

# **PERKEMBANGAN PERATURAN PENGADAAN TANAH**

<b>Modul I</b>
--------------------

## **KEGIATAN BELAJAR 1.**

Modul I ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari perkembangan peraturan pengadaan tanah, sehingga proses pembelajaran dapat berjalan dengan efisien dan efektif. Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan berbagai perkembangan peraturan perkembangan peraturan pengadaan tanah. Materi dalam modul I ini terdiri dari 2 pokok bahasan yang disampaikan dalam 3 kali kegiatan belajar, yaitu : Perkembangan peraturan pengadaan tanah Pemerintah.

### **PERATURAN PENGADAAN TANAH PEMERINTAH**

#### **1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah**

Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, terdapat beberapa pengertian atau ketentuan antara lain : Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi.

Panitia Pembebasan Tanah adalah suatu Panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan/penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebasan sesuatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan/tanam tumbuh di atasnya, yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing-masing Kabupaten/Kotamadya suatu wilayah provinsi yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Pembebasan Tanah berpedoman kepada peraturan-peraturan yang berlaku berdasarkan asas musyawarah dan harga umum setempat. Harga umum setempat adalah harga dasar yang ditetapkan secara berkala oleh suatu Panitia sebagai dimaksud dalam Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 untuk sesuatu daerah menurut jenis penggunaannya. Tanah-tanah yang dibebaskan dengan mendapatkan ganti rugi dapat berupa :

- a. Tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang No 5 Tahun 1960.
- b. Tanah-tanah dari masyarakat hukum adat.

Dalam penetapan ganti rugi sebagai dimaksud diatas termasuk pula tanaman-tanaman dan bangunan-bangunan yang berada di atas tanah tersebut. Susunan keanggotaan Panitia Pembebasan Tanah terdiri dari unsur-unsur :

- a. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota sebagai Ketua merangkap anggota.
- b. Seorang pejabat dari Kantor Pemerintah daerah Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota.
- c. Kepala Kantor IPEDA/IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
- d. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota.
- e. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya apabila mengenai tanah dan/atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota.
- f. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota.
- g. Kepala Desa atau yang disamakan dengan itu sebagai anggota.
- h. Seorang pejabat dari Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang ditunjuk oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan sebagai Sekretaris bukan anggota.

Dalam hal-hal tertentu Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II dapat mengetuai sendiri Panitia tersebut. Gubernur Kepala daerah dapat menambah anggota Panitia Pembebasan Tanah, apabila ternyata untuk menyelesaikan pembebasan tanah itu diperlukan seorang ahli. Gubernur Kepala Daerah dapat membentuk Panitia Pembebasan Tanah Tingkat Propinsi dengan susunan keanggotaan dari instansi seperti tersebut di atas, sepanjang tanah yang dibebaskan itu terletak di wilayah beberapa Kabupaten/Kotamadya atau jika menyangkut proyek-proyek khusus.

Tugas Panitia Pembebasan Tanah adalah :

- a. mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanam tumbuh dan bangunan-bangunan
- b. mengadakan perundingan dengan pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman
- c. menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak

- d. membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/ pertimbangannya
- e. menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman tersebut

Panitia Pembebasan Tanah bekerja atas permintaan instansi yang memerlukan tanah. Instansi yang memerlukan tanah harus mengajukan permohonan pembebasan hak atas tanah kepada Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuknya, dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanahnya, Permohonan tersebut harus disertai dengan keterangan-keterangan tentang:

- a. status tanahnya (jenis/macam haknya, luas dan letaknya)
- b. gambar situasi tanah
- c. maksud dan tujuan pembebasan tanah dan penggunaan selanjutnya
- d. kesediaan untuk memberikan ganti rugi atau fasilitas-fasilitas lain kepada yang berhak atas tanah.

Tanah-tanah yang akan dipergunakan oleh instansi yang bersangkutan harus diberi tanda batas yang jelas. Pada gambar situasi tanah, harus dimuat semua keterangan yang diperlukan, seperti tanda-tanda batas, jalan-jalan, saluran-saluran air, kuburan, bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang ada.

Setelah menerima permohonan dari instansi yang bersangkutan, maka Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk segera meneruskan permohonan tersebut kepada Panitia Pembebasan Tanah untuk mengadakan penelitian terhadap data dan keterangan-keterangan. Jika dianggap perlu, Panitia Pembebasan Tanah dapat memanggil pihak-pihak yang bersangkutan untuk melengkapi data/keterangan dimaksud.

Di dalam mengadakan penaksiran/penetapan mengenai besarnya ganti rugi, Panitia Pembebasan Tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah/atau benda/tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat. Dalam menetapkan besarnya ganti rugi harus diperhatikan pula tentang :

- a. lokasi dan faktor-faktor strategis lainnya yang dapat mempengaruhi harga tanah. Demikian pula dalam menerapkan ganti rugi atas bangunan dan tanaman harus berpedoman pada dinas Pekerjaan Umum/Dinas Pertamanan setempat.
- b. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah dan atau fasilitas-fasilitas lain.
- c. Yang berhak atas ganti rugi itu ialah mereka yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman yang ada di atasnya, dengan berpedoman kepada hukum

adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan kebijaksanaan Pemerintah.

