

Undang-Undang Cipta Kerja dalam Hukum Tanah Indonesia

Daniel Romi Sihombing¹, Denissa Angela Sihombing²

¹Politeknik TEDC Bandung, Jl. Pesantren No.2, Cibabat, Kec. Cimahi Utara, Kota Cimahi, Jawa Barat

²Universitas Padjadjaran, Jl. Raya Bandung Sumedang KM. 21, Hegarmanah, Kec. Jatinangor, Kab. Sumedang, Jawa Barat
romisihombing71@gmail.com

Abstract

Regulations related to facilitating, protecting and empowering cooperatives and micro, small and medium enterprises, improving the investment ecosystem, and accelerating national strategic projects, including increasing worker protection and welfare spread across various sector laws are currently unable to meet needs. laws to accelerate job creation so that changes need to be made and adjustments to various regulatory aspects related to improving the investment ecosystem, facilitating and accelerating national strategic projects oriented towards national interests based on national science and technology guided by the ideology of Pancasila.

Keywords: Job Creation, Government, Law

Abstrak

Pengaturan yang berkaitan dengan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja yang tersebar di berbagai Undang-undang sektor saat ini belum dapat memenuhi kebutuhan hukum untuk percepatan cipta kerja sehingga perlu dilakukan perubahan, dan melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan peningkatan ekosistem investasi, kemudahan dan percepatan proyek strategis nasional yang berorientasi pada kepentingan nasional yang berlandaskan pada ilmu pengetahuan dan teknologi nasional dengan berpedoman pada haluan ideologi Pancasila.

Kata Kunci: Cipta Kerja, Pemerintah, Undang – Undang

Copyright (c) 2024 Daniel Romi Sihombing, Denissa Angela Sihombing

✉Corresponding author: Daniel Romi Sihombing

Email Address: romisihombing71@gmail.com (Jl. Pesantren No.2, Cimahi Utara, Kota Cimahi, Jawa Barat)

Received 26 September 2024, Accepted 02 October 2024, Published 08 October 2024

PENDAHULUAN

Adapun alasan diterbitkan Undang-undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Omnibus Law) adalah:

1. Bahwa untuk mewujudkan tujuan pembentukan Pemerintah Negara Indonesia dan mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara perlu melakukan berbagai upaya untuk memenuhi hak warga negara atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan melalui cipta kerja;
2. Bahwa dengan cipta kerja diharapkan mampu menyerap tenaga kerja Indonesia yang seluas-luasnya di tengah persaingan yang semakin kompetitif dan tuntutan globalisasi ekonomi;
3. Bahwa untuk mendukung cipta kerja diperlukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja;

4. Bahwa pengaturan yang berkaitan dengan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja yang tersebar di berbagai Undang-undang sektor saat ini belum dapat memenuhi kebutuhan hukum untuk percepatan cipta kerja sehingga perlu dilakukan perubahan;
5. Bahwa upaya perubahan pengaturan yang berkaitan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja dilakukan melalui perubahan Undang - undang sektor yang belum mendukung terwujudnya sinkronisasi dalam menjamin percepatan cipta kerja, sehingga diperlukan terobosan hukum yang dapat menyelesaikan berbagai permasalahan dalam beberapa Undang-undang ke dalam satu Undang-undang secara komprehensif;

Adapun azas dari Undang-undang Cipta Kerja ini sebagai berikut.

1. pemerataan hak;
2. kepastian hukum;
3. kemudahan berusaha;
4. kebersamaan; dan
5. kemandirian.

Kemudian tujuan dari Undang-undang Cipta Kerja ini sebagai berikut:

