingkan dengan Belanda, pemerintah kota Belanda selalu merancang rencana zonasi lahan untuk daerah-daerah yang tidak dikembangkan. Undang-undang baru mengharuskan mereka menyusun dan memperbaharui rencana zonasi untuk semua wilayah. Undang-undang tersebut mengizinkan pemerintah kota menyusun rencana tanpa persetujuan provinsi dan memungkinkan provinsi dan pemerintah nasional menyusun rencana adaptasi sehubungan dengan zonasi penggunaan lahan yang mempengaruhi kepentingan masing-masing.[18]

Fisher menyatakan bahwa hukum merupakan instrumen yang paling stabil dalam menangani permasalahan lingkungan.[19] Pemerintah mengatur bahwa dalam penyusunan atau evaluasi rencana tata ruang, pemerintah pusat dan pemerintah daerah wajib memperhatikan Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan Hidup ("**DDTL**") dan melaksanakan Kajian Lingkungan Hidup Strategis ("**KLHS**"). Hal tersebut diamanatkan dalam Pasal 14A ayat (1) huruf a UU Cipta Kerja dan Pasal 15 dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan ("**UU 32/209**"). UU

---

[17] *Land Use controls play a major role in environmental law for both urban and rural areas, through zoning, physical planning, and creating protected areas. Zoning can help distribute equitably and appropriately activities harmful to the environment and it allows for application of different legal roles from zone to zone for more effective protection. Physical planning mergers provisions for infrastructure and town and country planning to integrate conservation of the environment into social and economic development.* Prof. Dr. A.M. Yunus Wahid, S.H., M.Si. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hlm.215 merujuk pada Anton, Donald K, and Shelton, Dinah L. *Environmental Protection and Human Rights*. (New York: Cambridge University Press, 2011), hlm. 53.

[18] Dian Ekawaty Ismail. *Hukum Tata Ruang: Rekonstruksi Menuju Pemukiman Indonesia Bebas Kumuh*. (Yogyakarta: UII Press, 2019), hlm. 176.

[19] Elizabeth Fisher. *Environmental Law*. (Oxford: Oxford University Press, 2017), hlm. 17-18.

Cipta Kerja tidak mengubah, menghapus dan membuat pengaturan baru terkait dengan ketentuan terkait KLHS yang tercantum di dalam UU 32/2009, begitu juga dengan Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup yang tidak mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis.

Pada prinsipnya DDTLH merupakan penggabungan antara Daya Dukung Lingkungan Hidup (DDLH) dan Daya Tampung Lingkungan Hidup (DTLH). DDLH merupakan kemampuan Lingkungan Hidup untuk mendukung perikehidupan manusia, makhluk hidup lain, dan keseimbangan antarkeduanya, sedangkan DTLH merupakan kemampuan Lingkungan Hidup untuk menyerap zat, energi, dan/atau komponen lain yang masuk atau dimasukkan ke dalamnya. Sebagaimana diatur dalam UU 32/2009, KLHS merupakan rangkaian analisis yang sistematis, menyeluruh, dan partisipatif untuk memastikan bahwa prinsip pembangunan berkelanjutan telah menjadi dasar dan terintegrasi dalam pembangunan wilayah. Penyusunan rencana tata ruang yang tidak memperhatikan DDTLH dan KLHS berpotensi mengakibatkan permasalahan lingkungan hidup seperti banjir, degradasi lahan, longsor, dan kekeringan.

Penerapan DDTLH dan KLHS dan pengintegrasiannya dalam rencana tata ruang secara filosofis dan yuridis merupakan pelaksanaan amanat Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yaitu setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan medapatkan lingkungan hidup baik dan sehat serta amanat Pasal 33 ayat (4) yaitu kegiatan perekonomian yang berkelanjutan dan berwawaan lingkungan. Adapun secara sosiologis, penerapan DDTLH dan KLHS menjadi kontrol dan komitmen pemerintah dalam mendukung pembangunan berkelanjutan serta pengelolaan sumberdaya alam dan lingkungan hidup. Lebih lanjut, jika ingin mencapai pemanfaatan ruang yang berkelanjutan maka perlu mengedepankan konsep *safeguarding* yang diatur dalam PP 21/2021 yang memperhatikan aspek kelestarian lingkungan.