Panitia Pembebasan Tanah berusaha agar dalam menentukan besarnya ganti rugi terdapat kata sepakat di antara pada anggota Panitia dengan memperhatikan kehendak dari pada pemegang hak atas tanah. Jika terdapat perbedaan taksiran ganti rugi di antara para anggota Panitia itu, maka yang dipergunakan adalah harga rata-rata dari taksiran masing-masing anggota. Pelaksanaan pembebasan tanah harus dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat. Keputusan Panitia Pembebasan Tanah mengenai besar dan bentuknya ganti rugi tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah, para pemegang hak atas tanah dan para anggota Panitia yang turut mengambil keputusan.

Setelah menerima keputusan, maka instansi dan para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan memberitahukan kepada Panitia Pembebasan Tanah tentang persetujuan atau penolakannya atas penentuan besar/bentuknya ganti rugi yang telah ditetapkan itu. Jika terjadi penolakan harus disertai pula alasan penolakannya.

Panitia Pembebasan Tanah setelah menerima dan mempertimbangkan alasan penolakan tersebut, dapat mengambil sikap sebagai berikut :

- a. Tetap kepada putusan semula
- b. Meneruskan surat penolakan dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangannya kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diputuskan.

Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan setelah mempertimbangkan dari segala segi, dapat mengambil keputusan yang bersifat mengukuhkan putusan Panitia Pembebasan Tanah atau menentukan lain yang ujudnya mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Keputusan Gubernur Kepala Daerah disampaikan kepada masing-masing pihak yang bersangkutan dan Panitia Pembebasan Tanah.

Bilamana telah tercapai kata sepakat mengenai besar/bentuknya ganti rugi, maka dilakukan pembayaran ganti rugi sejumlah yang telah disetujui bersama. Bersamaan dengan pembayaran ganti rugi itu pula penyerahan/pelepasan hak atas tanahnya dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 4 (empat) orang anggota Panitia Pembebasan Tanah, diantaranya Kepala Kecamatan dan Kepala Desa yang bersangkutan. Pembayaran ganti rugi serta pernyataan pelepasan hak diatas, harus dibuat dalam satu daftar secara kolektif dalam rangka 8 (delapan) bulan.

Apabila pembebasan tanah beserta pemberian ganti rugi telah selesai dilaksanakan, maka instansi yang memerlukan tanah tersebut diharuskan mengajukan permohonan suatu hak atas tanah kepada Pejabat yang berwenang. Permohonan tersebut harus disertai dengan surat-surat pernyataan bukti pernyataan pelepasan hak dan pembayaran ganti ruginya. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya harus menyelesaikan permohonan tersebut menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973.

Para anggota dan Sekretaris Panitia Pembebasan Tanah tersebut mendapat uang honorium sebesar  $\frac{1}{4}$  % (seperempat persen) dari jumlah harga taksiran ganti rugi untuk masing-masing anggota, dengan ketentuan untuk seluruh anggota maksimum sebesar  $1\frac{1}{2}$  (satu setengah persen) atau dalam bentuk uang sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah). Biaya-biaya transport dan lain-lain dibebankan kepada pemohon/instansi yang bersangkutan yang dipungut oleh Panitia dengan memberikan tanda penerimaan resmi.

Apabila pembebasan tanah oleh yang berkepentingan meliputi areal yang luas, dalam mana pelaksanaan pembebasan tanah tersebut mengakibatkan pemindahan pemukiman penduduk, maka pemberian izin pembebasan tanah untuk menyediakan tempat penampungan pemukiman baru. Kewajiban untuk menyediakan tempat penampungan dalam rangka pembebasan tanah tersebut merupakan keharusan di samping kewajiban pembayaran ganti rugi. Bagi mereka yang terkena ketentuan dan mempunyai minat untuk dipindahkan ketempat pemukiman baru tersebut, maka pelaksanaan pemindahan berikut biaya-biaya yang diperlukan untuk itu, diatur dan ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah yang bersangkutan.

Apabila dalam hal pengadaan tanah diperlukan peninjauan lokasi maka biaya yang berkenaan dengan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, seperti biaya transport/operasional dan biaya-biaya lainnya dibebankan kepada Pemimpin Proyek yang bersangkutan dengan bukti penerimaan.

## 2. **Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 Tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta**

Di dalam PMDN Nomor 2 Tahun 1976 memuat ketentuan-ketentuan meliputi :  
Pembebasan tanah oleh pihak swasta untuk kepentingan pembangunan proyek-proyek

yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam bidang pembangunan sarana umum dan fasilitas sosial dapat dilaksanakan menurut acara pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah sebagaimana diatur dalam Bab I, II dan IV Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975.

Penggunaan acara pembebasan tanah tersebut memerlukan ijin tertulis dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan.