1. menciptakan dan meningkatkan lapangan kerja dengan memberikan kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan terhadap koperasi dan UMK-M serta industri dan perdagangan nasional sebagai upaya untuk dapat menyerap tenaga kerja Indonesia yang seluas-luasnya dengan tetap memperhatikan keseimbangan dan kemajuan antardaerah dalam kesatuan ekonomi nasional;
2. menjamin setiap warga negara memperoleh pekerjaan, serta mendapat imbalan dan perlakuan yang adil dan layak dalam hubungan kerja;
3. melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan keberpihakan, penguatan, dan perlindungan bagi koperasi dan UMK-M serta industri nasional; dan
4. melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan peningkatan ekosistem investasi, kemudahan dan percepatan proyek strategis nasional yang berorientasi pada kepentingan nasional yang berlandaskan pada ilmu pengetahuan dan teknologi nasional dengan berpedoman pada haluan ideologi Pancasila. Selanjutnya ruang lingkup Undang-Undang ini mengatur kebijakan strategis Cipta Kerja yang meliputi:
 - a. peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha; b. ketenagakerjaan;
 - b. kemudahan, perlindungan, serta pemberdayaan koperasi dan UMK-M;
 - c. kemudahan berusaha;
 - d. dukungan riset dan inovasi;
 - e. pengadaan tanah;

- f. kawasan ekonomi;
- g. investasi Pemerintah Pusat dan percepatan proyek strategis nasional;
- h. pelaksanaan administrasi pemerintahan; dan
- i. pengenaan sanksi.

Politik Hukum dari Undang-undang Cipta Kerja ini meliputi:

1. penerapan Perizinan Berusaha berbasis risiko;
2. penyederhanaan persyaratan dasar Perizinan Berusaha;
3. penyederhanaan Perizinan Berusaha sektor; dan
4. penyederhanaan persyaratan investasi.

Adapun kaitan Undang-undang Cipta Kerja ini dengan pelaksanaan tugas di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:

Pertama, Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang sudah diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012. Kemudian dilahirkanlah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Anehnya peraturan pengadaan tanah ini tidak sesuai dengan tujuan dari dibuatnya Undang-undang Cipta Kerja.

Sebab semangat untuk mempermudah ekosistem investasi dan kegiatan berusaha, agar para investor bisa masuk ke Indonesia. Sementara subyek atau pelaku usaha dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini adalah pihak pemerintah tidak ada unsur Penanaman Modal Negeri dan Asing sebagai berikut:

Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Bank Tanah dan badan hukum milik negaraf badan usaha milik Negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik Negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

Selanjutnya yang diatur lagi dalam Undang-undang Cipta Kerja ini kaitannya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan, adalah Undang - undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

Esensi peraturan ini sesungguhnya untuk bertujuan agar tidak terjadi alih fungsi tanah pertanian untuk beralih menjadi Real Estate, permukiman, mall dll. Padahal sesungguhnya hal ini menjadi kewenangan atau tugas dan fungsi dari pemerintah setempat. Hal ini menjadi kewenangan pemerintah daerah, karena para investor atau pengusaha mau membebaskan sebidang tanah, maka pihak pengembang wajib terlebih dahulu ada izin pencadangan atau pembebasan tanah dari pemerintah daerah Bupati/Walikota dan Gubernur untuk DKI Jakarta.

Kemudian pemerintah daerahlah yang mengendalikan perizinan melalui Rencana Umum Tata Ruang (R.U.T.R.), dan Rencana Tata Ruang Wilayah (R.T.R.W.). khusus tanah pertanian ada di Dinas Pertanian Pemerintah Daerah, merekalah yang mengetahui zona-zona atau lokasi-lokasi tanah pertanian di wilayahnya. Jadi tidak benar Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mengendalikan atau mengawasi tanah pertanian yang beririgasi teknis.

Maka dengan konstruksi hukum dari Undang-undang Cipta Kerja ini menjadi melebar, tidak sesuai dengan teori perundang undangan di Indonesia. Dalam Undang- undang Cipta Kerja ini yang paling kontroversial dan fenomenal, Undang-undang ini disebut fenomenal dan kontroversial karena sangat menarik perhatian pengamat hukum dan masyarakat dan akhirnya sampai dengan tahap Judicial Review ke Mahkamah Konstitusi (M.K.).

Kemudian putusan pengadilan Mahkamah Konstitusi tanggal 25-11-2011, memutuskan agar Undang-undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 di revisi dan diberi waktu selama 2 (dua) tahun, berarti tanggal 25-11-2020 s/d 25-11-2023. Namun anehnya lagi oleh pemerintah membuat Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang disahkan pada tanggal 31 Maret 2023.

