

## IMPLEMENTASI PERTIMBANGAN TEKNIS PERTANAHAN SEBAGAI DASAR LEGALITAS INVESTASI BISNIS PROPERTI DI KOTA BEKASI (Studi Kasus Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Bekasi)

Kelly Maharani<sup>1</sup>, Nanda Dwi Rizkia<sup>2</sup>

[km769726@gmail.com](mailto:km769726@gmail.com)<sup>1</sup>

Universitas Nasional

**Abstrak:** Salah satu instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum atas tanah adalah Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan melalui Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan. Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai persoalan seperti tumpang tindih klaim kepemilikan, penggunaan lahan tidak sesuai tata ruang, hingga potensi mal administrasi dalam penerbitan PTP. Hal ini dapat berimplikasi terhadap terganggunya investasi properti yang membutuhkan kepastian dan jaminan hukum. Dengan rumusan masalah: 1). Bagaimana implementasi kedudukan hukum pertimbangan teknis pertanahan yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan kota Bekasi dalam mendukung legalitas investasi bisnis properti?; 2). Bagaimana kendala yang dihadapi dalam penerbitan pertimbangan teknis pertanahan serta solusi hukum yang dapat diterapkan untuk meningkatkan efektivitas dan kepastian hukumnya dalam mendukung investasi properti?. Menggunakan metode penelitian yuridis empiris dan teori kewenangan serta teori kepastian hukum, didapatkan kesimpulan bahwa Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi memiliki kedudukan hukum yang penting dalam mendukung legalitas investasi bisnis properti. Kendala yang dihadapi dalam penerbitan PTP yaitu: 1). Dokumen tidak lengkap, 2). Proses Birokrasi yang rumit. Solusi hukum dalam mendukung investasi properti, mulai dari penyederhanaan proses, bersinergi dan koordinasi dengan instansi terkait, peningkatan transparansi, perbaikan sistem pelayanan dengan menerapkan digitalisasi tahapan secara end-to-end dan evaluasi terhadap penerbitan pertimbangan teknis pertanahan untuk dapat membantu mengurangi tumpang tindih regulasi serta meningkatkan kualitas dan kepastian hukum.

**Kata Kunci:** Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), Investasi, Properti.

**Abstract:** One important instrument in ensuring legal certainty over land is the Technical Consideration of Land (PTP), issued by the Land Office through the Technical Consideration of Land Team. However, in practice, various problems are still encountered, such as overlapping ownership claims, land use that does not comply with spatial planning, and the potential for maladministration in the issuance of PTP. This can have implications for property investment, which requires legal certainty and guarantees. The problems are formulated as follows: 1). How is the legal position of technical land considerations issued by the Bekasi City Land Office implemented in supporting the legality of property business investments?; 2). What are the obstacles faced in issuing technical land considerations and what legal solutions can be applied to improve their effectiveness and legal certainty in supporting property investment? Using empirical legal research methods and theories of authority and legal certainty, it was concluded that the Technical Land Considerations (PTP) issued by the Bekasi City Land Office have an important legal position in supporting the legality of property business investments. The obstacles faced in issuing PTP are: 1). Incomplete documents, 2). Complicated bureaucratic processes. Legal solutions to support property investment include simplifying processes, synergizing and coordinating with relevant agencies, increasing transparency, improving service systems by implementing end-to-end digitalization, and evaluating the issuance of technical land considerations to help reduce regulatory overlap and improve legal quality and certainty.

**Keywords:** Technical Land Considerations (PTP), Investment, Property.

## **PENDAHULUAN**

Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) sebelumnya diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 15 tahun 2018. Pada peraturan tersebut pertimbangan teknis pertanahan diberikan untuk persetujuan/ penolakan Izin Lokasi; pemberian/perpanjangan atau pembaharuan hak atas tanah; penegasan status dan rekomendasi penguasaan tanah timbul; atau perubahan penggunaan dan pemanfaatan tanah, namun setelah diterbitkannya Permen ATR/BPN Nomor 12 tahun 2021, Pertimbangan Teknis Pertanahan diberikan untuk penerbitan KKPR; penegasan status dan rekomendasi penguasaan Tanah Timbul; dan penyelenggaraan kebijakan Pemanfaatan Tanah. Pertimbangan Teknis Pertanahan memiliki peran penting dalam mengatur pengendalian pemanfaatan ruang, memastikan kesesuaian rencana kegiatan dengan tata ruang yang berlaku, serta meminimalkan risiko terkait dengan pelanggaran tata ruang. Dalam beberapa kasus, Pertimbangan Teknis Pertanahan dapat dilakukan tanpa penilaian, seperti jika rencana lokasi kegiatan sudah memenuhi persyaratan tertentu dan telah dilakukan verifikasi dokumen oleh Kementerian Investasi/BKPM. Namun, dalam beberapa situasi lain, seperti jika Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) belum tersedia atau belum terintegrasi dalam Sistem OSS, Pertimbangan Teknis Pertanahan memerlukan penilaian yang lebih detail dan mempertimbangkan aspek-aspek teknis pertanahan.<sup>1</sup> Kementerian ATR/BPN memiliki peran dalam penataan ruang. Dijelaskan dalam Pasal 5 Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan nasional, Kementerian ATR/BPN menyelenggarakan fungsi pengendalian dan penertiban tanah dan ruang. Pengendalian dan penertiban ruang/tanah diantaranya meliputi kegiatan penatagunaan tanah. Penatagunaan tanah merupakan pola pengelolaan tata guna tanah yang meliputi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan tanah. Pengaturan mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah harus berdasarkan ketentuan-ketentuan teknis dan berkaitan dengan aspek-aspek hukum serta perundang-undangan.

