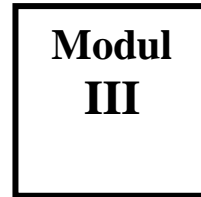


PENGETIAN DAN RUANG LINGKUP PENGADAAN TANAH



KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul III ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari pengertian dan ruang lingkup pengadaan tanah, sehingga proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan efisien dan efektif. Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan pengertian dan ruang lingkup pengadaan tanah. Materi dalam modul III ini terdiri dari 2 pokok bahasan yang disampaikan dalam 1 kali kegiatan belajar, yaitu : pengertian pengadaan tanah dan ruang lingkup pengadaan tanah.

A. PENGERTIAN PENGADAAN TANAH

1. Pengertian-pengertian dalam pengadaan tanah

Beberapa pengertian yang perlu dipahami 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 kerugian 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 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.

2. Pelaksanaan pengadaan tanah

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan wajib diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik Negara/badan usaha milik daerah dengan penugasan, pelaksanaan dengan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil oleh

lembaga pertanahan. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dan pihak yang menguasai objek Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum

B. 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.

C. Macam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, pembangunan untuk kepentingan umum meliputi :

1. Pertahanan dan keamanan nasional;
2. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
3. 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)
 - a. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
 - b. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;

- c. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- d. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- e. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah; (yang dimaksud dengan sampah adalah sampah sesuai dengan undang-undang yang mengatur sampah)
- f. Rumah sakit Pemerintah/Pemda;
- g. Fasilitas keselamatan umum; (yang dimaksud dengan fasilitas keselamatan umum adalah semua fasilitas yang diperlukan untuk menggalangi akibat suatu bencana, antara lain rumah sakit darurat, rumah penampungan darurat, serta tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan longsor.
- h. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemda;
- i. 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)
- j. Cagar alam dan cagar budaya;
- k. 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)
- l. Pendataan pemukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- m. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemda
- n. Prasarana olah raga pemerintah/pemda dan;
- o. Pasar umu dan lapangan parkir umum.

B. LATIHAN

1. Bagaimanakah pengertian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan umum ?
2. Sebutkan dan jelaskan tugas 5 jenis kegiatan yang termasuk kepentingan umum ?

3. Sebutkan maksud dari konsultasi publik ?
4. Jelaskan yang dimaksud penilai pertanahan dan bagaimana cara bertugas ?
5. Apakah yang dimaksud dengan pengertian ganti kerugian yang layak dan adil ?

C. RANGKUMAN

1. Instansi adalah lembaga Negara pusat dan daerah BUMN/BUMD yang mendapat penugasan.
2. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan menyediakan tanah sesuai undang-undang
3. Pengertian-pengertian dalam pengadaan tanah sesuai dengan UU NO 2 /2012
4. Tanah yang ditunjuk sebagai lokasi PTUP adalah tanah hak, tanah negara dan tanah milik instansi pemerintah.

Kegiatan Belajar 2**D. RUANG LINGKUP PENGADAAN TANAH****1. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan selanjutnya tanahnya dimiliki Pemerintah atau Pemda; apabila instansi yang memerlukan tanah adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN), tanahnya menjadi milik BUMN. Pembangunan untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan BUMN, BUMD atau badan usaha swasta.

2. Sumber Dana Pengadaan Tanah

- a. Sumber dana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berasal dari APBN dan/atau APBD
- b. Dalam hal instansi adalah BUMN/ BUMD dengan penugasan, sumber dana berasal dari internal perusahaan atau sumber lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
- c. Jaminan ketersediaan pendanaan pengadaan tanah dialokasikan oleh Instansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- d. Dana pengadaan tanah meliputi:
 - 1) perencanaan;
 - 2) persiapan;
 - 3) pelaksanaan;
 - 4) penyerahan hasil;
 - 5) administrasi dan pengelolaan; dan
 - 6) sosialisasi.
- e. Pendanaan pengadaan tanah dilakukan oleh instansi dan dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.
- f. Mekanisme pelaksanaan pendanaan diatur dengan Peraturan Presiden.