Dalam pada itu yang paling anehnya dari Undang-undang Cipta Kerja ini ada turunan lagi berupa babarapa Peraturan Pemerintah (PP) yang tidak mengatur atau menyebutkan dalam substansi peraturan ini sebagai berikut:

1. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.
2. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Terlantar.
3. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
4. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 45 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Informasi Geospasial.

Jadi anehnya dalam Undang-undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020, ada 2 (dua) Undang-undang yang mengatur pengadaan tanah yaitu Undang-undang nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan demikian konstruksi hubungannya semakin melebar, yang belum pernah terjadi.

Undang-undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, agak berbeda dengan Paket Kebijakan Deregulasi 6 Juli 1992 (PAKJUL), dan Paket Kebijakan Deregulasi 23 Oktober 1993 (PAKTO).

Adapun Esensi PAKJUL dan PAKTO yang saya sebagai Narasumber di Indosat pada tanggal 8 Desember 1993 adalah sebagai berikut:

Sebagaimana diketahui dengan adanya Pakjul dan Pakto maka perlu kita terlebih dahulu mengenal beberapa ketentuan peraturan yang mengaturnya dan melaksanakannya.

Peraturan perundang-undangan yang dimaksud yaitu:

1. UU No. 1 Tahun 1967 Tentang Penanaman Modal Asing dan telah dirubah dengan UU No. 11 Tahun 1970.
2. UU No. 6 Tahun 1968 Tentang Penanaman Modal Dalam Negeri dan telah dirubah dengan UU No. 12 Tahun 1970.

Dengan diberlakukannya peraturan tersebut maka di Indonesia, khususnya di Daerah Khusus Ibukota Jakarta maka dikenal pula Perusahaan-perusahaan yang menggunakan fasilitas Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri, dan ruang lingkupnya bergerak dibidang pembangunan dalam bidang sektor Industri.

Dalam penyediaan dan pemberian hak atas tanah terhadap perusahaan-perusahaan yang menggunakan fasilitas PMA dan PMDN. dulu diatur dalam Kepres No. 53 Tahun 1977 Tentang Badan Koordinasi Penanaman Modal dan Ketentuan Pokok Tata Cara Penanaman Modal dan Permendagri No. 5 Tahun 1977 tentang Ketentuan ketentuan mengenai penyediaan dan pemberian hak atas tanah serta pemberian ijin bangunan dan ijin undang-undang gangguan untuk keperluan perusahaan-perusahaan yang mengadakan Penanaman Modal menurut UU No. 1 Tahun 1967 dan UU No. 6 Tahun 1968. Jika untuk penyelenggaraan suatu proyek penanaman modal akan diperlukan tanah yang luas 0.5 Ha atau lebih, maka permohonan pencadangan tanah diajukan ke Gubernur melalui Ketua Badan Koordinasi Penanaman Modal Daerah (BKPMMD).. Surat Keputusan pencadangan tanah dipersiapkan oleh ketua BKPMMD, bersama-sama Ketua Badan Direktorat Agraria Provinsi (Kanwil BPN Provinsi) dan Kepala Dinas Tehnis. Sedangkan dalam rangka pemberian hak atas tanah diberlakukan Permendagri No. 6 Tahun 1972, Permendagri No.5 Tahun 1973 dan Permendagri No. 5 Tahun 1974.

METODE

Adapun metode dalam penelitian ini adalah menggunakan metode Normatif, dimana metode ini digunakan untuk mengevaluasi kebijakan dari sudut pandang keadilan sosial dan konsistensi dengan norma-norma hukum yang berlaku.

HASIL DAN DISKUSI

Implementasi Paket Kebijakan Deregulasi 6 Juli 1992 (Pakjul)

Berhubung dengan adanya Paket Kebijakan Deregulasi bulan Juli 1992. maka dalam meningkatkan efisiensi perekonomian Nasional, salah satu perijinan dibidang pertanahan, sebagaimana dijelaskan diatas telah dicabut dan tidak diberlakukan lagi. khususnya dalam rangka penanaman Modal.