Selain harus sesuai dengan rencana peruntukannya yang diatur dalam rencana tata ruang, pemilik tanah wajib memelihara tanah yang dimilikinya dan mencegahnya dari kerusakan. Bahkan sejak tahun 1960, sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa Pemerintah mendorong setiap orang, badan hukum, instansi pemerintah, atau swasta yang memiliki tanah agar wajib memelihara dan mencegah tanah yang dimilikinya dari kerusakan. Kata kewajiban dalam undang-undang ini memberi konsekuensi hukum bahwa dalam menggunakan dan memanfaatkan tanah harus dipelihara dengan sebaik-baiknya karena jika melakukan pengerusakan terhadap tanah tersebut berdampak pada terjadinya pelanggaran hukum.

3.2. Penatagunaan Tanah untuk Mendukung Pembangunan Nasional

Pemerintah menyelenggarakan pembangunan untuk kepentingan umum baik berupa Proyek Strategis Nasional ("**PSN**")[20] dan Non-PSN untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pembangunan PSN dan Non-PSN diharapkan dapat menjadi *leverage* atau daya ungkit bagi perekonomian masyarakat dan negara, terlebih adanya pandemi COVID-19 yang memberikan tekanan pada pertumbuhan ekonomi Indonesia, di mana pada kuartal II Tahun 2020 pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami kontraksi sebesar 5,32 persen.[21]

[20]Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, danf atalu badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. Indonesia, Peraturan Presiden Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, Perpres No.109 Tahun 2020, LN No. 259 Tahun 2020, Ps. 1 Angka 1.

[21]Badan Pusat Statistik, "Ekonomi Indonesia Triwulan Ii 2020 Turun 5,32 Persen", https://Www.Bps.Go.Id/Pressrelease/2020/08/05/1737/-Ekonomi-Indonesia-Triwulan-Ii-2020-Turun-5-32-Persen.Html, (diakses pada 28 Maret 2023).

Pembangunan untuk kepentingan umum tentu memerlukan tanah, yang pengaturannya tidak lepas dari aturan hukum tanah nasional. Hukum tanah Indonesia mengakui dan menghormati hak masyarakat untuk memiliki, meggunakan, dan memanfaatakan atas tanah,[22] serta memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur, membuat kebijakan, mengelola, melakukan pengawasan atas penggunaan dan pemanfaatan tanah.[23] Dalam perencanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juga harus sesuai dengan tata ruang.[24] Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum juga dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam UUD 1945 dan hukum tanah nasional yang salah satunya berupa keberlanjutan.[25]

Namun demikian dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, terdapat beberapa kendala yang tidak hanya mencakup pembebasan

---

[22] Indonesia, Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960.

[23] Pokok-pokok pengadaan tanah sebagai berikut:

1. pemerintah dan pemerintah daerah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan pendanaannya.
2. pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan:
   a. rencana tata ruang wilayah;
   b. rencana pembangunan nasional/daerah;
   c. rencana strategis; dan
   d. rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah.
3. pengadaan tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. penyelenggaraan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
5. pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Indonesia, Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, UU No.2 Tahun 2012, LN No. 22 Tahun 2012.

[24] Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan sesuai dengan: a. Rencana Tata Ruang Wilayah; b. Rencana Pembangunan Nasional/ Daerah; c. rencana strategis; dan d. rencana kerja setiap instansi yang memerlukan tanah. jadi memang perencanaan itu harus sesuai dengan tata ruang. *Ibid.* Pasal 7.

[25] *Ibid.* Pasal 2.

lahan namun juga berupa perizinan dan penatagunaan tanah dalam konteks peruntukannya berdasarkan rencana tata ruang, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Oleh karena itu penatagunaan tanah dapat menjadi upaya dalam mengantisipasi kepentigan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam pembangunan untuk kepentingan umum.