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I memberikan ijin atas permohonan dari pihak swasta yang berkepentingan, dengan memperhatikan manfaat dan kegunaan proyek termaksud bagi kepentingan umum/rakyat banyak sesuai dengan rencana proyek yang harus mereka ajukan. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I wajib secepatnya menyampaikan laporan kepada Menteri Dalam Negeri, setiap kali dilaksanakan pembebasan tanah rakyat menurut tata cara yang berlaku.

Dalam surat ijin pembebasan tanah oleh pihak swasta menurut acara yang berlaku bagi pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah, harus dicantumkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang dipergunakan oleh Gubernur Kepala Daerah tingkat I untuk pemberian ijin tersebut.

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I berkewajiban untuk mengadakan pengawasan agar pelaksanaan pembebasan tanah menurut tata cara yang di atur dalam peraturan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pelaksanaannya sehari-hari pengawasan dilakukan oleh Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan.

### **3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan**

Dalam rangka mensukseskan pembangunan nasional yang makin meningkat dan merata khususnya pembangunan di wilayah Kecamatan, dirasakan perlu adanya ketentuan-ketentuan khusus mengenai pengadaan tanah bagi proyek-proyek pembangunan yang berskala kecil dan tidak memerlukan tanah yang luas yang dilakukan oleh instansi pemerintah. Untuk mengatur keperluan tersebut diatas, ditetapkanlah PMDN Nomor 2 Tahun 1985.

Pengadaan tanah untuk keperluan proyek-proyek pembangunan yang dilakukan oleh Instansi Pemerintah cukup dilaksanakan oleh Pemimpin Proyek dari Instansi yang bersangkutan. Pengadaan tanah yang dimaksud luasnya tidak lebih dari 5 (lima) Ha.

Dalam melaksanakan pengadaan tanah, Pemimpin Proyek memberitahukan kepada Camat mengenai letak dan luas tanah yang diperlukan. Apabila dipandang perlu, Camat dapat meminta bantuan dari instansi/Dinas teknis yang bersangkutan sesuai dengan jenjang hirarki.

Tatacara pengadaan tanah bagi wilayah Kecamatan yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Pemimpin Proyek memberitahukan kepada Walikota. Dalam melaksanakan ketentuan tersebut, harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Lokasi, letak dan luas tanah yang diperuntukkan bagi proyek pembangunan harus disesuaikan dengan rencana penggunaan tanah/pembangunan Pemerintah Daerah
- b. Harga tanah harus memadai dalam arti yang paling menguntungkan bagi negara dan harga tanah tersebut juga harus serasi dengan harga tanah bagi proyek-proyek pembangunan lainnya di wilayah yang bersangkutan dalam tahun anggaran yang sama.

Apabila pengadaan tanah telah memenuhi syarat, Pemimpin Proyek mengadakan musyawarah dengan yang berhak atas tanah mengenai besarnya ganti rugi tanah. Dalam menentukan besarnya ganti rugi, Pemimpin proyek wajib memperhatikan ketentuan harga dasar yang ditetapkan oleh Kepala Daerah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975.

Apabila telah tercapai kesepakatan mengenai bentuk/besarnya harga ganti rugi antara Pemimpin Proyek dengan yang berhak atas tanah, kedua belah pihak segera memberitahukan kepada Camat/Walikota yang bersangkutan. Berdasarkan laporan tersebut, Camat/Walikota wajib menyaksikan pembayaran harga ganti rugi oleh Pemimpin Proyek yang bersangkutan kepada yang berhak atas tanah dan/atau bangunan/tanaman yang ada di atasnya. Bersamaan dengan pelaksanaan pembayaran ganti rugi tersebut, pada saat itu juga dilakukan penyerahan/pelepasan hak atas tanahnya dengan disaksikan oleh Camat/Walikota.

Apabila dalam menentukan besarnya ganti rugi antara Pemimpin Proyek dan yang berhak atas tanah tidak terdapat kesepakatan, Pemimpin Proyek segera mencari lokasi lain untuk penggantinya. Apabila Pemimpin Proyek menetapkan untuk mencari lokasi tanah lain, selambat-lambatnya dalam waktu tiga hari wajib memberitahukan kepada Camat/Walikota.

Dalam hal pengadaan tanah, maka Camat selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah

dapat membuat akta jual beli tanah dan selaku kepala wilayah dapat menguatkan/melegalisir pelepasan hak. Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta pelepasan hak atas tanah tersebut dikuatkan/dilegalisir oleh Walikota yang bersangkutan.

**4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atau Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993**

Pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia, dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Atas dasar pertimbangan seperti tersebut diatas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan pemegang hak atas tanah.

Dalam Keputusan Presiden ini terdapat beberapa pengertian yang perlu dipahami meliputi :

- a. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.
- b. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
- c. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.
- d. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- e. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- f. Hak atas tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.



