

## PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

# Modul VIII

### KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul VIII ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari tahapan 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 tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah. Materi dalam modul VIII ini terdiri dari 1 pokok bahasan yang disampaikan dalam 2 kali kegiatan belajar, yaitu : pelaksanaan.



#### Skema Pelaksanaan dan penyerahan hasil

#### A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

1. Tahapan pelaksanaan:
  - a. Inventarisasi dan identifikasi P4T (penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah)

- b. Penilaian ganti kerugian
  - c. Musyawarah penetapan ganti kerugian
  - d. Pemberian ganti kerugian.
2. Setelah Penetapan Lokasi, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi melalui lembaga pertanahan
  3. Peralihan hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman Penetapan Lokasi
  4. Inventarisasi dan identifikasi P4T (max. 30 hari kerja):
    - a. Meliputi pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah
    - b. Hasil inventarisasi wajib diumumkan dalam 14 hari kerja di Kantor Desa/Kelurahan, Kecamatan, dan tempat pengadaan tanah
    - c. Keberatan terhadap hasil inventarisasi diajukan dalam 14 hari kerja, untuk dilakukan verifikasi dan perbaikan
    - d. Hasil yang telah diumumkan atau diverifikasi dan diperbaiki ditetapkan oleh lembaga pertanahan, menjadi dasar penentuan
  5. Penilaian Ganti Kerugian:
    - a. Lembaga pertanahan menetapkan Penilai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
    - b. Penilai bertanggungjawab atas penilaian yang dilaksanakannya; pelanggaran kewajiban penilai dikenakan sanksi administratif dan atau pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
    - c. Penilaian besarnya ganti kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda lainnya yang terkait dengan tanah, serta kerugian lainnya yang dapat dinilai, dengan mengacu pada nilai saat Penetapan Lokasi
    - d. Hasil penilaian disampaikan kepada lembaga pertanahan, sebagai dasar musyawarah penetapan bentuk dan nilai ganti kerugian.
    - e. Bentuk ganti kerugian: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

- f. Apabila sisa dari bidang tanah yang terkena pengadaan tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya

6. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

- a. Musyawarah untuk menyepakati bentuk dan besarnya ganti kerugian dilaksanakan maksimal 30 hari kerja.
- b. Pengajuan keberatan hasil musyawarah kepada Pengadilan Negeri setempat paling lambat 14 hari kerja setelah musyawarah; keputusan pengadilan dalam waktu 30 hari kerja.
- c. Pihak yang keberatan atas putusan PN dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung paling lambat 14 hari kerja; keputusan MA dalam waktu 30 hari kerja.
- d. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan atau nilai ganti kerugian, tidak mengajukan keberatan, karena hukum dianggap menerima bentuk dan atau besar ganti kerugian.

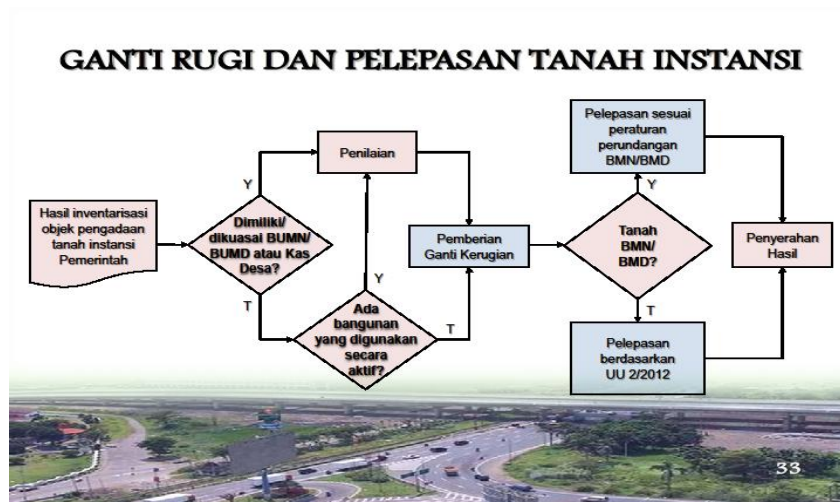
7. Pemberian Ganti Kerugian

- a. Diberikan secara langsung kepada pihak yang berhak.
- b. Setelah menerima ganti kerugian, pihak yang berhak wajib:
- c. Melakukan pelepasan hak
- d. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Bukti yang diserahkan merupakan satu-satunya alat bukti yang syah menurut hukum dan tidak dapat diganggu-gugat; pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggungjawab atas kebenaran dan keabsahannya (pelanggaran dikenai sanksi pidana)
- e. Tuntutan atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan, menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

8. Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri:

- a. Ganti kerugian hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung ditolak pihak yang berhak
- b. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya
- c. Objek pengadaan tanah:
  - 1) sedang menjadi obyek perkara di pengadilan

- 2) masih dipersengketakan kepemilikannya
  - 3) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang
  - 4) menjadi jaminan di bank.
9. Setelah pemberian/penitipan ganti kerugian:
- a. kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang Berhak hapus
  - b. alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan
  - c. tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.