Penatagunaan tanah diperlukan untuk mewujudkan tertib pertanahan yang meliput penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah. Hal ini berarti bahwa pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat berjalan ketika penguasaan atas tanah dimana lokasi pembangunan tersebut berada dan dikuasai secara legal oleh pemilik pembangunan. Oleh karena itu diperlukan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan yang berkaitan dengan pembangunan untuk kepentingan umum. Melalui penatagunaan tanah akan dilaksanakan kegiatan inventarisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (2) UU 26/2007, dalam rangka pengembangan penatagunaan tanah maka diselenggarakan kegiatan penyusunan dan penetapan neraca penatagunaan tanah. Dalam penyusunan neraca penatagunaan tanah, diperhatikan faktor-faktor yang memengaruhi ketersediaan tanah seperti prasarana sumber daya air termasuk sistem jaringan drainase dan pengendalian banjir.[26] Hal ini menjadi landasan bahwa penatagunaan tanah pada ruang yang direncanakan untuk pembangunan prasarana dan sarana bagi kepentingan umum memberi hak prioritas pertama bagi pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk menerima pengalihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah.[27] Prioritas pertama tersebut menegaskan bahwa bagi pemerintah dan pemerintah daerah agar dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang sesuai dengan

[26]Indonesia, Undang-Undang tentang Penataan Ruang, UU No.26 Tahun 2007, LN No. 68Tahun 2007. Pasal 33 ayat (2).

[27] *Ibid.* Pasal 33 ayat (3).

rencana tata ruang dapat dilaksanakan dengan proses pengadaan tanah yang mudah. Adanya hak prioritas ini bukanlah berarti memberi peluang bagi pemerintah untuk berbuat sewenang-wenang terhadap hak-hak warga masyarakat atas tanah ataupun ruang tertentu, melainkan semata-mata agar pemerintah dapat menjamin tersedianya sarana dan prasarana untuk kepentingan umum yang selalu melibatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah pada ruang tertentu.[28] Pembangunan untuk kepentingan umum diharapkan dapat berbanding lurus dengan pembangunan ekonomi dan bersinergi dengan pembangunan lingkungan, sehingga kesejahteraan dapat tercapai.

3.2.1 Penatagunaan Tanah pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah

Pada prinsipnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatur hubungan hukum antara orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa, namun demikian peraturan tersebut belum mengatur secara tegas mengenai hak pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah.[29] Pengaturan ruang bawah tanah diatur dalam UU 26/2007, namun konteks ruang bawah tanah disebut sebagai ruang di dalam bumi. Pemanfaatan ruang di dalam bumi dilakukan misalnya untuk jaringan transmisi listrik, jaringan telekomunikasi, jaringan pipa air bersih, dan jaringan gas, jaringan kereta api, dan jaringan jalan bawah tanah.

Pada tahun 2014 diterbitkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2014 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang di Dalam Bumi. Peraturan ini diterbitkan untuk meningkatkan efisiensi pemanfaatan ruang dalam bumi dalam rangka mengatasi keterbatasan lahan di permukaan bumi serta mewujudkan keterpaduan antar kegiatan, menjaga, dan meningkatkan kualitas ruang dan kelestarian lingkungan. Khusus di DKI Jakarta telah diatur

[28] Prof. Dr. A.M. Yunus Wahid, S.H., M.Si. *op.cit*, hlm.203.

[29] Prof. Maria Soemardjono, S.H., MCL., M.P.A. *Aspek Hukum Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah/Dalam Bumi, Ruang Bawah Air, dan Ruang Udara di Atas Tanah.* (Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM, 2018), hlm. 2.

Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah yang merupakan tindak lanjut dari Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.

UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah ("**PP 18/2021**") mengatur terobosan terkait Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah[30]. Pengaturan tersebut tentu memberikan kepastian hukum dalam penatagunaan tanah di ruang atas tanah dan bawah tanah, serta mendukung pembangunan nasional. Misalnya untuk ruang atas tanah seperti pembangunan rel *Light Rail Transit* (LRT) yang merupakan PSN atau bangunan penghubung antar 2 (dua) gedung. Sedangkan pembangunan di ruang bawah tanah seperti pembangunan fasilitas *Mass Rapid Transit* (MRT) (rel, terowongan, stasiun), hotel, atau ruang parker bawah tanah.