Dalam konteks kegiatan berusaha (investasi/penanaman modal), pemerintah telah menerbitkan regulasi mengenai percepatan dan peningkatan kualitas pelayanan penanaman modal dan berusaha melalui Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 6 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-undang dan peraturan turunannya khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha Berbasis Risiko, Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perizinan Berusaha di Daerah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang. Berdasarkan kebijakan tersebut, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12 Tahun 2021 tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN No. 12/2021). Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) didefinisikan dalam aturan tersebut merupakan pertimbangan yang memuat hasil analisis teknis penatagunaan tanah yang meliputi ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan tanah dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang (RTR), sifat dan jenis hak, kemampuan tanah, ketersediaan tanah serta kondisi permasalahan pertanahan. Aturan tersebut mengatur mengenai subjek dan objek, pelaksana, tata cara pemberian, penyerahan dan penyimpanan, serta jangka waktu PTP. Dijelaskan dalam Pasal 23 Ayat 5 peraturan tersebut, bahwa Pertimbangan Teknis Pertanahan diterbitkan paling lama 10 (sepuluh) hari sejak pendaftaran atau pembayaran penerimaan negara bukan pajak.

Di Kota Bekasi, sebagai salah satu daerah urban dengan dinamika pertumbuhan properti yang tinggi, membuat investasi dalam bidang properti merupakan salah satu sektor unggulan dalam

---

<sup>1</sup>Andi Tenrisau, *Petunjuk Teknis Pertimbangan Teknis Pertanahan 2023*, (Jakarta: Direktorat Penatagunaan Tanah Direktorat Jenderal Penataan Agraria Kementrian ATR/BPN, 2023), hlm. 7

pembangunan ekonomi di Kota Bekasi. Namun demikian, legalitas dalam pengadaan tanah sebagai objek investasi harus melalui proses administrasi dan teknis yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Salah satu instrumen penting dalam menjamin kepastian hukum atas tanah adalah Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan melalui Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan. Dokumen ini menjadi rujukan dalam rangka pengambilan keputusan terhadap pemanfaatan, penguasaan, dan peralihan hak atas tanah, terutama yang berkaitan dengan kegiatan bisnis. Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai persoalan seperti tumpang tindih klaim kepemilikan, penggunaan lahan tidak sesuai tata ruang, hingga potensi mal administrasi dalam penerbitan PTP. Hal ini dapat berimplikasi terhadap terganggunya investasi properti yang membutuhkan kepastian dan jaminan hukum. Oleh karena itu, penting untuk mengkaji secara yuridis peran dan kekuatan hukum dari PTP yang diterbitkan oleh Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris, atau disebut dengan penelitian lapangan yaitu dengan wawancara dan mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat.<sup>2</sup> Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kasus (*Case Approach*) yaitu berfokus pada pemahaman mendalam terhadap fenomena yang ada, dalam hal ini terkait dengan pertimbangan teknis pertanahan yang dikeluarkan kantor pertanahan Kota Bekasi dalam konteks investasi properti dengan memperhatikan aspek hukum yang berlaku. Dalam melakukan pengumpulan data, penulis menggali informasi melalui wawancara, baik wawancara lisan maupun tertulis. Wawancara lisan dilakukan dengan cara mendatangi langsung narasumber. Wawancara tertulis dilakukan dengan cara mengirimkan daftar pertanyaan kepada narasumber, kemudian narasumber mengisi daftar pertanyaan dalam rentang waktu yang ditentukan, narasumber kemudian mengirimkan kembali kepada penulis daftar pertanyaan yang sudah diisi. Selain itu, metode pengambilan data juga dilakukan melalui penelitian kepustakaan (*Library Research*), dengan cara menelusuri dan mengumpulkan data, baik literatur perundang-undangan, buku-buku dan sumber pendukung lainnya yang relevan dengan pokok pembahasan seperti sumber internet. Data-data yang didapatkan, baik lewat studi dokumen maupun studi lapangan di analisis secara kualitatif, dengan menelaah fakta hukum, praktik administratif dan mencocokkannya dengan norma hukum yang berlaku untuk menarik kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Implementasi Kedudukan Pertimbangan Teknis Pertanahan Yang Dikeluarkan Oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi Dalam Mendukung Legalitas Investasi Bisnis Properti**

Kegiatan investasi memainkan peran penting dalam pembangunan ekonomi nasional. Investasi yang didukung oleh fasilitasi pemerintah tidak hanya memberikan manfaat ekonomi yang langsung, tetapi juga berpotensi untuk memberikan sumbangsih yang signifikan bagi pembangunan nasional dalam jangka panjang. Oleh karena itu, peran aktif pemerintah dalam mendorong investasi melalui kebijakan yang kondusif dan fasilitasi yang tepat sangat penting untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan bisnis nasional dengan lingkungan yang kondusif.<sup>3</sup> Pemerintah dalam menata ulang sistem perizinan melalui deregulasi dan debirokratisasi merupakan langkah yang strategis untuk menciptakan lingkungan bisnis yang lebih kondusif, meningkatkan daya saing ekonomi, serta mempercepat pembangunan nasional secara menyeluruh. Pelaku usaha wajib melakukan kesesuaian

---

<sup>2</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 126.

<sup>3</sup>Al Huzni dan Susanto, "Pelaksanaan Izin Usaha Secara Elektronik Sebagai Upaya Peningkatan Investasi Di Indonesia", *ADLIYA: Jurnal Hukum Dan Kemanusiaan*, 15, 1, (2021): 101-116.

kegiatan atas ruang yaitu dengan menyesuaikan antara pemanfaatan tata ruang. Dalam penyusunan pertimbangan teknis ada beberapa pertimbangan yang harus diperhatikan. Hal ini penting karena keputusan yang diambil akan berdampak langsung pada lingkungan sekitar serta penggunaan dan pemanfaatan tanah secara keseluruhan. Pertimbangan teknis yang matang dalam hal ini akan membantu meminimalkan risiko dampak negatif terhadap lingkungan sekitar dan masyarakat, serta memastikan bahwa penggunaan tanah dilakukan secara berkelanjutan dan berdasarkan pada konsep pembangunan berkelanjutan. Oleh karena itu, dalam penyusunan Pertimbangan Teknis Pertanahan, semua penataan objek pertanahan harus diperhatikan secara komprehensif agar keputusan yang diambil dapat memberikan manfaat maksimal dengan risiko minimal terhadap lingkungan dan masyarakat.<sup>4</sup>

