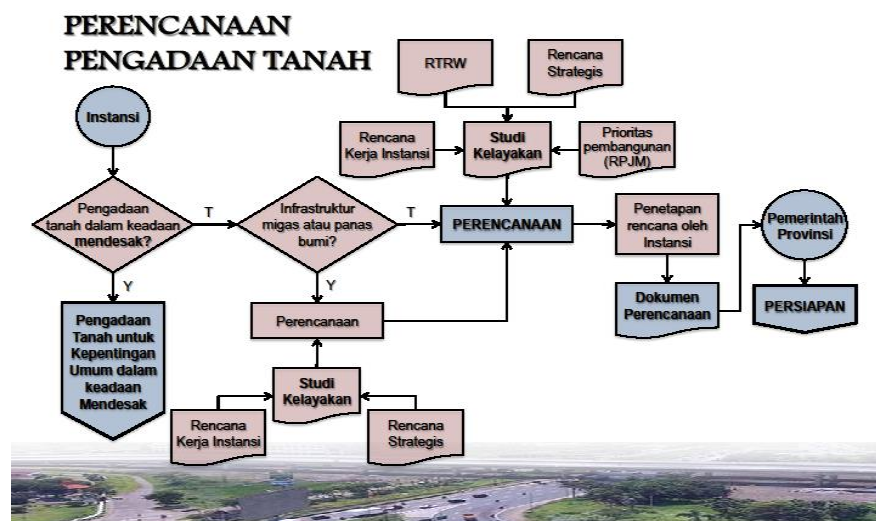


## PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

## Modul VI

### KEGIATAN BELAJAR 1.

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



### Skema tahap perencanaan pengadaan tanah

#### A. Perencanaan Pengadaan Tanah

Instansi yang memerlukan tanah membuat Rencana Pengadaan Tanah yang disusun dalam bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Setelah dokumen lengkap, instansi yang memerlukan tanah tersebut menyampaikan kepada Gubernur

(dalam hal ini Gubernur di provinsi dimana lokasi rencana pengadaan tanah). .

1. Dituangkan dalam Dokumen Perencanaan yang berisi:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan; Maksud dan tujuan rencana pembangunan; ini berisi tentang apa dan bagaimana suatu kegiatan (aktivitas) yang akan dilakukan oleh suatu instansi yang memerlukan tanah
- b. Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; kesesuaian diperlukan agar instansi yang memerlukan tanah mengikuti disain rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah
- c. Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak disebutkan dengan jalan pada kelurahan dan kecamatan serta kabupaten/kota man serta berapa perkiraan luas yang diperlukan
- d. Gambaran umum status tanah; Gambaran umum status tanah; staus kepemilikan yang ada dalam lokasi yang diperlukan apakah tanah yang dimiliki atau dikuasai perorangan atau instansi pemerintah.
- e. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; dengan membuat perkiraan waktu pelaksanaan maka akan dapat diperkirakan berapa lama pekerjaan itu berjalan dan kegiatan tiap-tiap tahapan.
- f. Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Perkiraan nilai tanah dipergunakan untuk mengetahui besar biaya sementara yang akan disediakan oleh instansi (pemerintah) yang meliputi nilai tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai termasuk kerugian dan dampak sosial yang akan terjadi.

2. Dokumen Perencanaan disusun instansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan. Hal ini disusun dengan perimbangan dan dengan kajian dengan melihat kegiatan serupa yang diselenggarakan. Studi kelayakan dengan mempertimbangkan:

- a. survai sosial ekonomi (kondisi sosial dan ekonomi masyarakat yang akan terkena dampak, Survei sosial ekonomi menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat)  
dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan **terkena dampak Pengadaan Tanah**. → di sini ada entry point, mengingat tidak ada penjelasan dampak langsung dan tidak langsung, maka kita **asumsikan warga yang terkena dampak** adalah warga yang terkena dampak tidak langsung dari pengadaan tanah, karena warga yang terkena dampak langsung proyek disebut **pihak yang berhak**.
- b. kelayakan lokasi (Kelayakan lokasi menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dan dilengkapi peta rencana)  
dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam bentuk peta rencana lokasi pembangunan. → *pada studi kelayakan dilakukan penilaian awal kesesuaian fisik lokasi tanah dengan rencana pembangunan.*
- c. analisis biaya dan mafaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat (Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat)  
dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.
- d. perkiraan nilai tanah (Perkiraan nilai tanah menghasilkan perkiraan besarnya nilai ganti kerugian objek Pengadaan Tanah),  
dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah. → *point ini, bisa menjadi referensi untuk melibatkan pihak yang ahli dalam penilaian aset pada tahap perencanaan agar perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Obyek Pengadaan Tanah valid, tidak memiliki gap yang jauh dengan hasil penilaian pada tahap pelaksanaan*
- e. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah untuk pembangunan (Dampak lingkungan dan dampak sosial

yang mungkin akan timbul menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya) dan dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. → **dampak sosial** yang dimaksud pada poin ini adalah dalam konteks kajian lingkungan.