Penatagunaan tanah pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah tentu tidak dapat dipisahkan dengan rencana tata ruang. Hal ini terlihat dari pengaturan pembatasan penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah yang dipunyai oleh pemegang Hak Atas Tanah yaitu:[31]

1. batas ketinggian penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah untuk ruang atas tanah harus sesuai koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diatur dalam rencana tata ruang; dan

[30] Ruang atas tanah atau ruang bawah tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai setelah ruang atas tanah atau ruang bawah tanah dimanfaatkan, dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Indonesia, Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, PP No.18 Tahun 2021, LN No. 28 Tahun 2021. Pasal 7.

[31] *Ibid.* Pasal 74.

2. penggunaan dan pemanfaatan tanah hanya untuk ruang bawah tanah dangkal[32] dengan batas kedalaman sesuai dengan yang telah diatur dalam rencana tata ruang atau sampai dengan kedalaman 30 (tiga puluh) meter dari permukaan tanah dalam hal belum diatur dalam rencana tata ruang. Namun demikian, Hak Atas Tanah pada ruang bawah tanah tidak dapat diberikan jika terdapat pemanfaatan sumber daya minyak dan gas bumi serta mineral dan batu bara.[33]

Peggunaan dan pemanfataan ruang atas tanah atau ruang bawah tanah harus mendapat KKPR yang diterbitkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.[34] Selain itu terdapat ketentuan apabila pemberian penggunaan dan pemanfaatan pada ruang atas tanah mengganggu kepentingan umum maka diperlukan persetujuan dari Pemerintah Pusat. Begitu pula jika pemberian penggunaan dan pemanfaatan pada ruang atas tanah mengganggu kepentingan pemegang Hak Atas Tanah pada bidang tanah tersebut maka diperlukan persetujuan dari pemegang Hak Atas Tanah. Persetujuan tersebut dibuat dalam bentuk akta autentik. Segala bentuk gangguan yang diterima pemegang Hak Atas Tanah diberikan ganti rugi yang dapat dinilai dalam bentuk uang atau bentuk lain sesuai kesepakatan dengan pihak yang akan menggunakan dan memanfaatkan ruang atas tanah. Perhitungan nilai ganti rugi dilakukan oleh penilai pertanahan.[35]

Pengaturan mengenai Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah di ruang atas tanah dan ruang bawah tanah sebagaimana diatur dalam PP 18/2021, yaitu sebagai berikut:

1. Hak Pengelolaan (“**HPL**”)

[32] Ruang bawah tanah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu ruang bawah tanah dangkal dan ruang bawah tanah dalam. Ruang bawah dalam merupakan tanah yang secara struktur dan/atau fungsi terpisah dari pemegang Hak Atas Tanah, yang dikuasai langsung oleh negara.
[33] *Ibid.* Pasal 75.

[34] *Ibid.* Pasal 76 ayat (1).

[35] *Ibid.* Pasal 78.

Pemegang HPL diberikan kewenangan untuk menyusun rencana peruntukan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang. Pemberian HPL pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pemegang HPL diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan. HPL ini tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Selain itu HPL tidak dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, namun dapat dilepaskan untuk kepentingan umum. Adapun subyek HPL terdiri atas:

HPL yang berasal dari Tanah Negara	**HPL yang berasal dari Tanah Ulayat**
a. Instansi Pemerintah Pusat Dalam hal Instansi Pemerintah Pusat yang tugas pokok dan fungsinya tidak langsung berhubungan dengan pengelolaan tanah dapat diberikan Hak Pengelolaan setelah mendapat persetujuan Menteri keuangan b. Pemerintah Daerah c. BUMN/BUMD, yang meliputi juga anak perusahaan yang dimiliki oleh BUMN/BUMD berdasarkan penyertaan modal negara pada BUMN/BUMD lain d. badan hukum milik negara/badan hukum milik daerah; e. Badan Bank Tanah; atau f. badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat, yang merupakan badan hukum yang mendapat penugasan khusus yang ditetapkan dengan Peraturan Presiden	Masyarakat hukum adat

2. Hak Guna Bangunan ("**HGB**")

HGB diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Pemberian HGB pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pemegang HGB pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan. HGB pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah dapat diberikan di atas HPL ruang atas

tanah atau ruang bawah tanah diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Bdan Pertanahan Nasional berdasarkan persetujuan pemegang HPL. HGB diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir maka akan kembali menjadi dikuasai langsung oleh Negara atau HPL.