Pertimbangan teknis pertanahan memiliki peran penting dalam upaya pembenahan dalam tata Kelola, terutama dalam konteks perubahan yang berkaitan dengan aturan investasi dan bisnis di Indonesia. Reformasi regulasi adalah langkah kunci untuk meningkatkan kemudahan berusaha di Indonesia, yang pada gilirannya akan memperkuat daya saing ekonomi negara. Untuk pelaku usaha yang memerlukan prasarana perlu mengurus izin usaha biasanya diterbitkan setelah lembaga OSS (Otoritas Sertifikasi Elektronik), izin usaha tersebut diterbitkan berupa (1) Izin Lokasi; (2) Izin Lokasi Perairan; (3) Izin Lingkungan; (4) Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Terkait izin lokasi diproses berdasarkan Permen ATR/BPN Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan. Pertimbangan teknis dalam izin usaha merupakan proses evaluasi yang memperhatikan berbagai aspek teknis yang relevan dengan jenis kegiatan usaha yang diajukan. Pertimbangan teknis ini dapat memastikan kegiatan usaha tersebut memenuhi persyaratan hukum, dan juga mempertimbangkan aspek-aspek teknis yang relevan untuk melindungi lingkungan, memastikan keselamatan dan kesehatan kerja, serta mendukung pengembangan usaha yang berkelanjutan dan bertanggung jawab. Berdasarkan Pasal 1 ayat 3 Permen Agraria Nomor 12/2021 Pertimbangan Teknis Pertanahan adalah pertimbangan yang memuat hasil analisis teknis penatagunaan Tanah yang meliputi ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan Tanah dengan memperhatikan Rencana Tata Ruang, sifat dan jenis hak, kemampuan Tanah, ketersediaan Tanah serta kondisi permasalahan pertanahan.

Pertimbangan teknis pertanahan diberikan untuk kegiatan-kegiatan yaitu, Pertama penerbitan KKPR memastikan bahwa penggunaan lahan dan pengembangan wilayah dilakukan secara teratur, terpadu, dan sesuai dengan perencanaan jangka panjang yang telah ditetapkan. Ini juga membantu dalam mencegah konflik penggunaan lahan yang dapat merugikan lingkungan hidup dan masyarakat secara umum. Kedua, Penegasan status dan rekomendasi penguasaan Tanah Timbul. Tanah timbul adalah tanah yang muncul secara alami atau buatan di perairan, dan status penguasaannya perlu ditegaskan. Pertimbangan teknis diberikan untuk menentukan status tanah timbul tersebut dan memberikan rekomendasi terkait pengelolaannya agar sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dan ketiga adalah Penyelenggaraan kebijakan Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah Kebijakan penggunaan dan pemanfaatan tanah perlu diselaraskan dengan pertimbangan teknis untuk memastikan bahwa penggunaan tanah tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan berpotensi memberikan manfaat maksimal bagi masyarakat serta lingkungan.

Dengan demikian, pertimbangan teknis pertanahan penting dalam menjaga keabsahan hukum dan efisiensi pengelolaan serta pemanfaatan tanah dalam kegiatan-kegiatan tersebut.<sup>5</sup> Pertimbangan teknis pertanahan untuk kegiatan penerbitan KKPR diberikan kepada pemohon yang terdiri atas:

---

<sup>4</sup>Habibah, dkk, "Aspek Tata Guna Tanah dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan", *Tunas Agraria*, 2, 1, (2019): 70-94.

<sup>5</sup>*Ibid.*,

a. Pelaku usaha

Penerbitan KKPR untuk pelaku usaha bertujuan untuk memfasilitasi kepemilikan atau pengelolaan tanah yang digunakan untuk kegiatan usaha mereka. Pertimbangan teknis akan menyangkut legalitas kepemilikan, zonasi, dan persyaratan lain yang relevan dengan aktivitas usaha yang dilakukan.

b. Masyarakat

Masyarakat yang mengajukan KKPR biasanya terkait dengan kepemilikan atau pengelolaan tanah tempat tinggal mereka. Pertimbangan teknis dalam hal ini meliputi aspek hukum tanah, zonasi, serta peraturan yang berlaku di wilayah tersebut untuk memastikan bahwa penerbitan KKPR tidak bertentangan dengan hak - hak pihak lain dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

c. Kementerian/Lembaga

Kementerian atau lembaga pemerintah dapat mengajukan KKPR untuk kepemilikan atau pengelolaan tanah yang digunakan untuk kepentingan publik atau administrasi pemerintahan.

Pertimbangan teknis akan menjamin bahwa penggunaan tanah tersebut mendukung tujuan pemerintahan dan tidak melanggar hukum atau hak - hak pihak lain. Dengan demikian, pertimbangan teknis pertanahan dalam penerbitan KKPR harus memastikan bahwa semua pihak yang mengajukan memiliki keabsahan hukum yang sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tidak menimbulkan konflik dengan pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut. Sedangkan pertimbangan ini penting untuk memastikan bahwa kegiatan penggunaan dan pemanfaatan tanah dilakukan secara berkelanjutan, efisien, dan sesuai dengan hukum serta kepentingan masyarakat luas. Proses evaluasi ini juga membantu dalam mengurangi potensi konflik penggunaan lahan dan memastikan bahwa pengembangan wilayah dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat dan lingkungan sekitar.<sup>6</sup> Pertimbangan Teknis Pertanahan dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Tim Pertimbangan Teknis Pertanahan, memiliki tugas-tugas yaitu, pertama, melakukan pemeriksaan data subjek dan objek dengan cara melakukan verifikasi jumlah dan luas bidang tanah. Kedua, mempersiapkan data pertanahan terkait objek yang dimohonkan dengan menyusun data yang relevan. Ketiga, kunjungan ke lokasi objek tanah tersebut. Keempat, data diproses berdasarkan data yang dikumpulkan. Kelima, Memberikan masukan dan pertimbangan mengenai aspek fisik dan aspek yuridis. Keenam, Menyusun risalah Pertimbangan Teknis Pertanahan, Menyusun dokumen formal yang berisi analisis, pertimbangan, dan rekomendasi dari tim terkait dengan permohonan KKPR yang telah diajukan. Ketujuh tanda tangan yang dilakukan oleh kepala kantor pertanahan terkait konsep hasil pertimbangan teknis pertanahan.