- g. Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pengadaan dan rencana bagi pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk :

Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :

- a. Jalan umum, saluran pembuangan air
- b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lain-lain termasuk saluran irigasi
- c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat
- d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal
- e. Peribadatan
- f. Pendidikan atau sekolahan
- g. Pasar Umum atau Pasar INPRES
- h. Fasilitas pemakaman umum

- i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana
- j. Pos dan telekomunikasi
- k. Sarana olah raga
- l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya
- m. Kantor Pemerintah
- n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia

Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud, ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Panitia Pengadaan Tanah dibentuk di setiap Kabupaten atau Kotamadya Daerah Tingkat II. Pengadaan tanah berkenaan dengan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kotamadya atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah tingkat Propinsi yang diketuai atau dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili instansi-instansi yang terkait di tingkat propinsi dan Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

**Susunan Panitia Pengadaan Tanah terdiri dari :**

- a. Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II sebagai Ketua merangkap anggota
- b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Wakil Ketua merangkap anggota.
- c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota
- d. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota.
- e. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota;
- f. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan melaksanakan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
- g. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
- h. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota sebagai Sekretaris I bukan anggota;

- i. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Sekretaris II bukan anggota.

**Panitia Pengadaan Tanah bertugas :**

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- c. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

**Musyawah**

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah. Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud dilaksanakan Panitia Pengadaan Tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka. Musyawarah sebagaimana dimaksud dipimpin oleh ketua Panitia Pengadaan Tanah. Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

**Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:**

- a. Hak atas tanah
- b. Bangunan

- c. Tanaman
- d. Benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah.

**Bentuk ganti kerugian dapat berupa:**

- a. Uang
- b. Tanah pengganti
- c. Pemukiman kembali
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian seperti tersebut di atas
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar:

- a. Harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan dimaksud ditetapkan dalam musyawarah. Ganti kerugian diserahkan langsung kepada:

- a. Pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah;
- b. Nadzir, bagi tanah wakaf.

Dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama- sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak dapat diketemukan tersebut, dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Apabila musyawarah telah diupayakan berulang kali dan kesepakatan mengenai

bentuk dan besarnya ganti kerugian tidak tercapai juga, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, dengan sejauh mungkin memperhatikan pendapat, keinginan, saran dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah.

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut, dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan semua pihak.

Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengeluarkan keputusan yang mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang akan diberikan.

Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipisahkan, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud diajukan oleh Gubernur Kepala Daerah kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri, dengan instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.

Setelah menerima usul penyelesaian, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Kehakiman

Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah disampaikan kepada Presiden oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani serta oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan pengadaan tanah, Menteri Kehakiman.

Terhadap tanah yang digarap tanpa ijin yang berhak atau kuasanya, penyelesaiannya

dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) Ha, dapat dilakukan langsung oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Dengan berlakunya Keputusan Presiden ini, maka dinyatakan tidak berlaku lagi :

- a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Tanah Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
- c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan.

#### **5. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005**

pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah, selanjutnya akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah meliputi :

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api, (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
- b. waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat;
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal;
- e. peribadatan
- f. pendidikan atau sekolah;
- g. pasar umum;
- h. fasilitas pemakaman umum;
- i. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanganan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana.
- j. pos dan telekomunikasi;

- k. sarana dan olah raga;
- l. stasiun penyiaran radio, televisi dan sarana pendukungnya;
- m. kantor pemerintahan, pemerintahan daerah, perwakilan negara asing, Persikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
- n. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesian sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;
- o. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
- p. rumah susun sederhana;
- q. tempat pembuangan sampah;
- r. cagar alam dan cagar budaya;
- s. pertamanan;
- t. panti sosial;
- u. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.

#### 6. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Pengertian-pengertian dalam pengadaan tanah Beberapa pengertian yang perlu dipahami meliputi :

- a. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah atau dengan pencabutan hak atas tanah.(di dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, kata-kata : ‘atau dengan pencabutan hak atas tanah dihilangkan’)
- b. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.
- c. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
- d. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

- e. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- f. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum
- g. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar dan saling meneriam pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.
- h. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non-fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.
- i. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim, yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

Sesuai Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, pembangunan untuk kepentingan umum meliputi :

- a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah),
- b. saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
- c. waduk, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya
- d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal
- e. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain bencana.
- f. tempat pembuangan sampah
- g. cagar alam dan cagar budaya

**Pelaksanaan pengadaan tanah**

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara:

- a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah



- b. pencabutan hak atas tanah (di dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, kata-kata ‘pencabutan hak atas tanah ini’ dihilangkan)

Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar-menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

### **Tanah yang dapat ditunjuk untuk lokasi pembangunan**

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.

Bagi daerah yang belum menetapkan rencana tata ruang wilayah, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan tata wilayah atau kota yang telah ada. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati atau Walikota atau Gubernur, maka segala perbuatan hukum dan kegiatan fisik lainnya terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

### **Pengadaan tanah skala kecil**

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

### **Panitia Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten/Kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota. Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.

Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kota atau lebih,

dilakukan dengan bantuan Panitia PengadaanP provinsi yang dibentuk oleh Gubernur. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah, yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah, dan unsur Pemerintah Daerah terkait. Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah terdiri dari unsur perangkat daerah terkait.

