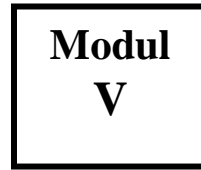


## JENIS JENIS PENGADAAN TANAH



### KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul V ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari Jenis-jenis Pengadaan tanah, sehingga proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan efisien dan efektif. Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan jenis-jenis pengadaan tanah oleh pemerintah maupun oleh swasta. Materi dalam modul V ini terdiri dari 4 pokok bahasan yang disampaikan dalam 2 kali kegiatan belajar, yaitu : pengadaan tanah untuk kepentingan umum & instansi pemerintah dan pengadaan tanah dalam keadaan mendesak & skala kecil.

#### A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Sesuai 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;
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemda;
10. Fasilitas keselamatan umum;
11. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemda;
12. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau public;
13. Cagar alam dan cagar budaya;

14. Kantor pemerintah/pemda/desa;
15. Pendataan pemukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
16. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemda
17. Prasarana olah raga pemerintah/pemda dan;
18. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

### 3. Tahapan Pengadaan Tanah



Tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum

### **B. PENYEDIAAN TANAH UNTUK INSTANSI PEMERINTAH**

Pengadaan Tanah untuk instansi pemerintah sebagai contoh adalah sebagai berikut :

1. Dinas Pertanian akan membuat kebun percontohan.
2. Dinas Perikanan akan membangun kolam untuk penelitian perikanan.
3. Dinas Pertenakan akan menyiapkan area penangkaran ternak jenis tertentu.
4. DLL

Dari beberapa contoh seperti tersebut diatas dapat dengan mudah kita pahami, bahwa pembuatan kebun percobaan dan kebun percontohan, kolam kolam untuk

perikanan dan area penangkaran ternak tidak termasuk dalam kategori kepentingan umum. Karena tidak termasuk dalam kategori kepentingan umum, maka proses atau tata cara penyediaan tanahnya juga berbeda dengan tata cara penyediaan tanah untuk kepentingan umum. Adapun tata cara penyediaan tanahnya dapat diuraikan sebagai berikut : Pertama-tama, instansi pemerintah (Kabupaten/Kota) yang membutuhkan areal tanah untuk rencana kegiatan pembangunan mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan kepada Bupati/Walikota. Permohonan penetapan lokasi pembangunan dimaksud tidak ditanda tangani oleh pemimpin proyek, namun harus ditanda tangani oleh Kepala Dinas atas nama Pemda atau Asisten Sekwilda atau Sekwilda atas nama Pemda. Hal ini dilakukan mengingat menjadi tanah yang diperoleh nantinya akan menjadi asset pemerintah daerah yang bersangkutan.

Apabila yang mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan instansi vertikal, penandatanganan dilakukan oleh Kepala Instansi yang bersangkutan mewakili Menteri/Kepala Lembaga non Departement, mengingat tanah yang akan diperoleh nantinya menjadi asset Departement/Lembaga non Departemet.

Pengajuan permohonan penetapan lokasi pembangunan wajib dilengkapi dengan beberapa persyaratan, antara lain proposal, peta lokasi, dsb. Lokasi yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah setempat. Permohonan dimaksud ditindak lanjuti dengan rapat koordinasi dengan melibatkan beberapa dinas/ instansi terkait, serta Camat dan Lurah setempat, dan dibuatkan Berita Acara Rapat Koordinasi Penetapan lokasi Pembangunan. Atas dasar hal-hal seperti tersebut diatas, Surat Keputusan Penetapan Lokasi Pembangunan segera dapat disiapkan beserta peta lampirannya.

Hal yang patut diperhatikan dalam penyiapan dan penerbitan SK Penetapan Lokasi Pembangunan adalah instansi pemerintah dimaksud dalam kegiatan perolehan tanahnya tidak dibantu oleh Panitia Pengadaan Tanah. Dengan demikian seluruh kegiatan untuk memperoleh tanah dari awal sampai akhir harus dilakukan sendiri oleh instansi tersebut, tanpa fasilitas atau bantuan Panitia Pengadaan Tanah.

Setelah SK Penetapan Lokasi Pembangunan diperoleh, instansi dimaksud dapat segera menghubungi aparat pemerintah setempat (Camat, Lurah, Kepala Desa, dsb) untuk menyusun rencana pelaksanaan penyuluhan kepada masyarakat/para pemilik tanah. Pada tanggal, hari, jam dan tempat yang telah ditentukan, instansi pemerintah dimaksud mengadakan penyuluhan atau penjelasan tentang rencana kegiatan

pembangunan yang akan dilaksanakan di wilayah tersebut.

