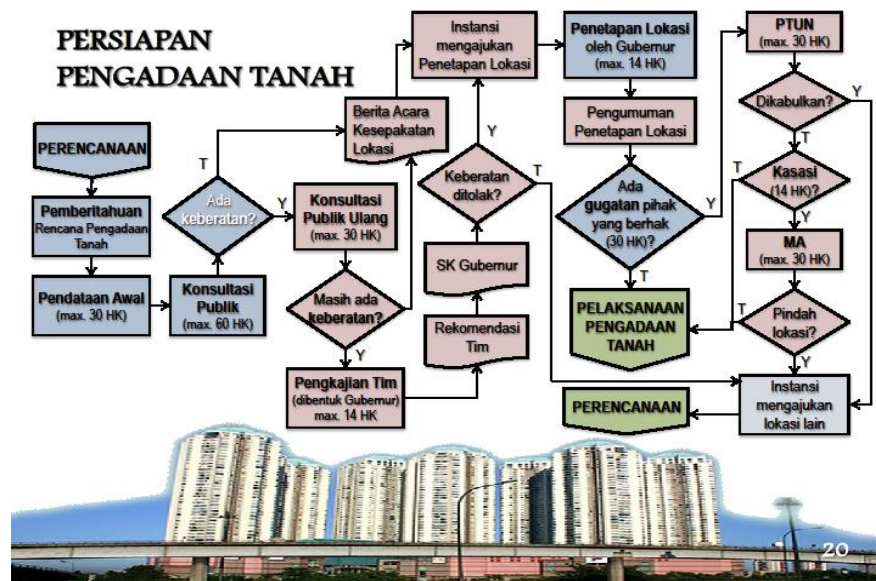


PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

Modul VII

KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul VII ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah, sehingga proses belajar-mengajar dapat berjalan dengan efisien dan efektif. Setelah mempelajari Modul ini, diharapkan mahasiswa mempunyai Kompetensi Dasar berupa kemampuan menjelaskan tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Materi dalam modul VII ini terdiri dari 1 pokok bahasan yang disampaikan dalam 3 kali kegiatan belajar, yaitu : persiapan Pengadaan Tanah.



Skema persiapan pengadaan tanah

A. Persiapan Pengadaan Tanah

1. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan.

Pemberitahuan rencana pembangunan oleh instansi yang memerlukan tanah untuk kegiatan kepada Pemberitahuan rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur. Pemberitahuan dilakukan dengan cara sosialisasi atau tatap muka atau dengan surat pemberitahuan

2. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan.

a.. Pendataan awal (30 hari kerja):

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh tim persiapan pengadaan tanah berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan tersebut dituangkan kedalam Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan yang akan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

- 1) Pihak yang berhak: yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah
- 2) Objek pengadaan tanah: tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda lainnya yang terkait dengan tanah dan dapat dinilai

b. Konsultasi Publik (60 hari kerja)

Apabila belum tercapai kesepakatan lokasi, dapat diulang selama 30 hari kerja . Konsultasi Publik Rencana Pembangunan, Konsultasi publik dilaksanakan oleh tim persiapan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Apabila rencana pembangunan akan mempunyai dampak khusus, konsultasi publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung. Dalam konsultasi publik, tim persiapan akan menjelaskan rencana pengadaan tanah kepada pihak yang berhak dan pihak yang terkena dampak. Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan. hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dituangkan didalam berita

acara kesepakatan.

Apabila dalam konsultasi publik terdapat pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi ulang tersebut dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan. Kesepakatan yang terjadi didalam konsultasi ulang dituangkan ke dalam berita acara kesepakatan pada konsultasi publik ulang.

Dalam hal konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Gubernur melalui tim persiapan. Untuk menindaklanjuti keberatan tersebut, Gubernur membentuk tim kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan.

c.. Pengajuan keberatan:

Gubernur membentuk Tim Pengkajian untuk menerima/menolak keberatan (14 hari kerja), yang beranggotakan:

- 1) Sekretaris Daerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk (Ketua);
- 2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Sekretaris);
- 3) Instansi yang menangani urusan bidang perencanaan pembangunan daerah;
- 4) Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- 5) Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk; dan
- 6) Akademisi.

Tim kajian keberatan tersebut mempunyai tugas sebagai berikut:

d. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan.