f. studi lain yang diperlukan (Hal lain yang relevan dan perlu dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum).

dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai **antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum**. → bagian yang di bold jelas bahwa **dimungkinkan melakukan studi khusus, misalnya yang berkaitan warga yang terkena dampak jika dinilai perlu, mengingat pilihan kata yang digunakan dalam perpres 71/2012 dapat berupa, artinya selain jenis studi yang telah disebut pada peraturan tersebut dimungkinkan ada studi lain, termasuk studi yang berkaitan dengan warga yang terkena dampak seperti :**

- 1) **Warga yang dilalui galian pipa, kabel atau bentuk kegiatan fisik pembangunan lainnya yang mengganggu aset masyarakat misalnya tembok rumahnya, tembok pagarnya, terputusnya akses ke rumah atau aset lainnya akibat aktivitas pembangunan.**
- 2) **Warga yang terhalang mobilitas atau akses ke sumberdaya kehidupannya akibat pembangunan, misalnya pembangunan tol, kereta api, bendungan dan lain sebagainya, sehingga menjadi terganggu kehidupannya.**
- 3) **Warga yang terkena dampak bisa termasuk pemangku kepentingan lainnya yang terganggu oleh pembangunan misalnya, jaringan pipa air minum melewati rel kereta api, hutan, dan lain sebagainya, maka harus mengurus perizinan yang memerlukan biaya.**
- 4) **Para penggarap yang kehilangan pekerjaan, para pegawai toko atau pabrik, atau buruh yang lahannya hilang, atau toko, warung atau pabriknya tutup.**
- 5) *dst.*

3. Instansi: Lembaga Negara Kementerian dan Lembaga Pemerintah Non-Kementerian Pemerintah Provinsi Pemerintah Kabupaten/Kota Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat Penugasan Khusus dari Pemerintah.

Memperhatikan cakupan studi kelayakan di atas, menunjukkan bahwa dokumen perencanaan pengadaan tanah harus menghitung **anggaran untuk penanganan warga yang terdampak** (tidak langsung) pembangunan, sebagaimana yang diamanahkan pada pasal pasal 6 dari Perpres 71/2012, maupun pasal 19 UU No. 2/2012 dan pasal 30 dan 31 Perpres 71/2012 yang secara jelas meminta untuk **mengundang warga yang terkena dampak** pada **konsultasi publik**.

Hal ini terkandung makna, maka sudah sewajarnya jika proyek **menindaklanjuti hal-hal yang merugikan warga yang terkena dampak** proyek (secara tidak langsung), karena sudah diundang pada konsultasi publik, didengar aspirasinya.

Jadi penanganan **warga yang terkena dampak** proyek (bisa diasumsikan) termasuk yang harus **diperhitungkan dalam perkiraan biaya pengadaan tanah (LARAP)**.

**Sumber biaya** untuk penanganan **warga yang terkena dampak proyek** bisa **diharmonisasi/Integrasikan dengan pembiayaan-pembiayaan kegiatan/program dari instansi terkait**, yang diproses melalui koordinasi antara instansi yang membutuhkan tanah dengan instansi terkait (*misalnya Dinas UKM, Dinas Tenaga Kerja, Dinas Sosial, Dinas PMD, Dinas Perumahan dan Pemukiman, dll*).

Jangan sampai **tidak direncanakan anggaran** dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk membiayai penanganan **masyarakat yang terkena dampak**, jika tidak ada, hal ini **bisa menghambat proses pengadaan tanah selanjutnya**.

**Warga yang terkena dampak** pembangunan yang harus dituangkan rencana penanganannya dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah (LARAP) **ada 2 kategori**, yaitu:

1. **Masyarakat yang menguasai tanah milik pemerintah, pemda, BUMN, dan BUMD dengan etiket baik**, ini sumbernya dananya mengacu Perpres 62/2018.