3. Hak Pakai

Terdapat 2 (dua) jenis Hak Pakai pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah yaitu Hak Pakai dengan jangka waktu dan Hak Pakai selama dipergunakan.

Ketentuan	**Hak Pakai Berjangka Waktu**	**Hak Pakai Selama Dipergunakan**
Subyek	a. Warga Negara Indonesia; b. badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; c. badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; d. badan keagamaan dan sosial; dan e. Orang Asing	a. instansi Pemerintah Pusat; b. Pemerintah Daerah c. Pemerintah desa; dan d. perwakilan negara asing dan perwakilan badan internasional.
Jangka Waktu	• Paling lama 30 (tiga puluh) tahun diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. • Hak Pakai ini dapat juga diberikan di atas HPL ruang atas tanah atau ruang bawah tanah dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri Agraria dan	selama dipergunakan diberikan untuk waktu yang tidak ditentukan selama dipergunakan dan dimanfaatkan.

	Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berdasarkan persetujuan pemegang HPL. • Setelah jangka waktu pemberian, perpanjangan, dan pembaruan berakhir maka akan kembali menjadi dikuasai langsung oleh Negara atau HPL.	
Pendaftaran Hak	Kedua jenis Hak Pakai tersebut wajib didaftarkan pada kantor pertanahan. Pemegang Hak Pakai pada ruang atas tanah atau ruang bawah tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti kepemilikan.	

3.2.2 Penertiban Tanah Telantar

Pada dasarnya Negara memberikan Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan (termasuk pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah) kepada Pemegang Hak untuk diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan serta dipelihara dengan baik selain untuk kesejahteraan bagi Pemegang Haknya juga untuk kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara. Oleh karena itu optimalisasi pengusahaan, penggunaan, dan pemanfaatan semua tanah di wilayah Indonesia diperlukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup, mengurangi kemiskinan dan menciptakan lapangan kerja, serta untuk meningkatkan ketahanan pangan dan energi.[36] Sudah sewajarnya apabila kita mengelola tanah dengan sebaik-baiknya agar pemanfaatantanya dapat memberikan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat demi mewujudkan cita-cita bangsa sesuai yang telah diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.[37]

[36] Supriyanto. "Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundangan Indonesia". Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 10, No. 1, Januari 2010: 52.

[37] Ahsanul Rizky Ramadhan, Firman Muntaqo, Iza Rumesten RS. "Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan dan Pemanfaatan Tanah", Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol.11, No.1, Mei 2022, ISSN 2655-8610: 93.

Penertiban dan pendayagunaan tanah telantar merupakan langkah penting untuk mendukung program-program pembangunan nasional, terutama di bidang agraria yang telah diamanatkan oleh UUD 1945 dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional. Penelantaran tanah berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan dan ketahanan ekonomi nasional.

UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar *juncto* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Telantar mengatur terobosan hukum dalam penertiban dan pendayagunaan tanah telantar sebagai berikut:

Pengaturan	**Sebelum UU Cipta Kerja**	**Pasca UU Cipta Kerja**
Inventarisasi, Identifikasi, dan Penelitian	dilakukan terhitung mulai 3 (tiga) tahun sejak diterbitkan HPL, Hak Atas Tanah, atau sejak berakhirnya DPAT.	Inventarisasi dilaksanakan paling cepat 2 (dua) tahun sejak diterbitkannya HPL, Hak Atas Tanah, atau DPAT
Jangka waktu peringatan	• Peringatan I (1 bulan) • Peringatan II (1 bulan) • Peringatan III (1 bulan)	• Peringatan I (90 hari kalender) • Peringatan II (45 hari kalender) • Peringatan III (30 hari kalender)
Kriteria Hapusnya Status HPL dan Hak Atas Tanah	Tanah yang ditelantarkan > 25% dan < 100% mengakibatkan hapusnya Hak Atas Tanah secara keseluruhan dan kepada bekas Pemegang Hak diberikan kembali sebagian tanah yang benar-benar diusahakan, dipergunakan, dan dimanfaatkan melalui	Sebagian tanah yang ditelantarkan mengakibatkan hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada bagian yang ditelantarkan namun tidak mengakibatkan hapusnya Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada bagian tanah yang tidak ditelantarkan

	prosedur pengajuan permohonan Hak Atas Tanah Tanah yang ditelantarkan ≤ 25% mengakibatkan hapusnya Hak Atas Tanah pada bagian yang ditelantarkan dan selanjutnya Pemegang Hak mengajukan permohonan revisi luas bidang tanah	
Pendayagunaan Tanah Telantar	Pendayagunaan melalui: • Reforma Agraria • Program Strategis Negara • Cadangan Negara Lainnya	Pendayagunaan melalui: • Reforma Agraria • Proyek Strategis Nasional • Bank Tanah • Cadangan Negara Lainnya