Inventarisasi Masalah yang menjadi alasan keberatan berupa:

- 1) Klasifikasi jenis dan alasan keberatan
- 2) Klasifikasi pihak yang keberatan
- 3) Klasifikasi usulan pihak yang keberatan.

Inventarisasi masalah tersebut disusun dalam bentuk dokumen keberatan

e. Melakukan pertemuan dan klarifikasi dengan pihak yang keberatan.

Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dilakukan

untuk:

- 1) Menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan
 - 2) Menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan
- f. Melakukan pertemuan dan klarifikasi dengan pihak yang keberatan.

Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dilakukan untuk:

- 1) Menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan
 - 2) Menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan
- g. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Rekomendasi tersebut didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap:

- 1) Rencana Tata ruang Wilayah, dan
- 2) Prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.

Rekomendasi yang dibuat oleh tim kajian ditandatangani oleh ketua tim kajian dan disampaikan kepada Gubernur. Berdasarkan rekomendasi tim kajian tersebut, Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan. Surat tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan. Dalam hal Gubernur memutuskan dalam suratnya, menerima keberatan, maka instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan dan memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

Penanganan keberatan oleh Gubernur terhadap pihak yang keberatan dilakukan paling lama 14 hari kerja sejak diterimanya keberatan.

h. Penetapan Lokasi:

Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik ulang yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam konsultasi publik ulang atau ditolaknya keberatan dari pihak yang

keberatan sebagaimana berdasarkan rekomendasi tim kajian keberatan.

Penetapan lokasi pembangunan berlaku untuk jangka waktu 2 tahun dan dapat diperpanjang 1 kali untuk paling lama 1 tahun. Dalam hal diperlukan, instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan perpanjangan waktu penetapan lokasi pembangunan kepada Gubernur, dalam waktu paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Permohonan tersebut disertai dengan Keputusan penetapan lokasi dan pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisikan alasan pengajuan perpanjangan, data pengadaan tanah yang telah dilaksanakan dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan pengadaannya. Atas dasar permohonan perpanjangan penetapan lokasi tersebut, Gubernur menetapkan perpanjangan penetapan lokasi sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Dalam hal jangka waktu lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak terpenuhi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dan proses ulang tersebut dimulai dari tahap perencanaan.

- 1) Ditetapkan Gubernur (14 hari kerja)
- 2) Berlaku 2 (dua) tahun, dapat diperpanjang 1 (satu) tahun; apabila setelah berakhir masih ada sisa tanah, dilakukan proses ulang Penetapan Lokasi
- 3) Penetapan Lokasi diumumkan Gubernur dan instansi yang memerlukan tanah

Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman lokasi pembangunan tersebut memuat nomor dan tanggal keputusan penetapan lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan dengan cara:

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

- 1) Ditempelkan di Kantor Kelurahan/Desa atau nama lain, kantor Kecamatan, Dan/atau Kantor Kabupaten/Kota dan di lokasi pembangunan. Pengumuman penetapan lokasi dilakukan selama paling kurang 14 hari kerja.
- 2) Diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik. Pengumuman tersebut dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 kali penerbitan pada hari kerja dan pengumuman melalui media elektronik dilaksanakan melalui laman (*website*) Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota atau Instansi yang memerlukan tanah.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling lambat 3 hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan.

i. Keberatan Penetapan Lokasi:

- 1) Diajukan ke PTUN max. 30 hari kerja setelah pengumuman Penetapan Lokasi
- 2) PTUN memutuskan dalam 30 hari kerja
- 3) Keberatan atas putusan PTUN diajukan kepada MA (kasasi) max. 14 hari kerja
- 4) MA memutuskan max. 30 hari kerja

B. LATIHAN

1. Apa yang dilakukan dalam pendataan awal?
2. Sebutkan dan jelaskan yang dimaksud dengan konsultasi publik !
3. Sebutkan anggota tim yang dibuat gubernur !
4. Jelaskan yang dimaksud penetapan lokasi!
5. Apakah yang dimaksud dengan keberatan dalam penetapan lokasi ?