Di dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, susunan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah dimaksud ditambah dengan unsur dari Badan Pertanahan Nasional. Tugas Panitia Pengadaan Tanah adalah :

- a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannay dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
- b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya.
- c. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepas dan atau diserahkan.
- d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah.
- e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
- f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah
- g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

### **Musyawarah**

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai :

- a. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut.
- b. Bentuk dan besarnya ganti rugi.

Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama Panitia Pengadaan Tanah, dari instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah. Dalam hal jumlah, pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak sebagai kuasa mereka.

Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

Apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi, maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut.

### **Pemberian ganti rugi**

Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk:

- a. hak atas tanah
- b. bangunan
- c. tanaman
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

Bentuk ganti rugi dapat berupa :

- a. uang dan/atau
- b. tanah pengganti dan/atau
- c. pemukiman kembali
- d. gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a,b,c

Dalam rangka pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi, maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum dan atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Dasar penghitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

- a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia.
- b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan
- c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Ganti rugi diserahkan langsung kepada :

- a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
- b. nadzir bagi tanah wakaf

Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang

pemegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur, atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.

Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

### **Pencabutan hak atas tanah**

Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Usul penyelesaian diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur/ Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Setelah menerima usul penyelesaian, Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Permintaan untuk melakukan pencabutan tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari

instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

**7. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Beberapa pengertian yang perlu dipahami dalam UU No 2 Tahun 20134 meliputi :

- a. Instansi adalah lembaga Negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum milik Negara/badan hukum usaha milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah
- b. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugiaan yang layak dan adil kepada pihak yang berhak
- c. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah
- d. Obyek hak atas tanah adalah tanah, ruang diatas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
- e. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
- f. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
- g. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.

- h. Konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- i. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan.
- j. Ganti kerugian adalah penggantian yang dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
- k. Penilai pertanahan yang selanjutnya disebut penilai adalah orang perorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat lesensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.
- l. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut pemerintah, adalah presiden republic Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- m. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsure penyelenggara pemerintah daerah.
- n. Lembaga pertanahan adalah Badan Pertanahan Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

Pelaksanaan pengadaan tanah menurut UU No 2 Tahun 2012, dilaksanaka dengan

Bentuk ganti kerugian :

- a. Tanah dan atau bangunan atau relokasi bagi objek BMN/BMD dan kas desa
- b. Bagi objek BUMN/BUMD, dapat dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

Kriteria kepentingan umum sesuai Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, meliputi :

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;

- c. Waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; (yang dimaksud dengan bendungan adalah bangunan yang berupa urukan tanah, urukan batu, beton, dan atau/atau pemasangan batau yang dibangun selain untuk menahan dan menampung air juga untuk menahan dan menampung limbah tambang (*tailing*) atau lumpur sehingga berbentuk waduk, sedangkan yang dimaksud dengan bendung adalah tanggul untuk menahan air di sungai, tepi laut dan sebagainya)
- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah; (yang dimaksud dengan sampah adalah smapah sesuai dengan undang-undang yang mengatur sampah)
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemda;
- j. Fasilitas keselamatan umum; (yang dimaksud dengan fasilitas keselamatan umum adalah semua fasilitas yang diperlukan untuk menggulangi akibat suatu bencana, antara lain rumah sakit darurat, rumah penampungan darurat, serta tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan longsor.
- k. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemda;
- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau public; (yang dimaksud ruang terbuka hijau public adalah ruang terbuka hijau sesuai dengan undang-undang yang mengatur penataan ruang)
- m. Cagar alam dan cagar budaya;
- n. Kantor pemerintah/pemda/desa; (yang dimaksud kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa adalah sarana dan prasarana untuk menyelenggarakan fungsi pemerintahan , termasuk lembaga pemasyarakatan, rumah tahanan Negara, dan unit pelaksana teknis lembaga pemasyarakatan lain)
- o. Pendataan pemukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemda



- q. Prasarana olah raga pemerintah/pemda dan;
- r. Pasar umu dan lapangan parkir umum.

**8. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 40 Tahun 2014 Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 Jo. Perpres No.38 Tahun 2015 Jo. Perpres No. 148 Tahun 2015.**

Perpres ini tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pemerintah untuk kepentingan umum yang di dalamnya di bahas tentang penjabaran pengadaan tanah dengan lebih jelas mulai, pengertian-pengertian, pelaksanaan dan waktu yang d sediakan.. Di dalam perubahan ke empat (Perpres 148 Tahun 2015), dengan perubahan ini maka batas waktu yang di atur dalam kegiatan persiapan sampai dengan pelaksanaan dan penyerahan hasil, oleh sebab itu, maka pembuatan dokumen oleh instansi yang membutuhkan tanah harus merupakan suatu dokumen yang detail dan harus siap dilaksanakan.