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

1. Pengaturan Penatagunaan tanah pasca UU Cipta Kerja tetap berlandaskan pada rencana tata ruang dan lingkungan (pembangunan berkelanjutan). Terobosan pengaturan penatagunaan tanah pasca UU Cipta Kerja, yaitu:
   a. Masyarakat harus memiliki Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR). KKPR menggantikan berbagai izin pemanfaatan ruang seperti izin prinsip, izin lokasi, izin penggunaan pemanfaatan tanah dan izin mendirikan bangunan. KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang atau secara fisik merupakan dokumen kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang wajib dipenuhi dalam rangka penerbitan izin suatu kegiatan/usaha. KKPR

berfungsi sebagai dasar/acuan pemanfaatan ruang termasuk sebagai dasar penerbitan perizinan bangunan gedung dan perizinan berusaha setor dan perolehan tanah dan penerbitan Hak Atas Tanah.

b. Pemerintah mengatur bahwa dalam penyusunan atau evaluasi rencana tata ruang maka wajib memperhatikan Daya Dukung dan Daya Tampung Lingkungan Hidup (DDTL) dan melaksanakan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS). UU Cipta Kerja tidak mengubah, menghapus dan membuat pengaturan baru terkait dengan ketentuan terkait KLHS dan DDTL. Penyusunan rencana tata ruang yang tidak memperhatikan DDTLH dan KLHS berpotensi mengakibatkan permasalahan lingkungan hidup.

2. UU Cipta Kerja mengatur terobosan terkait Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan pada ruang atas tanah dan ruang bawah tanah. Pengaturan tersebut memberikan kepastian hukum dalam penatagunaan tanah di ruang atas tanah dan bawah tanah, serta mendukung pembangunan nasional. UU Cipta Kerja menguatkan pengaturan penertiban dan pendayagunaan tanah telantar. Hal ini merupakan langkah penting untuk menjalankan program-program pembangunan nasional, terutama di bidang agraria yang telah diamanatkan oleh UUD 1945 dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional. Penelantaran tanah berdampak pada terhambatnya pencapaian berbagai tujuan program pembangunan dan ketahanan ekonomi nasional.

a. Saran

1. Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah agar berkomitmen untuk menyelenggarakan dan melakukan pengawasan penatagunaan tanah agar senantiasa selaras dengan rencana tata ruang dan lingkungan.

2. Masyarakat atau pemilik tanah dalam menggunakan dan memanfaatkan tanahnya agar sesuai dengan arahan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang dan KKPR, serta memerhatikan aspek lingkungan.
3. Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah agar mengoptimalkan pemberian Hak Pengelolaan dan/atau Hak Atas Tanah pada ruang atas tanah dan ruang bawah tana guna memberikan kepastian hukum di ruang atas tanah dan ruang bawah tanah.
4. Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah agar melakukan pengawasan, penertiban, dan pendayaan tanah telantar sehingga dapat mengotpimalkan penatagunaan tanah untuk mendukung tujuan program pembangunan dan ketahanan ekonomi nasional.
5. Masyarakat dan pemilik tanah untuk merusak dan/atau menelantarkan tanah yang dimilikinya namun mengelola tanah dengan sebaiknya guna kesejahteraan bagi Pemegang Haknya serta kesejahteraan masyarakat, bangsa dan negara.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945.

_____, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang, LN.2023/No.41.

_____, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, LN 2012/No. 22.

_____, Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, LN. 2009/ No. 140.

_____, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, LN 2007/No.28.

_____, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LN 1960/No. 104.

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, LN.2021/No.32.

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang , LN 2021/No. 31.

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar, LN.2021/No.30.

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, LN 2021/No. 28.