3. Hak, Kewajiban dan Peran serta Masyarakat

a. Pihak yang berhak mempunyai hak:

1) Mengetahui rencana penyelenggaraan pengadaan tanah; hak untuk mengetahui ini diwujudkan dalam tahapan konsultasi public pada tahapan perencanaan, konsultasi public diadakan dengan mengadakan diskusi atau dengar pendapat dengan mengundang instansi terkait, para pakar dari kalangan akademisi dan masyarakat sebagai pihak yang mempunyai hak atas tanah atau yang menguasai tanah serta masyarakat yang akan terkena dampak dari kegiatan tersebut.

2) Memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah, hak untuk memperoleh informasi dari masyarakat, selain diwujudkan dalam konsultasi public pada waktu perencanaan juga di laksanakan pada waktu musyawarah dalam tahapan pelaksanaan pada saat penentuan ganti kerugian yang telah di dahului dengan penilaian oleh penilai independen tentang besarnya ganti kerugian yang akan diterima oleh masyarakat.

b. Setiap orang wajib mematuhi ketentuan pengadaan tanah. Dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah, maka semua orang harus mematuhi ketentuan pengadaan tanah akan tetapi pemerintah harus tetap memberikan jaminan tentang proses pelaksanaannya harus sesuai dengan ketentuan.

c. Peran serta masyarakat, antara lain:

Memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai pengadaan tanah; dan, masukan yang diberikan oleh masyarakat ini terkait dengan dampak yang akan ditimbulkan (dampak tidak langsung) dan hilangnya penguasaan atas tanahnya (dampak langsung), menurut Loekman Sutrisno dalam Dominikus B Insantuan (2003: 18), permasalahan ganti kerugian sebenarnya bukan merupakan permasalahan manifestasi dan tebal tipisnya semangat berkorban masyarakat, akan tetapi merupakan permasalahan keawatiran akan kelangsungan hidup dan masa depan keturunan mereka.

Kawatiran tersebut diatas dikarenakan dalam kegiatan Pengadaan Tanah selalu saja menimbulkan tiga pokok baru yang pada dasarnya kan

menimpa mereka. Ketiga pokok baru yang dikawatirkan tersebut adalah sebagai berikut, Pertama, masyarakat atau pemegang hak atas tanah akan kehilangan tanahnya, Kedua, Masyarakat atau pemegang hak atas tanah akan kehilangan tempat tinggal, Ketiga, masyarakat atau pemegang hak atas tanah akan beralih profesi.

Sebab lain yang kawatirkan oleh masyarakat yang ada disekitar kegiatan tersebut adalah akibat yang ditimbulkan dari pelaksanaan dan setelah kegiatan tersebut selesai (waktu operasional/pada waktu hasil pengadaan tanah yang berwujud jenis kegiatan baru tersebut dilaksanakan), akibat seperti ini dalam ilmu ekonomi biasa disebut dengan *Ekternalitas*. Ekternalitas ini bisa positif bisa juga negative dalam rentang waktu yang berbeda.

Memberikan dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah. Dukungan yang diberikan oleh masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah ini sebagai bentuk fungsi sosial dalam hak atas tanah dalam Undang Undang Pokok Agraria dan sebagai semangat berkorban dalam upaya mendukung pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Hendaknya semangat berkorban dari masyarakat tersebut dalam diimbangi oleh pemerintah dalam melaksanakan Pengadaan Tanah, dengan menerapkan asas-asas dalam UU No 2/2013 yaitu : Asas Kemanusiaan, Asas Keadilan, Asas Kemanfaatan, Asas Kepastian, Asas Keterbukaan, Asas Kesepakatan, Asas Keikutsertaan, Asas Kesejahteraan, Asas Keberlanjutan, Asas Keselarasan.