Peraturan perundang undangan yang diberlakukan

1. Kepres No.33 Tahun 1992 (Tgl. 6-7-1992) Tentang Tatacara Penanaman Modal.
2. Kepres No.34 Tahun 1992 (Tgl. 6-7-1992) Tentang Pemanfaatan Tanah Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan untuk Usaha Patungan dalam Rangka Penanaman Modal Asing.
3. Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 1992 (Tgl. 6-7-1992) Tentang Tata Cara bagi perusahaan untuk memperoleh pencadangan tanah, ijin lokasi, pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah serta penerbitan Sertifikatnya.

Dalam melaksanakan peraturan tersebut diatas, sebagai pengganti ketentuanketentuan yang lama, maka pada peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala BPN No.3 Tahun 1992. menjelaskan : bahwa didalam peraturan tersebut dalam rangka Penanaman Modal Asing dan Penanaman Modal Dalam Negeri, apabila membutuhkan tanah lebih dari 5.000 M2 maka terlebih dahulu harus mendapatkan ijin Pencadangan Tanah dan ijin Lokasi dari Gubernur.

Pengertian Ijin Lokasi

Ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang telah diberikan Pencadangan Tanah.

1. Tata Cara Pengurusan Ijin Pencadangan Tanah, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1993;
 - a. Pemohon. pertama tama harus melengkapi :
 - 1) Akta Pendirian;
 - 2) NPWP;
 - b. Setelah permohonan lengkap maka diajukan ke Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi dengan terlebih dahulu meminta rekomendasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
 - c. Kemudian setelah lengkap. Akta Pendirian, NPWP dan Rekomendasi, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi mempersiapkan Ijin Pencadangan Tanah untuk ditanda tangani oleh Gubernur setempat;
 - d. Jangka waktu penyelesaian Ijin Pencadangan Tanah adalah 9 (sembilan) hari;
2. Tatacara Pengurusan Ijin Lokasi, sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1992;
 - a. Pemohon pertama-tama harus melengkapi;
 - 1) Surat Ijin Pencadangan Tanah; b) Akte pendirian perusahaan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang;
 - 2) Gambar kasar/Sketsa tanah yang di mohon;
 - 3) Uraian rencana proyek yang akan dibangun;
 - 4) P I L bagi usaha yang di wajibkan;
 - 5) Surat Persetujuan Penanaman Modal bagi Perusahaan yang menggunakan fasilitas penanaman modal;

- b. Setelah lengkap maka pemohon mengajukan permohonan Ijin Lokasi ke Kantor Wilayah BPN Provinsi dengan mengisi formulir permohonan Ijin lokasi dan menyerahkan kelengkapan persyaratan;
 - c. Kemudian Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi setelah menerima permohonan dan kelengkapan persyaratan tersebut mengadakan koordinasi dengan instansi terkait. Setelah lengkap, baru disiapkan Ijin Lokasi untuk ditanda tangani oleh Gubernur setempat;
 - d. Jangka waktu penyelesaian Ijin lokasi 12 (dua belas) hari dan perpanjangan Ijin Lokasi 10 (sepuluh) hari;
 - e. Masa berlaku Ijin Lokasi 12 (dua belas) bulan dan dapat di perpanjang lagi 1 (satu) kali 12 (dua belas) bulan;
3. Tatacara dalam rangka Permohonan Hak dalam rangka;
- a. Pemohon Hak Guna Bangunan;
 - 1) Pemohon pertama-tama harus melengkapi;
 - a) Surat Persetujuan dari BKPM atau Persetujuan Prinsip/Ijin Usaha Sementara dari Departemen Teknis terkait;
 - b) Ijin lokasi;
 - c) Bukti-bukti perolehan tanahnya;
 - d) NPWP dan tanda bukti pelunasan PBB;
 - e) Gambar situasi tanah;
 - f) Jatidiri dari pemohon (Akte pendirian perusahaan);
 - 2) Setelah permohonan lengkap maka permohonan diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotandya setempat dan melakukan pemeriksaan tanah setempat (Panitia A) kemudian melaporkannya ke Kanwil BPN Provinsi;
 - 3) Setelah menerima laporan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi setempat sesuai dengan kewenangannya (PMDN No. 6 Tahun 1972). sudah menerbitkan SK. Pemberian Hak (luas kurang dari 2000 M2). Apabila luasnya lebih dari 2000 M2, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi melanjutkan berkas tersebut kepada Menteri Negara. Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
 - 4) Apabila Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional sudah menerima usulan tersebut, maka Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sudah menerbitkan SK. Pemberian Hak;
 - 5) Penerbitan Sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /Kotamadya ;
 - a) Apabila luasnya kurang dari 2000 M2, maka setelah menerima SK. pemberian hak dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi maka sudah harus menerbitkan Sertipikatnya dan Jangka waktu penyelesaiannya adalah 29 (dua Puluh sembilan) hari kerja;