Berdasarkan Pasal 11 Permen agraria Nomor 12/2021 terdapat 5 tahap Pemberian Pertimbangan Teknis Pertanahan. Tahap permohonan, hal ini dilakukan di kantor pertanahan melalui loket yang telah disediakan. Adapun dokumen yang perlu dipersiapkan yaitu sertifikat tanah, surat kuasa jika dikuasakan, KTP, akta pendirian dan pengesahan badan hukum, keterangan terkait rencana penggunaan tanah, NIB dan proposal rencana berusaha. Jika permohonan Sudah diajukan maka selanjutnya Peninjauan lapangan, dilakukan oleh tim Pertimbangan Teknis Pertanahan dapat memastikan bahwa semua aspek terkait dengan permohonan pertanahan dievaluasi secara holistik dan akurat, sehingga keputusan yang diambil dapat didasarkan pada informasi yang valid dan representatif dari kondisi lapangan yang sebenarnya. Selanjutnya dilakukan pengolahan data, dimana proses yang sistematis dan terstruktur dalam menangani evaluasi teknis terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah. Setiap langkah memastikan bahwa keputusan yang diambil didasarkan pada analisis yang cermat dan berdasarkan data yang valid, sehingga dapat mencapai keputusan yang adil dan berkelanjutan dalam pengelolaan tanah.

---

<sup>6</sup>Mayasari, "Evaluasi Kebijakan Izin Lokasi Dan Pertimbangan Teknis Pertanahan Pasca Penerapan Online Single Submission", *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, 8, 3 (2019): 403.

Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi memiliki kedudukan hukum yang penting dalam mendukung legalitas investasi bisnis properti. PTP adalah pertimbangan yang memuat hasil analisis teknis penatagunaan tanah yang meliputi ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan tanah dengan memperhatikan rencana tata ruang, sifat dan jenis hak, kemampuan tanah, ketersediaan tanah serta kondisi permasalahan pertanahan. PTP terkait erat dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), yaitu kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang (RTR). KKPR diperlukan untuk setiap kegiatan pemanfaatan ruang, termasuk investasi bisnis properti. Proses penerbitan PTP melibatkan penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang terhadap RTR, RZ KSNT, dan RZ KAW. Penilaian ini dilakukan oleh Menteri melalui Direktorat Jenderal Tata Ruang dan dapat melibatkan Forum Penataan Ruang serta Badan Pertanahan Nasional (BPN). PTP memiliki kedudukan hukum sebagai dokumen yang sah dan mengikat, serta merupakan alat bukti yang sah dalam proses perizinan dan persetujuan kegiatan pemanfaatan ruang. Tarif pelayanan PTP untuk kegiatan penerbitan KKPR dihitung berdasarkan luas tanah yang dimohonkan, dengan ketentuan tarif yang berbeda-beda tergantung pada luas tanah. Dalam mendukung legalitas investasi bisnis properti, PTP yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi berfungsi sebagai:

a. Dokumen Persetujuan

PTP merupakan dokumen persetujuan yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.

b. Dasar Perizinan

PTP menjadi dasar untuk proses perizinan dan persetujuan kegiatan pemanfaatan ruang, sehingga investor dapat memperoleh izin yang diperlukan untuk melakukan kegiatan bisnis properti.

c. Jaminan Kepastian Hukum

PTP memberikan jaminan kepastian hukum bagi investor bahwa kegiatan pemanfaatan ruang yang dilakukan telah sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam perencanaan investasi properti, khususnya dalam konteks penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), penentuan harga tanah menjadi salah satu komponen strategis yang memengaruhi keseluruhan nilai investasi. Penilaian harga tanah tidak ditentukan secara nominal dalam undang-undang, melainkan dilakukan melalui pendekatan profesional berdasarkan regulasi yang berlaku. Penilaian ini berlandaskan pada Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2015, serta Permen ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2019 tentang Penilaian Tanah. Dalam praktiknya, penilaian dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) menggunakan metode-metode standar dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI), yaitu pendekatan perbandingan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya. Pendekatan perbandingan pasar merupakan metode paling umum, yang menilai tanah berdasarkan harga jual properti sejenis di lokasi sekitar, disesuaikan dengan keunggulan atau kekurangan objek yang dinilai, seperti kondisi fisik tanah, aksesibilitas, legalitas, dan status zonasi ruang. Sebagai ilustrasi, jika harga pasar rata-rata tanah di lokasi tertentu di Kota Bekasi adalah Rp 6.000.000 per meter persegi, dan objek yang dinilai memiliki keunggulan lokasi strategis sebesar 10% namun belum memiliki sertifikat (penurunan nilai 5%), maka harga penyesuaiannya menjadi Rp 6.300.000 per meter persegi. Untuk luas tanah 1.000 m<sup>2</sup>, maka nilai total tanah menjadi Rp 6.300.000.000. Selain itu, dalam pelaksanaan kebijakan pertanahan daerah, penentuan harga tanah juga memperhatikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang diterbitkan oleh BPN sebagai referensi awal penilaian. Seluruh proses ini menunjukkan bahwa penentuan harga tanah tidak bersifat subjektif, tetapi didasarkan pada mekanisme hukum dan teknis yang akuntabel. Oleh karena itu, bagi investor atau pengembang seperti PT Summarecon

Agung, Tbk., pemahaman terhadap mekanisme penilaian harga tanah menjadi krusial agar tidak hanya memperoleh kepastian nilai aset yang akan dikembangkan, tetapi juga untuk memastikan bahwa rencana investasinya selaras dengan nilai pasar, regulasi zonasi, dan kepatuhan hukum dalam pengelolaan pertanahan.