E. LATIHAN

1. Jelaskan ruang lingkup PTUP di Indonesia !
2. Berdasarkan undang-undang tentang PTUP, bagaimanakah hak dan kewajiban masyarakat dalam pengadaan tanah ?
3. Apakah sumber pendanaan PTUP menurut UU 2 tahun 2012 ?
4. Siapakah penyenggara PTUP, jelaskan ?

5. Jelaskan hak serta peran serta masyarakat dalam PTUP ?

F. RANGKUMAN

1. Sumber dana pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berasal dari APBN dan/atau APBD atau sumber dana lain sesuai perundang-undangan
2. Dana pengadaan tanah meliputi: a.pencanaan; b.persiapan; c.pelaksanaan; d.penyserahan hasil; e.administrasi dan pengelolaan; dan f.sosialisasi.

G. TES FORMATIF 1

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 BENAR dan Anda SETUJU, maka lingkarihuruf B. Jika pernyataan SALAH dan Anda SETUJU, maka lingkarihuruf S.

SOAL :

1. Penerapan asas keterbukaan dalam kegiatan persiapan pengadaan tanah dilakukan dalam kegiatan-kegiatan berikut ini, kecuali ?

a. Pemberian rekomendasi	c. Pengajuan keberatan
b. Konsultasi publik	d. Pendataan awal
2. Pada kegiatan apa penerapan asas kesepakatan dalam proses persiapan pengadaan tanah dilakukan ?

a. Pemberitahuan awal	c. Pengajuan keberatan
b. Konsultasi publik	d. Pendataan awal
3. Gubernur menerbitkan SK tentang Penetapan Lokasi dengan berdasarkan berapa di alasan ?

a. 1 alasan	c. 2 alasan
b. alasan	d. 4 alasan

4. Penerapan asas keterbukaan dalam kegiatan persiapan pengadaan tanah dilakukan dalam kegiatan-kegiatan berikut ini, kecuali ?
 - a. **Pemberian rekomendasi**
 - b. Konsultasi publik
 - c. Pengajuan keberatan
 - d. Pendataan awal
5. Pada kegiatan apa penerapan asas kesepakatan dalam proses persiapan pengadaan tanah dilakukan ?
 - a. Pemberitahuan awal
 - b. **Konsultasi publik**
 - c. Pengajuan keberatan
 - d. Pendataan awal
6. Gubernur menerbitkan SK tentang Penetapan Lokasi dengan berdasarkan berapa di alasan ?
 - a. 1 alasan
 - b. alasan
 - c. **2 alasan**
 - d. 4 alasan
7. Penerapan asas keterbukaan dalam kegiatan persiapan pengadaan tanah dilakukan dalam kegiatan-kegiatan berikut ini, kecuali ?
 - a. **Pemberian rekomendasi**
 - b. Konsultasi publik
 - c. Pengajuan keberatan
 - d. Pendataan awal
8. Pada kegiatan apa penerapan asas kesepakatan dalam proses persiapan pengadaan tanah dilakukan ?
 - a. Pemberitahuan awal
 - b. **Konsultasi publik**
 - c. Pengajuan keberatan
 - d. Pendataan awal
9. Gubernur menerbitkan SK tentang Penetapan Lokasi dengan berdasarkan berapa di alasan ?
 - a. 1 alasan
 - b. alasan
 - c. **2 alasan**
 - d. 4 alasan
10. Gubernur menerbitkan SK tentang Penetapan Lokasi dengan berdasarkan berapa di alasan ?
 - a. 1 alasan
 - b. alasan
 - c. **2 alasan**
 - d. 4 alasan

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 :

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

Arti Tingkat Penguasaan yang Anda peroleh adalah :

- a. 90-100% = Baik Sekali
- 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.

H. Kunci jawaban tes formatif

1. a
2. b
3. c
4. a
5. b
6. c
7. a
8. b
9. c
10. c