- b) Apabila luasnya lebih dari 2000 M2, maka setelah menerima SK. pemberian hak dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka sudah harus menerbitkan Sertipikat dan jangka waktu penyelesaiannya adalah 61 (enam puluh satu) hari kerja;
- 6) Jangka waktu masa berlakunya Hak Guna Bangunan paling lama 30 (tiga puluh) tahun;
- b. Permohonan Hak Guna Usaha;
 - 1) Pemohon pertama tama harus melengkapi;
 - a) Surat persetujuan dari BKPM atau Persetujuan Prinsip/Ijin usaha sementara dari Departemen Teknis terkait;
 - b) Ijin lokasi;
 - c) Bukti-bukti perolehan tanahnya;
 - d) NPWP dan tanda bukti pelunasan PBB;
 - e) Gambar situasi tanah;
 - f) Jatidiri dari pemohon Akte Pendirian Perusahaan;
 - 2) Setelah permohonan lengkap maka permohonan diajukan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi dan mengisi formulir yang telah disediakan;
 - 3) Kemudian oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi, memerintahkan Panitia D untuk mempersiapkan dan melakukan Pemeriksaan Tanah, serta menyelesaikan Berita Acara Pemeriksaan Tanah;
 - 4) Apabila luas tanah yang dimohon kurang dari 100 Ha, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi sudah menerbitkan SK Pemberian Hak akan melanjutkan berkas permohonan tersebut Kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional;
 - 5) Penerbitan Sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
 - a) Apabila luasnya kurang dari 100 Ha. maka setelah menerima SK. Pemberian Hak dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi maka sudah harus menerbitkan Sertipikatnya dan jangka waktu penyelesaiannya adalah 31 (tiga Puluh satu) hari kerja;
 - b) Apabila luasnya lebih dari 100 Ha, maka setelah menerima SK Pemberian Hak dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka sudah harus menerbitkan Sertipikat dan jangka waktu penyelesaiannya adalah 71 (tujuh puluh satu) hari kerja;
- c. Perpanjangan Hak Atas Tanah.
 - 1) Permohonan perpanjangan Hak Guna Bangunan;
 - a) Pemohon pertama-tama harus melengkapi;
 - Ijin usaha yang masih berlaku dari Badan Koordinasi Penanaman Modal atau Departemen Teknis terkait;
 - Surat pernyataan Pemohon yang menyatakan bahwa tanah tersebut, tetap dipergunakan sesuai tujuan pemberian hak semula;

- Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan 3 (tiga) tahun terakhir;
 - b) Setelah permohonan lengkap maka permohonan diajukan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat mengadakan pemeriksaan kelengkapan berkas, apabila sudah lengkap mengusulkan dan melanjutkan permohonan tersebut ke Kantor Wilayah BPN Provinsi;
 - c) Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi setelah menerima berkas tersebut, melakukan penelitian dan apabila berkas sudah lengkap maka sesuai dengan kewenangannya berdasarkan Permendagri No. 2 tahun 1972;
 - Apabila luas tanah kurang dari 2000 M2 akan menerbitkan Surat Keputusan pemberian haknya, namun
 - Apabila luas tanah lebih dari 2000 M2 maka berkas permohonan tersebut akan dilanjutkan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
 - d) Selanjutnya setelah Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional telah menerima usulan permohonan tersebut maka akan menerbitkan Surat Keputusan pemberian haknya;
 - e) Penerbitan Sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
 - Apabila luas tanahnya yang dimohon kurang dari 2000 M2, maka Kepala Kantor Kabupaten/Kotamadya menerima Surat Keputusan Pemberian Hak dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi, maka sudah harus menerbitkan Sertipikat. Jangka waktu penyelesaiannya adalah 31 (tiga puluh satu) hari kerja;
 - Apabila luas tanah yang di mohon lebih dari 2000 M2, maka Kepala Kantor Kabupaten/Kotamadya setelah menerima Surat Keputusan Pemberian Hak dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka sudah harus menerbitkan Sertipikat. Jangka waktu penyelesaiannya adalah 68 (enam puluh delapan) hari kerja;
 - f) Jangka waktu Hak Guna Bangunan tersebut paling lama 20 tahun;
 - g) Permohonan tersebut diajukan 1 (satu) tahun sebelum berakhir haknya;
- d. Permohonan Perpanjangan Hak Guna Usaha.
- 1) Pemohon pertama tama harus melengkapi;
 - a) Ijin usaha yang masih berlaku dari Badan Koordinasi Penanaman Modal atau Departemen Teknis terkait;
 - b) Surat pernyataan Pemohon yang menyatakan bahwa tanah tersebut, tetap dipergunakan sesuai tujuan pemberian hak semula;
 - c) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan 3 (tiga) tahun terakhir;

- 2) Setelah permohonan lengkap maka permohonan diajukan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, dan mengisi formulir yang telah disediakan;
- 3) Kemudian oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, maka sudah mengusulkan Permohonan tersebut ke Kantor Wilayah BPN Provinsi;
- 4) Selanjutnya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi meneliti/memeriksa kelengkapan berkas;
 - a) Apabila luas tanah yang dimohon tersebut kurang dari 100 Ha, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi akan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Haknya;
 - b) Apabila luas tanah yang di mohon lebih 100 Ha, maka Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi akan mengusulkan dan melanjutkan permohonan tersebut ke Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional;
- 5) Apabila permohonan tersebut sudah diterima oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka setelah meliti berkas dan lengkap. maka menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak;
- 6) Penerbitan Sertipikat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
 - a) Apabila luas tanah yang dimohon kurang dari 100 Ha, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setelah menerima Surat Keputusan pemberian hak dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi, maka sudah harus menerbitkan Sertipikat. Jangka waktu penyelesaian adalah 31 (tiga puluh satu) hari kerja;
 - b) Apabila luas tanah lebih dari 100 Ha, maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setelah menerima Surat Keputusan Pemberian Hak dari Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, maka sudah harus menerbitkan Sertipikat. Jangka waktu penyelesaiannya 68 (enam puluh delapan) 1 hari kurja;
- 7) Jangka waktu perpanjangan Hak Guna Usaha tersebut paling lama 25 (dua puluh lima) tahun;

Implementasi Paket Kebijakan Deregulasi 23 Oktober 1993 (Pakto)

Dengan diberlakukannya Pakto 1993 ini, pada dasarnya Pemerintah mempunyai tiga instrumen sebagai pengendali kebijakan ekonomi yaitu, Fiskal, Moneter dan Administratif. Pakto 1993 ini mencakup bidang-bidang:

1. Eksport – Import;
2. Tarif bea masuk dan Tata Niaga Import;
3. Penanaman modal;
4. Perizinan;
5. Farmasi;
6. Amdal;

Hubungannya Paket Kebijakan Deregulasi 23 Oktober 1993 ini dengan Badan Pertanahan adalah menyangkut Perizinan, yang mana pada Paket Kebijakan Deregulasi 6 Juli 1992 dianggap belum memenuhi sasaran sesuai dengan yang diharapkan oleh Pemerintah, dan dengan diberlakukannya Pakto 93 ini maka Pakjul 92 menjadi hapus tidak berlaku lagi. Adapun peraturan Perundang undangan yang diberlakukan adalah:

1. Kepres No. 97 Tahun 1993 tanggal 23-10-1993 Tentang Tata Cara Penanaman Modal;
2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1993 tanggal 23-10-1993 Tentang Tata Cara memperoleh izin lokasi dan hak atas tanah bagi perusahaan dalam rangka Penanaman Modal;

Dalam melaksanakan peraturan tersebut diatas sebagai pengganti ketentuan peraturan pelaksanaannya adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 tahun 1993 menjelaskan: Tata cara memperoleh Izin lokasi dan Hak-hak Atas Tanah bagi perusahaan dalam rangka penanaman modal, sedangkan didalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1993 menjelaskan Tata Cara bagi perusahaan untuk memperoleh pencadangan dangan tanah, izin lokasi, pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah serta penerbitan Sertipikatnya.