_____, Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis, LN. 2016/No. 228.

_____, Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, LN 2004/No.45.

_____, Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, LN 2020/No. 259.

_____, Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.

_____, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Telantar.

_____, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.02/PRT/M/2014 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang di Dalam Bumi.

_____, Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 167 Tahun 2012 tentang Ruang Bawah Tanah.

Buku

Anton, Donald K, and Shelton, Dinah L. *Environmental Protection and Human Rights*. (New York: Cambridge University Press, 2011).

Dian Ekawaty Ismail. *Hukum Tata Ruang: Rekonstruksi Menuju Pemukiman Indonesia Bebas Kumuh*. (Yogyakarta: UII Press, 2019).

Elizabeth Fisher. *Environmental Law*. (Oxford: Oxford University Press, 2017).

Jimly Asshiddiqie. *Green Constitution: Nuansa Hijau Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010).

Prof. Dr. A.M. Yunus Wahid, S.H., M.Si. *Pengantar Hukum Tata Ruang*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014).

Prof. Maria Soemardjono, S.H., MCL., M.P.A. *Aspek Hukum Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah/ Dalam Bumi, Ruang Bawah Air, dan Ruang Udara di Atas Tanah*. (Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM, 2018), hlm. 2.

Jurnal

Ahsanul Rizky Ramadhan, Firman Muntaqo, Iza Rumesten RS. "Penertiban Tanah Terlantar Dalam Rangka Penatagunaan dan Pemanfaatan Tanah", Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol.11, No.1, Mei 2022, ISSN 2655-8610.

Arba, Syapruddin, Diangsa Wagian. "Kajian Normatif Perencanaan Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah". Jurnal Hukum Jatiswara Universitas Mataram, [s.l.], v. 30, n. 1, Okt. 2017, ISSN 2579-3071.

Hadis, R. "Tinjauan Yuridis terhadap Penguasaan dan Pemanfaatan Tanah Berkaitan dengan Penat.aan Ruang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007." Jurnal Linear 1, No. 2 (2017).

R. Kunto Adi. "Penatagunaan Tanah Berbasis Masyarakat Dalam Menunjang Sistem dan Usaha Agribisnis di Indonesia". SEPA: Jurnal Sosial Ekonomi Pertanian dan Agribisnis, Vol. 11 No.1, September 2014: 66 – 78, ISSN: 1829-9946.

Septiana Indriani Kusumaningrum, "Pemanfaatan Sektor Pertanian sebagai Penunjang Pertumbuhan Perekonomian Indonesia." Jurnal Transaksi, 11, No. 1 (2019).

Slamet Muryono, Agung Nugraha Bimasena, Asih Retno Dewi. "Optimalisasi Pemanfaatan Neraca Penatagunaan Tanah dalam Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah di Daerah Istimewa Yogyakarta". BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, Vol. 4, No. 2, November 2018.

Supriyanto. "Kriteria Tanah Terlantar Dalam Peraturan Perundangan Indonesia". Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 10, No. 1, Januari 2010.

Internet

Badan Pusat Statistik, "Ekonomi Indonesia Triwulan Ii 2020 Turun 5,32 Persen", https://Www.Bps.Go.Id/Pressrelease/2020/08/05/1737/-Ekonomi-Indonesia-Triwulan-Ii-2020-Turun-5-32-Persen.Html, (diakses pada 28 Maret 2023).

Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. "RDTR Sebagai Acuan Pemberian Izin Pemanfaatan Ruang*". https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/1866#:~:text=RDTR%20dan%20peraturan%20zonasi%20merupakan%20dua%20dokumen%20yang,RDTR%20berdasarkan%20pembagian%20wilayah%20pengembangannya%20serta%20prioritas%20pembangunan,* (diakses pada 31 Maret 2023).

Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia. "Pemerintah Tetap Berkomitmen Jalankan Pembangunan Berkelanjutan di Tengah Pandemi". https://www.ekon.go.id/publikasi/detail/3080/pemerintah-tetap-berkomitmen-jalankan-pembangunan-berkelanjutan-di-tengah-pandemi, (diakses 28 Maret 2023).

Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. "Sekilas SDGs". https://sdgs.bappenas.go.id/sekilas-sdgs/, (diakses pada 28 Maret 2023).