Terkait dengan aspek bencana, penting untuk dipahami bahwa kewenangan dalam penanganan dan mitigasi risiko bencana tidak berada pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), melainkan menjadi domain Pemerintah Daerah, khususnya Pemerintah Kota Bekasi. Dalam hal ini, peran utama dijalankan oleh Badan Penanggulangan Bencana Daerah (BPBD) bersama dengan dinas-dinas teknis terkait seperti Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang, Dinas Lingkungan Hidup, dan Dinas Pekerjaan Umum. Peraturan yang menjadi dasar hukum bagi kewenangan ini antara lain adalah Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana dan Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana. Dalam konteks perizinan dan pemanfaatan ruang, Pemerintah Daerah bertugas memastikan bahwa setiap rencana pembangunan yang berada di kawasan rawan bencana telah memenuhi aspek mitigasi risiko, termasuk ketersediaan sistem drainase yang memadai, larangan pembangunan di zona rawan bencana, dan pemenuhan standar konservasi lingkungan.

Kantor Pertanahan Kota Bekasi hanya berwenang dalam menyusun Pertimbangan Teknis Pertanahan yang fokus pada aspek legalitas, kesesuaian tata ruang, kemampuan tanah, dan status penguasaan lahan. Oleh karena itu, dalam kasus PT Summarecon Agung, Tbk., meskipun sebagian lokasi dinyatakan layak untuk pembangunan perumahan berdasarkan pertimbangan teknis, kewajiban terkait pengelolaan risiko bencana seperti banjir, tanah longsor, atau kerusakan lingkungan berada di bawah tanggung jawab pengembang dan instansi teknis Pemerintah Kota Bekasi. Hal ini mencerminkan pentingnya koordinasi antar instansi agar dokumen-dokumen pendukung seperti AMDAL, izin lingkungan, dan izin pemanfaatan ruang memuat strategi mitigasi bencana secara komprehensif sebelum proyek properti dapat direalisasikan. Dengan demikian, perizinan pembangunan harus melibatkan mekanisme pengawasan terpadu antara pusat (dalam hal pertanahan) dan daerah (dalam hal tata ruang dan bencana), guna menjamin keberlanjutan dan keselamatan lingkungan sekitar.

## **2. Kendala dan Solusi Hukum Dalam Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan Untuk Mendukung Investasi Properti**

### **a. Identifikasi Kendala dalam Penerbitan Pertimbangan Teknis**

Dalam proses penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan di Kota Bekasi yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi, dalam praktiknya, masih ditemukan berbagai persoalan. Hal ini dapat berimplikasi terhadap terganggunya investasi properti yang membutuhkan kepastian dan jaminan hukum. Berikut kendala dalam Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan:

#### **1) Dokumen tidak lengkap**

Kekurangan dokumen yang diperlukan dapat memperlambat proses pengurusan Pertimbangan Teknis Pertanahan. Hal tersebut bisa terjadi dikarenakan saling klaim kepemilikan serta penggunaan lahan yang tidak sesuai tata ruang yang mengakibatkan dokumen yang dibutuhkan menjadi tidak lengkap. Karena dokumen yang tidak lengkap membuat Pertimbangan Teknis Pertanahan ditolak atau diperlambat. Contohnya:

- a) Rencana Tata Ruang (RTR)
  - b) Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)
  - c) Izin Lokasi
  - d) Dokumen lingkungan hidup
- 2) Proses birokrasi yang rumit

Proses pengurusan Pertimbangan Teknis Pertanahan melibatkan banyak tahapan dan prosedur yang rumit serta perlu koordinasi dengan beberapa instansi terkait serta waktu yang dibutuhkan

untuk persetujuan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) adalah sekitar 10 hari kerja setelah berkas dan persyaratan dinyatakan lengkap. Dan perhitungan 10 hari dimulai setelah pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dibayarkan. Proses birokrasi yang rumit ini dapat dikategorikan menjadi:

(a) Kompleksitas Prosedur dan Persyaratan

Prosedur pengajuan Pertimbangan Teknis Pertanahan seringkali melibatkan banyak tahapan dan persyaratan dokumen yang rumit. Hal ini dapat membingungkan pemohon dan memperlambat proses secara keseluruhan. Ketidajelasan mengenai persyaratan atau perubahan aturan yang mendadak juga dapat menambah kompleksitas. Contohnya:

- (1) Pengajuan permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan
- (2) Verifikasi dokumen
- (3) Evaluasi teknis
- (4) Persetujuan Pertimbangan Teknis Pertanahan

(b) Kurangnya Transparansi Informasi

Informasi mengenai status pengajuan, jangka waktu penyelesaian, dan dasar pertimbangan teknis terkadang sulit diakses atau tidak disosialisasikan dengan baik. Kurangnya transparansi ini membuka celah untuk praktik koruptif dan mengurangi kepercayaan investor.

(c) Tumpang Tindih Regulasi

Adanya berbagai peraturan dari tingkat pusat hingga daerah yang saling bertumpuk atau bahkan bertentangan dapat menciptakan kebingungan dan ketidakpastian hukum. Hal ini mempersulit implementasi dan seringkali memicu sengketa.

(d) Kapasitas Sumber daya Manusia dan Infrastruktur

Keterbatasan jumlah atau kualitas sumber daya manusia di instansi terkait, serta kurangnya dukungan infrastruktur teknologi, dapat memperlambat proses dan mengurangi efisiensi pelayanan.