**9. Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015.**

Peraturan ini merupakan petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah, dalam hal ini pelaksanaan pengadaan tanah adalah Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi, di dalamnya anda akan melihat apa yang harus di kerjakan oleh pelaksana pengadan tanah, pekerjaan yang harus di laksanakan antara lain :

- a. Penyiapan pelaksanaan dilakukan dengan membuat kegiatan antara lain : Membuat Rencana Kerja, Jadwal Kegiatan, Menghitung BOBP dan membuat RAB, Membuat surat permintaan personil ke Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten, Membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah, Membentuk Satgas A dan Satgas B, dan Permohonan Pencairan kebutuhan Anggaran
- b. Inventarisiasi dan Identifikasi
- c. Pengumuman
- d. Verifikasi Peta Bidang dan Daftar Nominatif
- e. Pengadaan Penilai Pertanahan

- f. Penaksiran Ganti Kerugian
  - g. Pemberitahuan Besarnya Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian
  - h. Validasi
  - i. Pembayaran Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak
  - j. Penitipan Uang ganti kerugian ke Pengadilan
  - k. Penyerahan Hasil
10. **Surat Edaran MATR/Kepala BPN No. 1297/2.1/III/2016 tanggal 23 Maret 2016 Perihal Pengelolaan Biaya Satgas A dan Satgas B Dalam Rangka Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. No. 1538/2.1-100/IV/2016 tanggal 5 April 2016 perihal Petunjuk Penyetoran ke Kas Negara Atas Penerimaan Dari Pelayanan Pengadaan Tanah.**
- Di di dalam surat edaran tersebut berisi tentang penentuan pengelolaan biaya satgas A dan Satgas B dalam rangka kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, surat tersebut di peruntukkan kepada pelaksanaan pengadaan tanah, dan bagaimana penyetoran ke kas negara.
11. **Surat Edaran MATR / Ka BPN No. 3061/2.1/VII/2016** tanggal 1 Juli 2016 perihal ketentuan pengelolaan biaya satgas A dan B dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
12. **Permendagri No. 72 Tahun 2012** tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber Pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Dalam peraturan ini ada di ajak untuk mamahami penentuan BOPB untuk kegiatan pengadaan tanah mulai dari perencanaan sampai penyerahan hasil dan anda dapat memperdalam dalam modul BOPB.
13. **Permenkeu No. 13/02.PMK/2013** tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Untuk Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Jo. No. 10/02.PMK/2015, permenkeu ini mengatur tentang pembiayaan kegiatan pengadaan tanah mulai dari tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil dengan rinci.

a. Biaya perencanaan meliputi :

- 1) Penelitian dan analisa terhadap rencana pembangunan dengan tata ruang, prioritas pembangunan, rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja pemerintah;
- 2) Koordinasi dengan instansi teknis terkait;
- 3) Membuat analisa rencana pembangunan;
- 4) Melakukan kajian teknis dengan instansi terkait;
- 5) Melakukan kajian oleh lembaga profesional;
- 6) Merumuskan rencana pengadaan tanah;
- 7) Melakukan dan menganalisa maksud dan tujuan serta rencana pembangunan;
- 8) Merumuskan hasil kajian yang menguraikan maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 9) Mendata objek dan subjek atas rencana lokasi pengadaan tanah;
- 10) Menentukan kepastian letak, status tanah dan luas tanah yang diperlukan;
- 11) Memperhitungkan jangka waktu yang diperlukan untuk proses pengadaan tanah;
- 12) Melakukan analisa waktu yang diperlukan termasuk tahapan pengadaan tanah yang meliputi:
  - a) persiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
  - b) pelaksanaan pengadaan tanah;
  - c) penyerahan hasil pengadaan tanah; dan
  - d) pelaksanaan pembangunan;
- 13) Melakukan kegiatan survei/sosial, kelayakan lokasi, termasuk kemampuan pengadaan tanah dan dampak yang akan terkena rencana pembangunan;
- 14) Melakukan studi budaya masyarakat, politik, keagamaan, budaya, dan kajian analisa mengenai dampak lingkungan;
- 15) Melakukan analisa kesesuaian fisik lokasi terutama kemampuan tanah dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan;
- 16) Melakukan perhitungan ganti kerugian ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
- 17) Menyusun rencana kebutuhan biaya dan sumber;