C. RANGKUMAN

1. Pemberitahuan rencana pembangunan

2. Pendataan awal (30 hari kerja): Pihak yang berhak: yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah Objek pengadaan tanah: tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda lainnya yang terkait dengan tanah dan dapat dinilai
3. Konsultasi Publik (60 hari kerja) Apabila belum tercapai kesepakatan lokasi, dapat diulang selama 30 hari kerja
4. Pengajuan keberatan: Gubernur membentuk Tim Pengkajian untuk menerima/menolak keberatan (14 hari kerja), yang beranggotakan: Sekretaris Daerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk (Ketua); Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Sekretaris); Instansi yang menangani urusan bidang perencanaan pembangunan daerah; Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk; dan Akademisi.
5. Penetapan Lokasi: Ditetapkan Gubernur (14 hari kerja)
6. Berlaku 2 (dua) tahun, dapat diperpanjang 1 (satu) tahun; apabila setelah berakhir masih ada sisa tanah, dilakukan proses ulang Penetapan Lokasi
7. Penetapan Lokasi diumumkan Gubernur dan instansi yang memerlukan tanah
8. Keberatan Penetapan Lokasi: Diajukan ke PTUN max. 30 hari kerja setelah pengumuman Penetapan Lokasi
9. PTUN memutuskan dalam 30 hari kerja
10. Keberatan atas putusan PTUN diajukan kepada MA (kasasi) max. 14 hari kerja
MA memutuskan max. 30 hari kerja

D. 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 yang anda anggap benar.

SOAL :

1. Tim persiapan harus dapat memberikan penjelasan yang meyakinkan bahwa pembangunan tersebut benar-benar untuk kepentingan umum disamping itu memberikan manfaat baik secara ekonomi maupun sosial kepada masyarakat yang terdampak maupun masyarakat secara keseluruhan, apa yang ingin di capai dalam kegiatan ini ?
 - a. **Kesepakatan dan kesepakatan**
 - b. Memberi kesempatan partisipasi
 - c. Maksud dan tujuan tersampaikan
 - d. Persetujuan masyarakat
2. Konsultasi publik merupakan titik kritis dalam kegiatan pengadaan tanah, mengapa ?
 - a. Tidak bisa diulang
 - b. Dasar untuk Konsinyasi
 - c. **keberhasilan meringankan pekerjaan selanjutnya**
 - d. 80 % lebih harus sepakat baru bisa dilanjutkan
3. Dalam konsultasi publik, siapa yang menyampaikan maksud dan tujuan rencana pembangunan ?
 - a. Pemerintah daerah
 - b. **Instansi yg memerlukan tanah**
 - c. Gubernur atau yang mewakili
 - d. Mendagri atau yang mewakili
4. Dalam konsultasi publik siapa yang menyampaikan, Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah ?
 - a. **Pemerintah daerah Propinsi**
 - b. Instansi yg memerlukan tanah
 - c. Gubernur atau yang mewakili
 - d. Mendagri atau yang mewakili
5. Yang di sampaikan BPN dalam konsultasi publik adalah sebagai berikut, kecuali ?
 - a. Peran penilai
 - b. Peran penilai
 - c. obyek yg dinilai ganti kerugian dan bentuk ganti rugi

- b. **Hak dan kewajiban pemilik tanah** d. insentif perpajakan
6. 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 konsultasi publik, dalam daftar itu terkait dengan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah, kalau bahan itu yang dipakai dalam konsultasi publik, bagaimana dengan pihak terdampak ?
- a. Di wakili tokoh” masyarakat c. Terwakili tapi tidak menyeluruh
b. Tidak diundang d. **Kurang terwakili yang seharusnya semua**
7. Siapa yang memberi rekomendasi kepada gubernur dan dapat menjadi dasar bagi gubernur untuk menerbitkan atau tidak menerbitkan Surat Keputusan yang berisi penetapan lokasi pembangunan ?
- a. Badan Pengawasan Daerah c. Staf ahli Gubernur
b. Team konsultasi Publik d. **Tim Kajian Keberatan**
8. Dalam melakukan kewenangan pengadaan tanah akan membuat team untuk membantunya, berapa team yang di buat Gubernur ?
- a. 1 team c. **2 team**
b. 3 team d. 4 team
9. Berdasarkan pada laporan tim persiapan terkait keberatan masyarakat, Tim pengkajian keberatan melakukan tugasnya sebagai berikut, kecuali ?
- a. **Melaporkan hasil kajian** c. Melakukan pertemun dan klarifikasi
b. Inventarisasi masalah d. Membuat rekomendasi
10. Dalam tatapan persiapan, pada kegiatan apa partisipasi masyarakat dapat dilakukan, Kecuali ?
- a. Pendataan awal c. Pengajuan keberatan
b. Konsultasi publik d. **Pemberian rekomendasi**

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.

Kunci Jawaban Tes Formatif

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