

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. 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.
2. 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.

B. Saran

1. 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.
2. 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.