- 18) Melakukan perhitungan alokasi anggaran yang meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi, pengelolaan, dan sosialisasi;
  - 19) Melakukan perhitungan dan analisis biaya yang diperlukan; dan
  - 20) Melakukan analisa dan manfaat pembangunan.
- b. Biaya persiapan meliputi
- 1) Pemberitahuan rencana pembangunan;
  - 2) Pendataan awal lokasi;
  - 3) Konsultasi publik/konsultasi publik ulang;
  - 4) Penetapan lokasi;
  - 5) Pengumuman penetapan lokasi;
  - 6) Menerima keberatan pihak yang berhak;
  - 7) Melakukan kajian atas keberatan pihak yang berhak;
  - 8) Menerima/menolak keberatan pihak yang berhak;
  - 9) Proses beracara di pengadilan tata usaha negara atas keberatan dari pihak yang berhak; dan
  - 10) Proses beracara di mahkamah agung atas keberatan dari pihak yang berhak.
- c. Biaya pelaksanaan meliputi :
- 1) Penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
  - 2) Pemberitahuan kepada pihak yang berhak;
  - 3) Inventarisasi aspek fisik;
  - 4) Identifikasi aspek yuridis;
  - 5) Publikasi hasil inventarisasi dan identifikasi serta daftar nominatif;
  - 6) Keberatan dari pihak yang berhak dilakukan verifikasi ulang oleh satgas;
  - 7) Penunjukan jasa penilai atau penilai publik oleh Badan Pertanahan Nasional dan pengumuman penilai;
  - 8) Menilai dan membuat berita acara penilaian;
  - 9) Musyawarah dengan masyarakat;
  - 10) Persetujuan dan pelepasan hak serta pembayaran;
  - 11) Proses beracara di pengadilan negeri dan mahkamah agung; dan
  - 12) Penyerahan pemberian ganti kerugian atau penitipan uang.
- d. Biaya penyerahan hasil meliputi :

- 1) penyerahan hasil pengadaan tanah;
- 2) pemantauan dan evaluasi; dan
- 3) sertifikasi.

14. **Peraturan Mahkamah Agung RI No 3 Tahun 2016** tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Di dalam peraturan ini di jabarkan bagaimana pelaksanaan konsyinsi bagi pihak yang tidak menyetujui besaran uang ganti kerugian, permasalahan bagi bidang tanah yang masih dalam proses sengketa dan bidang tanah yang tidak di ketahui pemiliknya, dalam hal ini anda bisa memperdalam di modul pengadaan tanah selanjutnya.

15. **Peraturan Presiden NO 3 Tahun 2016** Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Pasal 5 (1) Gubernur atau bupati/walikota selaku Penanggung Jawab Proyek Strategis Nasional di daerah memberikan perizinan dan nonperizinan yang diperlukan untuk memulai pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sesuai kewenangannya sejak diundangkannya Peraturan Presiden ini. (2) Perizinan dan nonperizinan yang diperlukan untuk memulai pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu:

- a. Penetapan Lokasi;
- b. Izin Lingkungan; dan/atau
- c. Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 7, Menteri, kepala lembaga, gubernur, dan/atau bupati walikota memberikan rekomendasi yang diperlukan dalam pemberian perizinan dan nonperizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya dokumen perizinan secara lengkap dan benar. (6) PTSP Pusat melakukan penyelesaian perizinan dan nonperizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak diajukan kepada PTSP, Pusat secara lengkap dan benar. Dalam hal permohonan penyelesaian perizinan dan nonperizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap dan benar, PTSP Pusat mengembalikan permohonan izin prinsip kepada Badan Usaha paling lambat 4 (empat) hari sejak diterima.

Dengan waktu yang di percepat tentang penerbitan ijin mak sudah seharusnya kualitas dokumen perencanaan dalam keadaan siap untuk dilaksanakan atau hrus baik, akan tetapi yang terjadi sekarang ini masih belum seperti yang diharapkan.

16. **Perpres 58 Tahun 2017** Tentang perubahan Peraturan Presiden NO 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional, adapun yang di ubah dalam Peraturan Presiden ini adalah salah satunya tentang jangka waktu perpanjangan penetapan lokasi dari satu tahun menjadi 2 tahun (pasal 21 ayat 6),.Dalam Prepres ini juga di lakukan monitoring dalam waktu paling sedikit 6 bulan atau sewaktu-waktu di perlukan dan di laporkan kepada Presiden

### **LATIHAN**

1. Jelaskan perkembangan UU Pengadaan Tanah pemerintah di Indonesia sampai saat ini ?
2. Bagaimana perbedaan arti pengadaan tanah antara PP 55/93 dan UU 2/2013 ?
3. Apa maksud dari musyawarah di dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 ?
4. Bagaimana tahapan pengadaan tanah sesuai UU No 2/2013 ?
5. Apa yang dimaksud dengan konsultasi publik ?

### **RANGKUMAN**

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 Tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atau Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994  
Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993

5. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005
6. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006
7. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
8. Instansi adalah lembaga Negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum milik Negara/badan hukum usaha milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah
9. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak
10. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah
11. Obyek hak atas tanah adalah tanah, ruang diatas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
12. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
13. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
14. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
15. Konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
16. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan.
17. Ganti kerugian adalah penggantian yang dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.