Apabila penyuluhan kepada masyarakat/para pemilik tanah dirasa sudah cukup, tahap selanjutnya adalah menghubungi Kantor Pertanahan setempat serta mengajukan permohonan pengukuran sekaligus inventarisasi atas tanah, bangunan, tanam tumbuh serta benda-benda lain yang ada di atasnya. Hasil pengukuran dan inventarisasi ini diumumkan di Kelurahan/Desa setempat untuk memberi kesempatan kepada masyarakat/para pemilik tanah mengkoreksi kesalahan yang mungkin ada. Tahap berikutnya adalah musyawarah untuk menentukan bentuk maupun besarnya ganti rugi. Musyawarah untuk menentukan bentuk maupun besarnya ganti rugi biasanya tidak cukup dilakukan dengan satu kali pertemuan, namun seringkali memerlukan beberapa kali pertemuan untuk mencapai mufakat.

Apabila bentuk dan besarnya ganti rugi telah disepakati, dilanjutkan dengan pemberian ganti rugi kepada masyarakat/pemilik tanah yang bersangkutan, disertai penyerahan pelepasan hak atas tanahnya. Dengan adanya penyerahan/pelepasan hak atas tanah tersebut, berarti instansi pemerintah dimaksud sudah memperoleh tanah yang diperlukan untuk rencana kegiatan pembangunannya.

Tahap selanjutnya adalah permohonan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Pengajuan permohonan hak atas tanah dilengkapi dengan beberapa persyaratan yang diperlukan, antara lain SK Penetapan Lokasi Pembangunan, gambar ukur/surat ukur, serta seluruh dokumen yang diperoleh dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi.

Permohonan hak atas tanah ditindaklanjuti dengan penyiapan SK hak atas tanah. Apabila hak atas tanah adalah Hak Pakai, luasnya kurang dari 2 Ha untuk keperluan pertanian atau luasnya kurang dari 2000 meter untuk keperluan non-pertanian, SK Hak Atas Tanah diterbitkan di Kantor Pertanahan setempat. Bila luasnya di atas 2 Ha untuk tanah pertanian atau antara 2000-150.000 meter untuk keperluan non-pertanian, SK Hak Atas Tanah disiapkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional. Sedangkan luas di atas 15 Ha untuk keperluan non-pertanian, SK Hak Atas Tanah diterbitkan oleh BPN Pusat. Setelah SK Hak Atas tanah diterbitkan, Kantor Pertanahan setempat dapat mengeluarkan sertifikat tanah atas tanah tersebut.

### **. LATIHAN**

1. Ada berapa jenis kepentingan umum. Sebutkan dan jelaskan 5 saja ?
2. Sebutkan dan 4 tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum!
3. Apa yang dimaksud dengan penyediaan tanah instansi pemerintah !
4. Jelaskan yang dimaksud penyediaan tanah !
5. Sebutkan dan jelaskan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang menjadi tugas BPN ?

### **C. RANGKUMAN**

Jenis Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sesuai 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;
4. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
8. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah/Pemda;
10. Fasilitas keselamatan umum; Tempat pemakaman umum pemerintah/pemda;
11. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau public;
12. Cagar alam dan cagar budaya;
13. Kantor pemerintah/pemda/desa;
14. Pendataan pemukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah,
15. serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;

16. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemda, Prasarana olah raga pemerintah/pemda dan;
17. Pasar umum dan lapangan parkir umum. penyakit.

Pengadaan Tanah dalam Kondisi Mendesak, Keadaan Mendesak: akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah

Tahapan:

1. Pemberitahuan kepada yang berhak,
2. Penetapan Lokasi ,
3. Instansi dapat langsung melaksanakan pembangunan ,
4. Instansi tetap dapat melakukan pembangunan walaupun ada keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah

Pengadaan Tanah untuk instansi pemerintah sebagai contoh adalah sebagai berikut :

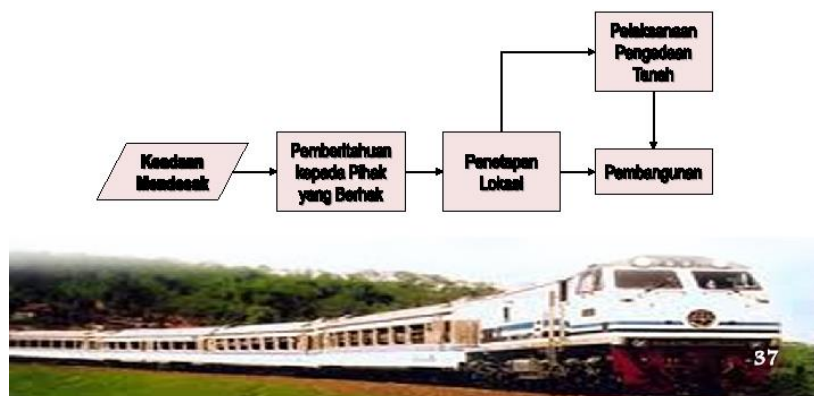
1. Dinas Pertanian akan membuat kebun percontohan.
2. Dinas Perikanan akan membangun kolam untuk penelitian perikanan
3. Dinas Pertenakan akan menyiapkan area penangkaran ternak jenis tertentu.
4. DLL