(e) Potensi Penyalahgunaan Wewenang

Tanpa pengawasan yang ketat, ada potensi penyalahgunaan wewenang dalam proses penerbitan PTP, baik melalui pungutan liar atau diskriminasi dalam pelayanan.

**b. Solusi Hukum Dalam Penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan Untuk Mendukung Investasi Properti**

Untuk mengatasi berbagai tantangan dan dinamika perubahan masyarakat, terutama di bidang ekonomi yang berkembang pesat, permasalahan regulasi hukum yang bermasalah, khususnya terkait pemanfaatan lahan untuk tujuan investasi di Indonesia, saat ini belum adaptif atau dapat dianggap sudah sangat ketinggalan zaman. Ketidajelasan status hak kepemilikan lahan yang digunakan untuk tujuan investasi, ketimpangan dan ketidakadilan yang masih terjadi dalam penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan lahan, belum terselesaikannya masalah penyalahgunaan dan alih fungsi lahan, serta maraknya kegiatan spekulatif dalam administrasi kepemilikan lahan oleh pihak-pihak yang bukan pemilik sebenarnya, merupakan faktor-faktor yang berkontribusi terhadap situasi ini. Untuk memberikan kepastian hukum bagi investor yang berinvestasi di Indonesia, penyesuaian peraturan perundang-undangan untuk mengendalikan pemanfaatan properti untuk tujuan investasi dan penegakan hukum yang tegas terhadap tindakan spekulatif kepemilikan lahan harus dilakukan.<sup>7</sup> Dalam upaya meningkatkan investasi properti di Indonesia, pemerintah perlu memastikan bahwa proses penerbitan pertimbangan teknis pertanahan berjalan lancar dan efisien. Hal tersebut merupakan salah satu pemberian kepastian hukum yang menjadi sangat penting dalam memastikan bahwa investor properti memiliki kepastian tentang hak-hak mereka terkait pertimbangan teknis pertanahan. Dalam memastikan bahwa proses penerbitan pertimbangan teknis pertanahan berjalan lancar, pengawasan dan evaluasi terhadap proses tersebut menjadi sangat penting. Agar proses

---

<sup>7</sup>Pri Pambudi Teguh dan Ismail Rumadan, "The Issues with Land Use in Indonesia for Investment Purposes", *KEPES*, 21, 3, (2023): 297-309.



penerbitan pertimbangan teknis pertanahan berjalan sesuai dengan regulasi yang berlaku dan tidak ada penyimpangan. Pertimbangan Teknis Pertanahan merupakan salah satu aspek penting dalam proses pemanfaatan tanah.

Dalam prakteknya, kendala yang telah dijabarkan pada pembahasan sebelumnya membutuhkan solusi hukum dalam mendukung investasi properti, mulai dari penyederhanaan proses agar dapat membantu mempercepat proses dan mengurangi biaya, peningkatan transparansi agar dapat meningkatkan kepastian hukum dan mengurangi risiko bagi investor serta pengawasan dan evaluasi terhadap penerbitan pertimbangan teknis pertanahan untuk dapat membantu mengurangi tumpang tindih regulasi serta meningkatkan kualitas dan kepastian hukum. Kepastian hukum adalah fondasi utama bagi setiap bentuk investasi. Dalam sektor properti, kepastian hukum tidak hanya berarti jaminan atas hak kepemilikan tanah, tetapi juga kepastian terhadap proses perizinan, termasuk PTP. Investor perlu memiliki keyakinan bahwa setiap tahapan pengurusan izin akan berjalan sesuai aturan, transparan, dan dapat diprediksi. Tanpa kepastian ini, risiko investasi akan meningkat secara signifikan, sehingga membuat investor ragu untuk menanamkan modalnya. Pertimbangan Teknis Pertanahan, sebagai salah satu syarat penting dalam pemanfaatan ruang dan tanah, memiliki peran sentral dalam memastikan proyek properti sesuai dengan tata ruang yang berlaku. Untuk mengatasi kendala-kendala yang ada dan menciptakan iklim investasi properti yang lebih kondusif, diperlukan serangkaian solusi hukum yang komprehensif. Solusi-solusi ini harus berfokus pada penyederhanaan, peningkatan transparansi, dan penguatan pengawasan.

#### 1) Penyederhanaan Proses

Penyederhanaan proses penerbitan PTP adalah langkah fundamental untuk mempercepat proyek investasi dan mengurangi biaya operasional, penyederhanaan proses tersebut dapat dilakukan dengan:

##### (a) Harmonisasi Regulasi

Pemerintah perlu melakukan review dan harmonisasi menyeluruh terhadap semua peraturan yang berkaitan dengan PTP, mulai dari undang-undang, peraturan pemerintah, hingga peraturan daerah. Tujuannya adalah menghilangkan tumpang tindih, menyederhanakan persyaratan, dan menciptakan payung hukum yang koheren dan mudah dipahami. Misalnya, penyusunan Peraturan Pemerintah yang lebih komprehensif dapat menggantikan atau mengintegrasikan berbagai peraturan teknis yang tersebar.

##### (b) Standardisasi Prosedur

Mengembangkan dan mengimplementasikan standar operasional prosedur (SOP) yang jelas, ringkas, dan seragam di seluruh daerah. SOP ini harus memuat langkah-langkah yang terdefinisi dengan baik, persyaratan dokumen yang spesifik, dan batas waktu penyelesaian yang realistis untuk setiap tahapan.

##### (c) Digitalisasi Layanan

Membangun dan mengoptimalkan platform pelayanan terpadu satu pintu (PTSP) berbasis digital untuk pengajuan dan pemrosesan PTP. Sistem ini harus memungkinkan pengajuan dokumen secara online, pelacakan status permohonan secara *real-time*, dan notifikasi otomatis kepada pemohon. Digitalisasi dapat mengurangi interaksi langsung yang berpotensi memicu praktik tidak etis, mempercepat proses, dan meningkatkan akuntabilitas. Contohnya, integrasi sistem informasi pertanahan dengan sistem perizinan daerah.