18. Penilai pertanahan yang selanjutnya disebut penilai adalah orang perorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari menteri keuangan dan telah mendapat lesensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.
19. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut pemerintah, adalah presiden republic Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
20. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsure penyelenggara pemerintah daerah.
21. Lembaga pertanahan adalah Badan Pertanahan Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan. Pelaksanaan pengadaan tanah menurut UU No 2 Tahun 2013, dilaksanaka dengan Bentuk ganti kerugian :
22. Tanah dan atau bangunan atau relokasi bagi objek BMN/BMD dan kas desa Bagi objek BUMN/BUMD, dapat dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

<b>TES FORMATIF 1</b>
-----------------------

**PETUNJUK Pengerjaan :**

Dalam tes Formatif ini hanya terdapat satu model soal, yaitu :  
Pilihan "Benar" atau "Salah". Dalam model soal ini, Anda dimohon agar mencermati pernyataan-pernyataan yang ada. Jika pernyataan yang benar dan Anda setuju, maka lingkarkanlah jawaban yang anda anggap benar.

**SOAL :**

1. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, pengertian pembebasan tanah adalah ?
  - a. Melepaskan hubungan hukum pemegang hak atas tanahnya
  - b. Mengambil tanah untuk kegiatan
  - c. pengambil alihan HAT
  - d. Mengantikan penguasaan HAT



2. Harga umum setempat di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975 adalah harga dasar yang ditetapkan secara berkala oleh ?
  - a. **Suatu Panitia dalam permendagri15/75**
  - b. Harga transaksi
  - c. Harga yang berlaku di masyarakat
  - d. Harga pasar
3. PMDN Nomor 2 Tahun 1985. Mengatur tentang pengadaan tanah dengan luasan ?
  - a. **Tidak lebih dari 5 Ha**
  - b. Diatas 1 Ha
  - c. Antara 1 – 5 Ha
  - d. Lebih dari 5 Ha
4. Dalam hal pengadaan tanah, maka Camat menurut PMDN No. 2/1985, mempunyai beberapa kewenangan, kecuali ?
  - a. Membuat akta jual beli
  - b. menyaksikan pembayaran harga ganti rugi
  - c. Menguatkan/melegalisir pelepasan hak.
  - d. **Memimpin musyawarah ganti rugi**
5. Dalam pertimbangan bagaimana musyawarah yang dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertidak selaku kuasa mereka dalam Kepres 55 tahun 1993 .
  - a. **Agar lebih efektif**
  - b. Kesepakatan mudah tercapai
  - c. Menghemat waktu
  - d. Menghemat biaya
6. Konsultasi publik dalam Perpres 36/2005 yang dilakukan melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah adalah untuk tujuan ?
  - a. **Memberikan penjelasan**
  - b. Menerapkan asas keterbukaan
  - c. Menggali informasi
  - d. Upaya pendekatan masyarakat
7. Penitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri dilakukan apabila dalam keadaan seperti apa menurut Perpres 65 tahun 2006 ?
  - a. Tidak di ketahui pemiliknya
  - b. **Tidak terjadi Kesepakatan**
  - c. Waktu kepanitiaan akan berakhir
  - d. Ada perintah dari pengadilan
8. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 40 Tahun 2014 Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 Jo. Perpres No.38 Tahun 2015 Jo. Perpres No. 148 Tahun

2015. Perpres ini tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pemerintah untuk kepentingan umum dengan perubahan ini maka batas waktu yang di atur dalam kegiatan persiapan sampai dengan pelaksanaan dan penyerahan hasil, oleh sebab itu ?

- a. Persiapan cermat
  - b. Pelaksana yang baik
  - c. **Perlu Dokumen perencanaan yang baik**
  - d. koordinasi yang cermat
9. Peraturan Mahkamah Agung RI No 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bagi siapa konsyikasi dilaksanakan, kecuali ?
- a. Tidak menyetujui UGR
  - b. Tidak di ketahui pemiliknya
  - c. Masih dalam sengketa
  - d. **Tidak menyetujui dan tidak mengajukan Keberatan dan tidak mengikuti sosialisasi**
10. Dalam UU 2/2012penilai pertanahan berperan untuk .....
- a. Mengitung uang kompensasi
  - b. Menghitung UGR
  - c. Menilai Pelaksanaan PTUP
  - d. **menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah**

Cocokkan jawaban Anda dengan KUNCI JAWABAN Tes Formatif 1 yang terdapat pada bagian akhir Modul ini. Hitunglah jawaban Anda yang Benar. Kemudian, gunakan rumus di bawah ini untuk mengukur tingkat penguasaan Anda terhadap materi kegiatan belajar ini.

RUMUS :

$\text{Tingkat Penguasaan} = \frac{\text{Jumlah Jawaban Benar}}{10} \times 100\%$
---

- b. 80-90 % = Baik
- c. 70-80% = Cukup
- d.  $\geq 70\%$  = Kurang

Bila Anda memperoleh Tingkat Penguasaan 80 % atau lebih, Anda dapat meneruskan dengan kegiatan belajar atau modul berikutnya. Tetapi, jika tingkat

penguasaan Anda masih berada di bawah 80 %, Anda diwajibkan mengulangi kegiatan belajar atau modul ini, terutama pada bagian yang belum Anda kuasai secara baik.

**Kunci jawaban tes formatif**

1. **A**
2. **A**
3. **A**
4. **D**
5. **A**
6. **A**
7. **B**
8. **C**
9. **D**
10. **D**