Penyediaan tanah untuk instansi pemerintah dalam skala kecil, adalah penyediaan tanah untuk rencana kegiatan pembangunan yang luasnya tidak lebih dari satu hektar. Untuk penyediaan tanah skala kecil tidak dibedakan, apakah rencana kegiatan pembangunan tersebut termasuk kategori kepentingan umum atau tidak termasuk kategori kepentingan umum.

## Kegiatan Belajar 2

**C. Pengadaan Tanah dalam Kondisi Mendesak**

1. Keadaan Mendesak: akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah penyakit.
2. Tahapan:
  - a. Pemberitahuan kepada yang berhak
  - b. Penetapan Lokasi
  - c. Instansi dapat langsung melaksanakan pembangunan
  - d. Instansi tetap dapat melakukan pembangunan walaupun ada keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
DALAM KEADAAN MENDESAK**

Skema Pengadaan Tanah dalam keadaan Mendesak

Pengadaan tanah untuk pemabangunan bagi kepentingan umum, dapat dilaksanakan juga dalam keadaan mendesak seperti keadaan berikut ini :

1. Keadaan Mendesak: akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah penyakit. Dapat dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak.
3. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan.
4. Tahapan:
  - a. Pemberitahuan kepada yang berhak
  - b. Penetapan Lokasi
  - c. Instansi dapat langsung melaksanakan pembangunan
  - d. Instansi tetap dapat melakukan pembangunan walaupun ada keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah

Salah satu contoh keadaan mendesak adalah waktu terjadinya peristiwa meletusnya gunung merapi di Daerah Istimewa Yogyakarta, pada waktu itu diperlukan pembangunan rumah tinggal atau shelter, yang digunakan sebagai tempat hunian tetap, akan tetapi dalam pelaksanaannya waktu itu belum menggunakan tahapan seperti yang ditetapkan dalam UU No 2 Tahun 2012 tetapi masih dengan Keppres No 5 tahun 1993, akan tetapi keadaan atau situasi mendesak seperti tersebut diatas termasuk dalam keadaan mendesak yang bisa dikategorikan dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012 dalam pasal 49



#### **D. Penyediaan tanah skala kecil**

Penyediaan tanah untuk instansi pemerintah dalam skala kecil, adalah penyediaan tanah untuk rencana kegiatan pembangunan yang luasnya tidak lebih dari satu hektar. Untuk penyediaan tanah skala kecil tidak dibedakan, apakah rencana kegiatan pembangunan tersebut termasuk kategori kepentingan umum atau tidak termasuk kategori kepentingan umum.

Untuk penyediaan tanah skala kecil, instansi pemerintah dimaksud tidak memerlukan SK Penetapan Lokasi Pembangunan dari Bupati/Walikota. Dengan demikian, untuk memperoleh tanah yang diperlukan, instansi pemerintah tersebut dapat melakukannya secara langsung dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara alin yang disepakati oleh kedua belah pihak. Setelah tanah diperoleh, permohonan hak atas tanahnya dapat diajukan ke Kantor Pertanahan setempat untuk diproses lebih lanjut sampai diterbitkannya sertifikat tanah.

Perlu ditekankan sekali lagi, bahwa meskipun areal tanah yang akan digunakan untuk kegiatan pembangunan dimaksud, luasnya hanya dibawah atau kurang dari satu hektar. Hak atas tanah yang diberikan dan tercantum dalam sertifikat tanah tidak atas nama pemimpin proyek atau Kepala Dinas/Instansi yang bersangkutan, namun tetap atas nama Departemen atau Lembaga non-Departemen.

#### **E. LATIHAN**

1. Sebutkan dan jelaskan beberapa pengertian PTUP dalam keadaan mendesak ?
2. Sebutkan dan jelaskan arti dan fungsi dari tahapan PTUP dalam keadaan mendesak ?
3. Jelaskan kerugian dan keuntungan PTUP dalam skala kecil ?
4. Bagaimanakah prinsip-prinsip PTUP dalam keadaan mendesak ?
5. Sebutkan kewajiban instansi yang memerlukan tanah dalam pengadaan tanah skala kecil ?