##### (d) Penyederhanaan Persyaratan Dokumen

Mengurangi jumlah dokumen yang diminta dan memastikan bahwa hanya dokumen yang benar-benar esensial dan relevan yang diperlukan. Peraturan harus secara tegas melarang permintaan dokumen yang sudah tersedia di instansi pemerintah lain (misalnya, melalui integrasi data antar lembaga).

## 2) Peningkatan Transparansi

Transparansi adalah kunci untuk membangun kepercayaan investor dan mengurangi risiko penyimpangan, yang dapat dilakukan dengan:

### (a) Publikasi Informasi Komprehensif

Pemerintah harus secara proaktif mempublikasikan semua informasi yang relevan mengenai PTP. Ini termasuk daftar persyaratan lengkap, biaya resmi (jika ada), estimasi waktu proses, dan mekanisme pengaduan. Informasi ini harus mudah diakses melalui situs web resmi, *leaflet*, atau pusat informasi khusus.

### (b) Sistem Pelacakan *Real-time*

Seperti yang disebutkan sebelumnya, sistem digital harus memungkinkan pemohon untuk melacak status pengajuan PTP mereka secara *real-time*. Ini memberikan kepastian kepada pemohon mengenai kemajuan permohonan mereka dan memungkinkan mereka untuk mengambil tindakan jika terjadi penundaan yang tidak wajar.

### (c) Dasar Hukum yang Jelas untuk Keputusan

Setiap keputusan terkait PTP harus didasarkan pada peraturan yang jelas dan argumentasi teknis yang kuat. Pemohon berhak mengetahui alasan di balik penolakan atau persyaratan tambahan yang dikenakan. Transparansi dalam pengambilan keputusan mengurangi subjektivitas dan potensi praktik koruptif.

### (d) Mekanisme Pengaduan yang Efektif

Membangun saluran pengaduan yang mudah diakses dan efektif bagi investor yang menghadapi masalah dalam proses PTP. Mekanisme ini harus menjamin kerahasiaan pelapor dan menindaklanjuti setiap pengaduan dengan serius dan cepat.

## 3) Pengawasan dan Evaluasi yang Ketat

Pengawasan dan evaluasi yang berkesinambungan sangat penting untuk memastikan proses penerbitan PTP berjalan sesuai regulasi dan tidak ada penyimpangan, dapat dilakukan dengan:

### (a) Pembentukan Unit Pengawasan Khusus

Perlu dibentuk unit atau tim pengawasan internal yang independen dan berwenang untuk secara rutin mengaudit proses penerbitan PTP. Unit ini harus memiliki wewenang untuk memeriksa kepatuhan terhadap SOP, mengidentifikasi potensi penyimpangan, dan merekomendasikan sanksi jika diperlukan.

### (b) Indikator Kinerja Utama (IKU)

Menetapkan IKU yang terukur untuk kinerja proses penerbitan PTP, seperti waktu rata-rata penyelesaian, tingkat kepuasan pemohon, dan jumlah pengaduan. IKU ini harus secara berkala dievaluasi dan hasilnya dipublikasikan sebagai bentuk akuntabilitas.

### (c) Sanksi Tegas terhadap Pelanggaran

Menerapkan sanksi hukum yang tegas dan konsisten terhadap pejabat atau pihak yang terbukti melakukan penyimpangan, seperti pungutan liar, penundaan yang disengaja, atau penyalahgunaan wewenang. Sanksi ini harus mencakup sanksi administratif, pidana, dan perdata untuk memberikan efek jera.

### (d) Partisipasi Masyarakat dan Investor

Mendorong partisipasi aktif dari asosiasi pengusaha properti, investor, dan masyarakat umum dalam memberikan masukan dan umpan balik terhadap proses PTP. Mekanisme ini dapat berupa forum dialog, survei kepuasan, atau saluran komunikasi khusus. Masukan dari pemangku kepentingan dapat membantu pemerintah mengidentifikasi area yang perlu perbaikan.

### (e) Audit Eksternal Berkala

Selain pengawasan internal, audit eksternal yang dilakukan oleh lembaga independen dapat memberikan perspektif yang objektif dan kredibel mengenai efektivitas proses PTP dan kepatuhan terhadap regulasi.

#### 4) Kolaborasi Multi Pihak

Keberhasilan implementasi solusi-solusi di atas tidak bisa dicapai hanya oleh pemerintah. Kolaborasi multi-pihak adalah kunci. Pemerintah, dalam hal ini Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) serta pemerintah daerah, harus bekerja sama erat dengan:

(a) Asosiasi Pengusaha Properti

Untuk mendapatkan masukan praktis mengenai kendala di lapangan dan saran perbaikan.

(b) Akademisi dan Pakar Hukum

Untuk kajian mendalam mengenai aspek hukum dan rekomendasi kebijakan yang berbasis ilmiah.

(c) Organisasi Masyarakat Sipil

Dalam peran pengawasan dan advokasi untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas.

(d) Lembaga Penegak Hukum

Untuk menindak tegas praktik-praktik ilegal yang menghambat proses PTP.