Perbedaan yang mendasar dari 2 (dua) peraturan ini adalah:

1. Dulu dikenal adanya Ijin Pencadangan Tanah dan Ijin Lokasi dan sekarang dikenal hanya Ijin Lokasi;
2. Dulu permohonan Ijin Pencadangan Tanah dan Ijin lokasi dimohon ke Kantor Wilayah BPN Provinsi sedangkan sekarang langsung ke Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
3. Dulu Permohonan Ijin Pencadangan Tanah dan Ijin lokasi, dimohon dalam waktu yang berlainan, dan sekarang di persingkat menjadi hanya Ijin lokasi;
4. Mengenai jangka waktu pengurusan penyelesaiannya Ijin Pencadangan Tanah 9 (sembilan) hari dan Ijin Lokasi 12 (dua belas) hari, sedangkan sekarang Ijin Lokasi hanya 12 (dua belas) hari kerja.

Kemudian dalam rangka permohonan Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha perbedaan yang mendasar adalah :

1. Untuk Pemohon Hak Guna Bangunan;
 - a. Dulu untuk tanah lebih dari 2000 M2 Surat Keputusan Pemberian Haknya adalah Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan luas kurang dari 2000 M2, Surat Keputusan pemberian haknya oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan sekarang untuk luas lebih dari 5 Ha Surat Keputusan pemberian haknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kurang dari 5 Ha Surat Keputusan pemberian haknya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi;
 - b. Waktu penyelesaian sangat relatif singkat;
2. Untuk Permohonan Hak Guna Usaha;

Dulu untuk kurang dari 100 Ha Surat Keputusan Pemberian Haknya adalah Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan lebih dari 100 Ha Surat Keputusan Pemberian Haknya Pada Badan Pertanahan Nasional Pusat. Sekarang kurang dari 200 Ha lebih Surat Keputusan Pemberian Haknya menjadi wewenang Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pusat.

Kalau PAKJUL dan PAKTO ini dulu penekanannya agar investasi atau investor dalam negeri dan asing (P.M.D.N.) dan (P.M.A.) diberikan kemudahan agar datang ke Indonesia menanamkan modal untuk mendirikan perusahaan.

Dengan investor dalam negeri dan asing menanamkan modal di Indonesia untuk dapat menciptakan tenaga kerja yang banyak. Perubahan nilai perundang undangan Negara dan masyarakat tentunya mengharapkan lebih baik dari sebelumnya, bukannya menjadi lebih buruk.

KESIMPULAN

Implementasi Kebijakan Deregulasi pada bulan Juli 1992, termasuk perizinan di sektor pertanahan yang diperkenalkan kembali dalam konteks penanaman modal. Peraturan perundang-undangan tersebut adalah: Keputusan Presiden No.33, No.34, dan No.3 Tahun 1992. Tata cara pengurusan izin pencadangan tanah, permohonan, pemberian, perpanjangan dan pembaharuan hak atas tanah serta penerbitan sertifikat. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melengkapi Akta Pendirian, NPWP, dan Rekomendasi, dan setelah permohonan selesai diserahkan ke Kantor WSLA.

REFERENSI

file:///C:/Users/acer/Downloads/2631- Article%20Text-13522-1-10-20210617.pdf &

file:///C:/Users/acer/Downloads/6923- 27028-1-PB.pdf

Undang-undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Pasal 2 ayat

Undang-undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, Bab III dan Pasal 6.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 1.

Sihombing, B.F. *Pengamatan Penulis Tentang Undang-undang No.11 Tahun 2020 Cipta Kerja.*

Sihombing, B.F. *Implementasi Paket Kebijakan Deregulasi 6 Juli 1992 (PAKJUL) dan Paket Kebijakan*

Pengertian Pencadangan Tanah dalam Peraturan tersebut adalah: Persetujuan prinsip penyediaan areal tanah.