## **F. RANGKUMAN**

1. Keadaan Mendesak: akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah penyakit.
2. Tahapan:
  - a. Pemberitahuan kepada yang berhak
  - b. Penetapan Lokasi
  - c. Instansi dapat langsung melaksanakan pembangunan
  - d. Instansi tetap dapat melakukan pembangunan walaupun ada keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah
3. Penyediaan tanah untuk instansi pemerintah dalam skala kecil, adalah penyediaan tanah untuk rencana kegiatan pembangunan yang luasnya tidak lebih dari satu hektar. Untuk penyediaan tanah skala kecil tidak dibedakan, apakah rencana kegiatan pembangunan tersebut termasuk kategori kepentingan umum atau tidak termasuk kategori kepentingan umum.

## **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 lingkarkanlah huruf B. Jika pernyataan SALAH dan Anda SETUJU, maka lingkarkanlah huruf S.

### **SOAL :**

1. Untuk penyediaan tanah skala kecil, instansi pemerintah tidak memerlukan SK Penetapan Lokasi. Maka cara perolehan tanahnya dilakukan melalui, kecuali ?
  - a. Jual beli
  - c. Tukar menukarkan

- b. **Warisan** d. Bentuk lain yang disepakati
2. Apa kelemahan memperoleh tanah secara langsung dengan para pemegang hak atas tanah ?
- a. Biaya mahal c. Kesepakatan sulit terjadi  
b. Waktu yang lama d. **Tidak bisa dengan upaya Konsyinsi**
3. Mengapa dalam penagdaan tanah secara langsung tidak di mungkinkan upaya konsyinsi atau penitipan uang ganti kerugian ke pengadilan ?
- a. Tidak ada konsultasi publik c. **Tidak memakai penetapan lokasi**  
b. Tanpa penilai independen d. Tanpa proses peradilan
4. Permohonan hak atas tanah diajukan ke Kantor Pertanahan, untuk dapat diterbitkan sertipikat tanah sesuai dengan hak yang dapat di peroleh, hal itu bisa di lakukan setelah proses ?
- a. Perolehan tanah c. **Tidak ada penetapan lokasi**  
b. Perolehan dan pelepasan HAT d. Tanpa proses peradilan
5. Dalam pengadaan tanah langsung ada keuntungan atau kelonggaran dalam melakukan musyawarah, hal ini di sebabkan karena instansi yang memerlukan tanah dalam mendapatkan hak atas tanah tidak ....
- a. Tidak ada konsultasi publik c. Tanpa proses peradilan  
b. Tanpa penilai independen d. **Tidak dibatasi waktu**
6. Bagaimana kegiatan pelaksanaan pembngunan dalam pengadaan tanah dalam keadaan mendesak bila ada pihak yang mengajukan keberatan ?
- a. **Kegiatan pembangunan jalan terus** c. Berhenti dan bermusyawarah lagi  
b. Berhenti menunggu putusan PN d. Di tunda sementara
7. Dalam kegiatan pengadaan tanah untuk bagi pembangunan untuk kepentingan umum, apa yang di ganti rugi bila suatau tanah belum mempunyai alas hak atau masih di kategoerikan tanah negara
- a. Tanam tumbuh c. **Kehilangan hak memanfaatkan tanah**  
b. Bagunan d. Tanam tumbuh besarta bangunan
8. Dalam asas keterbukaan dalam Pengadaan Tanah skala kecil dilakukan bila tanpa penetapan lokasi ?
- a. **Pada saat musyawarah Pengambil alihan HAT** c. Penilaian GR

- b. Pada saat konsultasi Publik d. Saat sosialisai
9. Dalam asas keterbukaan dalam Pengadaan Tanah dalam keadaan mendesak dilakukan?
- a. Pada saat musyawarah Pengambil alihan HAT c. Penilaian GR
- b. Pada saat konsultasi Publik d. **Saat sosialisasi**
10. Apa perbedaan akibat penetapan lokasi pada pengadaan tanah dalam keadaan mendesak dengan penetapan lokasi pada pengadaan tanah lainnya ?
- a. **Pekerjaan langsung berjalan** c. tanpa dokumen perencanaan
- b. Menunggu hasil gugatan kalau ada d. Konsultasi publik lebih baik

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 bawa 80 %, Anda diwajibkan mengulangi kegiatan belajar atau modul ini, terutama pada bagian yang belum Anda kuasai secara baik.

## **H. Kunci jawaban**

1. b

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