### KESIMPULAN

- a. Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi memiliki kedudukan hukum yang penting dalam mendukung legalitas investasi bisnis properti. PTP adalah pertimbangan yang memuat hasil analisis teknis penatagunaan tanah yang meliputi ketentuan dan syarat penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan/atau pemanfaatan tanah dengan memperhatikan rencana tata ruang, sifat dan jenis hak, kemampuan tanah, ketersediaan tanah serta kondisi permasalahan pertanahan. PTP terkait erat dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), yaitu kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang (RTR). KKPR diperlukan untuk setiap kegiatan pemanfaatan ruang, termasuk investasi bisnis properti.
- b. Kendala yang dihadapi yaitu: 1). Dokumen tidak lengkap, kekurangan dokumen yang diperlukan dapat memperlambat proses pengurusan Pertimbangan Teknis Pertanahan. Hal tersebut bisa terjadi dikarenakan saling klaim kepemilikan serta penggunaan lahan yang tidak sesuai tata ruang yang mengakibatkan dokumen yang dibutuhkan menjadi tidak lengkap. Karena dokumen yang tidak lengkap membuat Pertimbangan Teknis Pertanahan ditolak atau diperlambat; 2). Proses Birokrasi yang rumit, Proses pengurusan Pertimbangan Teknis Pertanahan melibatkan banyak tahapan dan prosedur yang rumit serta perlu koordinasi dengan beberapa instansi terkait serta waktu yang dibutuhkan untuk persetujuan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam rangka Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (PKKPR) adalah sekitar 10 hari kerja setelah berkas dan persyaratan dinyatakan lengkap. Dan perhitungan 10 hari dimulai setelah pembayaran Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) dibayarkan. Solusi hukum dalam mendukung investasi properti, mulai dari penyederhanaan proses agar dapat membantu mempercepat proses dan mengurangi biaya, peningkatan transparansi agar dapat meningkatkan kepastian hukum dan mengurangi risiko bagi investor serta pengawasan dan evaluasi terhadap penerbitan pertimbangan teknis pertanahan untuk dapat membantu mengurangi tumpang tindih regulasi serta meningkatkan kualitas dan kepastian hukum.

### Saran

- a. Mengingat pentingnya Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) dalam mendukung legalitas investasi bisnis properti di Kota Bekasi, disarankan agar Kantor Pertanahan meningkatkan sinergi dan koordinasi dengan instansi terkait seperti Dinas Tata Ruang dan Dinas Lingkungan Hidup. Hal ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian rencana pemanfaatan ruang dengan kebijakan tata ruang daerah dan mencegah terjadinya konflik penggunaan lahan. Selain itu, diperlukan penyederhanaan prosedur melalui digitalisasi layanan, transparansi tarif, serta percepatan proses

verifikasi dan peninjauan lapangan agar pelaku usaha tidak terkendala secara administratif dalam memperoleh dokumen legalitas yang dibutuhkan. Sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat serta pelaku usaha juga penting agar pemahaman terhadap pentingnya PTP dan KKPR semakin meningkat. Selanjutnya, penting pula untuk memperkuat kapasitas dan integritas tim teknis di lapangan melalui pelatihan berkelanjutan dan pengawasan internal. Hasil pertimbangan teknis harus dilakukan secara objektif dengan memperhatikan aspek legal, teknis, serta dampak lingkungan untuk memastikan pembangunan yang berkelanjutan. Selain itu, Kantor Pertanahan diharapkan dapat melakukan evaluasi berkala terhadap pelaksanaan Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2021 serta memberikan masukan kepada pemerintah pusat guna perbaikan kebijakan. Dengan langkah-langkah tersebut, Pertimbangan Teknis Pertanahan tidak hanya menjadi dokumen administratif, tetapi juga instrumen penting dalam mendukung kepastian hukum, efisiensi investasi, dan pembangunan yang berwawasan lingkungan di Kota Bekasi.

- c. Kendala dalam penerbitan Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP), Kantor Pertanahan Kota Bekasi disarankan perlu melakukan perbaikan sistem pelayanan dengan menerapkan digitalisasi tahapan secara end-to-end. Sistem pelayanan berbasis elektronik yang terintegrasi dengan data tata ruang, lingkungan, dan kepemilikan lahan akan mempermudah verifikasi awal terhadap kelengkapan dokumen serta meminimalkan potensi saling klaim atau ketidaksesuaian tata ruang. Selain itu, perlu disediakan layanan konsultasi teknis pra-pengajuan (pre-screening) secara resmi, agar pemohon dapat memastikan dokumen mereka lengkap dan sesuai ketentuan sebelum mengajukan permohonan secara formal. Di sisi lain, untuk menjamin kepastian hukum dalam investasi properti, pemerintah pusat maupun daerah perlu menyederhanakan dan menstandarisasi tahapan birokrasi lintas sektor yang terlibat dalam penerbitan PTP. Hal ini dapat dilakukan dengan memperkuat pelaksanaan norma yang ada dalam Permen ATR/BPN No. 12 Tahun 2021 melalui pengawasan internal serta evaluasi berkala yang dilakukan oleh inspektorat jenderal atau lembaga pengawas independen. Selain itu, peningkatan transparansi melalui publikasi waktu layanan, tarif, dan status permohonan secara daring juga penting untuk menumbuhkan kepercayaan investor dan meminimalkan potensi mal-administrasi. Dengan demikian, proses penerbitan PTP dapat berjalan lebih efisien, akuntabel, dan mendukung iklim investasi yang sehat dan berkeadilan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Al Huzni dan Susanto, Pelaksanaan Izin Usaha Secara Elektronik Sebagai Upaya Peningkatan Investasi Di Indonesia, ADLIYA: Jurnal Hukum Dan Kemanusiaan, 15, 1, 2021.
- Andi Tenrisau, Petunjuk Teknis Pertimbangan Teknis Pertanahan 2023, Jakarta: Direktorat Penatagunaan Tanah Direktorat Jenderal Penataan Agraria Kementrian ATR/BPN, 2023.
- Habibah, dkk, Aspek Tata Guna Tanah dalam Pertimbangan Teknis Pertanahan untuk Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan, Tunas Agraria, 2, 1, 2019.
- Mayasari, Evaluasi Kebijakan Izin Lokasi Dan Pertimbangan Teknis Pertanahan Pasca Penerapan Online Single Submission, Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional, 8, 3, 2019.
- Pri Pambudi Teguh dan Ismail Rumadan, The Issues with Land Use in Indonesia for Investment Purposes, KEPES, 21, 3, 2023.
- Suharsimi Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta: Rineka Cipta, 2012.