**Skema ganti rugi pelepasan tanah instansi**

10. Ganti Kerugian Tanah Instansi Pemerintah
- a. Objek pengadaan tanah:
    - 1) Objek BMN/BMD
    - 2) Objek yang dikuasai pemerintah
    - 3) Dimiliki/dikuasai BUMN/BUMD
  - b. Pelepasan objek pengadaan tanah instansi Pemerintah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:
    - 1) Objek BMN/BMD atau obyek yang dikuasai Pemerintah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;

- 2) Objek BUMN/BUMD, dan atau
  - 3) Objek tanah kas desa
- c. Bentuk Ganti Kerugian:
- 1) Tanah dan atau bangunan atau relokasi bagi objek BMN/BMD dan kas desa
  - 2) Bagi objek BUMN/BUMD, dapat dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak
- d. Besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai.
11. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah
- a. Pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki Pemerintah (BMN/D) dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan BMN/D
  - b. Pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/BUMD dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.
  - c. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi pemerintah dilaksanakan paling lama 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
  - d. Apabila pelepasan belum selesai dalam waktu 60 hari kerja, tanahnya dinyatakan telah dilepas dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum
  - e. Pejabat yang tidak berhasil melepaskan objek pengadaan tanah dalam 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi, dikenakan sanksi administratif

## **B. LATIHAN**

1. Apa saja yang dilakukan dalam tahap pelaksanaan?
2. Inventarisasi dan identifikasi P4T (max. 30 hari kerja) apa saja yang dilakukan!
3. Apa yang akan terjadi setelah pemberian/penitipan ganti kerugian?

4. Apa yang dijadikan dasar musyawarah dalam ganti kerugian!
5. Apa yang dimaksud dengan keadaan mendesak jelaskan ?

### **C. RANGKUMAN**

1. Tahapan pelaksanaan: Inventarisasi dan identifikasi P4T (penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah) Penilaian ganti kerugian Musyawarah penetapan ganti kerugian Pemberian ganti kerugian.
2. Setelah Penetapan Lokasi, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi melalui lembaga pertanahan
3. Peralihan hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman Penetapan Lokasi
4. Inventarisasi dan identifikasi P4T (max. 30 hari kerja): Meliputi pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah Hasil inventarisasi wajib diumumkan dalam 14 hari kerja di Kantor Desa/Kelurahan, Kecamatan, dan tempat pengadaan tanah Keberatan terhadap hasil inventarisasi diajukan dalam 14 hari kerja, untuk dilakukan verifikasi dan perbaikan Hasil yang telah diumumkan atau diverifikasi dan diperbaiki ditetapkan oleh lembaga pertanahan, menjadi dasar penentuan
5. Penilaian Ganti Kerugian: Lembaga pertanahan menetapkan Penilai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Penilai bertanggungjawab atas penilaian yang dilaksanakannya; pelanggaran kewajiban penilai dikenakan sanksi administratif dan atau pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan Penilaian besarnya ganti kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda lainnya yang terkait dengan tanah, serta kerugian lainnya yang dapat dinilai, dengan mengacu pada nilai saat Penetapan Lokasi Hasil penilaian disampaikan kepada lembaga pertanahan, sebagai dasar musyawarah penetapan bentuk dan nilai ganti kerugian.
6. Bentuk ganti kerugian: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
7. Apabila sisa dari bidang tanah yang terkena pengadaan tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya

8. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian Musyawarah untuk menyepakati bentuk dan besarnya ganti kerugian dilaksanakan maksimal 30 hari kerja.
9. Pengajuan keberatan hasil musyawarah kepada Pengadilan Negeri setempat paling lambat 14 hari kerja setelah musyawarah; keputusan pengadilan dalam waktu 30 hari kerja.
10. Pihak yang keberatan atas putusan PN dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung paling lambat 14 hari kerja; keputusan MA dalam waktu 30 hari kerja.
11. Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan atau nilai ganti kerugian, tidak mengajukan keberatan, karena hukum dianggap menerima bentuk dan atau besar ganti kerugian.
12. Pemberian Ganti Kerugian Diberikan secara langsung kepada pihak yang berhak. Setelah menerima ganti kerugian, pihak yang berhak wajib: Melakukan pelepasan hak Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Bukti yang diserahkan merupakan satu-satunya alat bukti yang syah menurut hukum dan tidak dapat diganggu-gugat; pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggungjawab atas kebenaran dan keabsahannya (pelanggaran dikenai sanksi pidana) Tuntutan atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan, menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri:
13. Ganti kerugian hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung ditolak pihak yang berhak
14. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya
15. Objek pengadaan tanah: sedang menjadi obyek perkara di pengadilan masih dipersengketakan kepemilikannya diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang menjadi jaminan di bank.
16. Setelah pemberian/penitipan ganti kerugian: kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang Berhak hapus alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.
17. Ganti Kerugian Tanah Instansi Pemerintah Objek pengadaan tanah: Objek BMN/BMD Objek yang dikuasai pemerintah imiliki/dikuasai BUMN/BUMD

18. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi Pemerintah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali: Objek BMN/BMD atau obyek yang dikuasai Pemerintah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan; Objek BUMN/BUMD, dan atau Objek tanah kas desa
19. Bentuk Ganti Kerugian: 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
20. Besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai.
21. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki Pemerintah (BMN/D) dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan BMN/D Pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/BUMD dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.
22. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi pemerintah dilaksanakan paling lama 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
23. Apabila pelepasan belum selesai dalam waktu 60 hari kerja, tanahnya dinyatakan telah dilepas dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum
24. Pejabat yang tidak berhasil melepaskan objek pengadaan tanah dalam 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi, dikenakan sanksi administratif
25. Pengadaan Tanah dalam Kondisi Mendesak Keadaan Mendesak: akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah penyakit. Tahapan: Pemberitahuan kepada yang berhak Penetapan Lokasi Instansi dapat langsung melaksanakan pembangunan Instansi tetap dapat melakukan pembangunan walaupun ada keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah



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

## PETUNJUK Pengerjaan :

Dalam tes Formatif ini hanya terdapat satu model soal, yaitu :  
Pilihan jawaban yang saudara anggap "Benar". Dalam model soal ini, Anda dimohon agar mencermati pernyataan-pernyataan yang ada.

## SOAL :

1. Apa yang menjadikan dasar bagi penilai pertanahan untuk melaksanakan penilaian dalam kegiatan pengadaan tanah ?
  - a. Peta bidang tanah
  - b. Daftar nominatif
  - c. Peta bidang tanah dan daftar nominatif
  - d. BA pengesahan peta bidang dan daftar nominatif
2. Dalam kegiatan pengadaan tanah berdasarkan UU 2/2012 biaya perkara di tanggung oleh siapa ?
  - a. Pelaksana PTUP
  - b. Instansi yang memerlukan tanah
  - c. Instansi yang memerlukan tanah, di usulkan oleh pelaksana PTUP
  - d. Gubernur
3. Penitipan Uang ganti kerugian ke Pengadilan (konsinyasi) dilakukan dalam keadaan seperti apa, kecuali ?
  - a. Tidak terjadi kesepakatan GR
  - b. Pemilik tidak di ketahui
  - c. Permintaan Tanah pengganti belum terealisasi
  - d. Tanah masih dalam sengketa
4. Penerapan asas keterbukaan dalam kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dalam kegiatan-kegiatan berikut ini, kecuali ? .
  - a. Inventarisasi dan Identifikasi
  - b. Validasi
  - c. Pemberitahuan Besarnya Ganti Kerugian
  - d. Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian
5. Dalam kegiatan apa penerapan asas keikutsertaan dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah, kecuali ?
  - a. Inventarisasi dan Identifikasi
  - b. Validasi
  - c. Pemberitahuan Besarnya Ganti Kerugian
  - d. Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian

- b. Pengumuman  
d. Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian
6. Pelepasan hak atas tanah dalam pengadaan tanah berdasarkan UU 2/2012, di lakukan di hadapan ?
- a. Kepala kantor pertanahan  
c. Bupati/Wali kota  
b. Instnasi yang memerlukan tanah  
d. Ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang di tunjuk
7. Siapa yang memberikan penjelasan tentang asas kemamfaatan adalah hasil pengadaan tanah ?
- a. Intansi yang memerlukan tanah  
c. Kanwil Kemenkumham dan instansi yang memerlukan tanah  
b. Pemda propinsi  
d. BPN
8. Apabila pelaksanaan pengadaan tanah harus dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua tim, apa yang harus dilakukan Kakanwil BPN ?
- a. Membuat surat penugasan kepada Kepala Kantor Pertanahan  
b. Melimpahkan berkas permohonan  
c. Memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah  
d. Menyampaikan kepada Gubernur perihal pelaksana pengadaan tanah  
e. Berkoordinasi dengan instansi terkait perihal pelaksanaan pengadaan tanah
9. Yang tidak termasuk anggota tim pengadaan tanah apabila dilakukan oleh Kanwil BPN adalah :
- a. Kakanwil BPN  
b. Kepala Bidang Pengadaan Tanah  
c. Camat  
d. Lurah  
e. Kepala Seksi Bina Pengadaan Tanah
10. Yang tidak termasuk anggota tim pengadaan tanah apabila dilakukan oleh Kantor Pertanahan adalah :
- a. Kakanwil BPN  
b. Kepala Kantor Pertanahan  
c. Camat  
d. Lurah

## e. Kepala Seksi 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 :

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

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.

**Kunci Jawaban Tes Formatif**

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