2. **Warga yang terkena dampak** pembangunan (secara tidak langsung) sebagaimana diuraikan di atas. Sumber dananya bisa dari **hasil koordinasi dengan instansi terkait dalam konteks pembangunan secara umum**, jika secara peraturan perundangan **tidak diizinkan** mengalokasikan anggaran bagian dari pengadaan tanah.

## B. LATIHAN

1. Apa yang dituangkan dalam dokumen perencanaan?
2. Sebutkan dan jelaskan tugas studi kelayakan !
3. Sebutkan hal-hal yang dipertimbangkan dalam menyusun dokumen perencanaan !
4. Jelaskan yang dimaksud perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran !
5. Apakah yang dimaksud dengan instansi ?

## C. RANGKUMAN

1. Perencanaan dituangkan dalam Dokumen Perencanaan yang berisi: Maksud dan tujuan rencana pembangunan; Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Gambaran umum status tanah; Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran.
2. Dokumen Perencanaan disusun instansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan.
3. Instansi: Lembaga Negara Kementerian dan Lembaga Pemerintah Non-Kementerian Pemerintah Provinsi Pemerintah Kabupaten/Kota Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat Penugasan Khusus dari Pemerintah.

## D. TES FORMATIF 1

PETUNJUK Pengerjaan :

Dalam tes Formatif ini hanya terdapat satu model soal, yaitu :

Pilihan salah satu jawaban yang saya anggap "Benar". Dalam model soal ini, Anda

dimohon agar mencermati pernyataan-pernyataan yang ada. Jika pernyataan benar dan Anda setuju, maka lingkarilah huruf yang anda anggap benar.

SOAL :

1. Pada tahapan perencanaan pelaksana pengadaan tanah dilakukan oleh ?
  - a. **Instansi yang memerikan tanah**
  - b. Konsultan
  - c. Pelaksana pengadaan tanah
  - d. Pemerintah daerah
2. Dalam dokumen perencanaan terdapat perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, menguraikan waktu yang diperlukan untuk masing masing tahapan pelaksanaan pengadaan tanah, tahapan apa saja itu, kecuali ?
  - a. **Perencanaan**
  - b. Persiapan
  - c. Pelaksanaan
  - d. Penyerahan hasil
3. Dalam kegiatan apa penerapan asas keterbukaan dalam tahapan perencanaan pengadaan tanah ?
  - a. **Survai sosial ekonomi**
  - b. Kelayakan lokasi
  - c. Perkiraan nilai tanah
  - d. Analisis biaya dan mafaat
4. Adapun tugas Tim Persiapan pengadaan tanah ini antara lain, kecuali ?
  - a. Melaksanakan Konsultasi Publik
  - b. Melaksanakan pendataan awal
  - c. menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan
  - d. **Melaksanakan Musyawarag GR**
5. Pihak mana saja yang diundang dalam pemberitahuan awal ?
  - a. Masyarakat yang berhak
  - b. Tokoh masyarakat
  - c. Masyarakat terdampak
  - d. **Masyarakat yang berhak dan terdampak**
6. Pemberitahuan awal pembangunan di sampai dengan cara ?
  - a. Pengumuman di lokasi
  - b. Membuat selebaran
  - c. Memuat di media cetak
  - d. **langsung dan tidak langsung**
7. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh tim persiapan. Data sementara ini digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan ?
  - a. Sosialisasi
  - b. **Konsultasi publik**
  - c. Musyawarah ganti kerugian
  - d. Pemberitahuan awal

8. Kebutuhan anggaran meliputi, kecuali:
  - a. pada tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil,
  - b. termasuk anggaran untuk ganti kerugian, operasional pengadaan tanah, relokasi (jika ada), program pemulihan mata pencaharian, penanganan keluhan (termasuk beracara di pengadilan)
  - c. monitoring (pemantauan)
  - d. biaya pengadaan barang dan jasa
9. Perkiraan nilai ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah sesuai dengan prinsip keadilan, meliputi:
  - a. Tanah dan bangunan
  - b. tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai (meliputi kehilangan usaha, alih profesi, kehilangan pekerjaan, biaya pindah, masa transisi)
  - c. tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah
  - d. tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman
10. Perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi waktu :
  - a. Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan
  - b. Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil
  - c. Perencanaan, pelaksanaan, penyerahan hasil, perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan, pengumuman
  - d. Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan, konsultasi publik

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. a
- 3. a
- 4. d
- 5. d
- 6. d
- 7. b
- 8. d
- 9. b
- 10. a