



## **PRAKTIKUM PENGADAAN TANAH**

ACARA 1 : Perencanaan Pengadaan Tanah  
Jumlah Pertemuan : 2 kali  
Hari/Tanggal :  
Tempat :

---

---

### **A. Kompetensi**

Taruna mampu memahami dan mengerti perencanaan PTUP, kegiatan apa yang dilakukan. dari mulai Kegiatan Perencanaan; Kesesuaian dengan tata ruang ; lokasi, letak, luas dan status tanah ; Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi masyarakat; Perkiraan nilai tanah.

### **B. Dasar Teori**

Dalam tahapan ini 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 propinsi dimana lokasi rencana pengadaan tanah). Perencanaan dituangkan dalam Dokumen Perencanaan yang berisi:

1. Maksud dan tujuan rencana pembangunan; ini berisi tentang apa dan bagaimana suatu kegiatan (aktifitas) yang akan dilakukan oleh suatu instansi yang memerlukan tanah,
2. 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,
3. Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak disebutkan dengan jelas pada Kelurahan dan Kecamatan serta Kabupaten/Kota man serta berapa perkiraan luas yang diperlukan,

4. Gambaran umum status tanah; staus kepemilikan yang ada dalam lokasi yang diperlukan apakah tanah yang dimiliki atau dikuasai perorangan atau instansi pemerintah,
5. 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.
6. 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.
7. Rencana penganggaran terhadap kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang akan dilaksanakan. Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UU 2 Tahun 2012. melaksanakan:
  - a. pemberitahuan rencana pembangunan;
  - b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
  - c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah non departemen, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah<sup>1</sup> Dalam membuat dokumen perencanaan, Instansi yang memerlukan tanah berkoordinasi dan minta bantuan BPN dalam mencari data luas tanah, letak dan status tanah. Bantuan yang diberikan BPN berupa : menentukan titik koordinat obyek pengadaan tanah, Perkiraan jumlah bidang, status tanah yang terdaftar

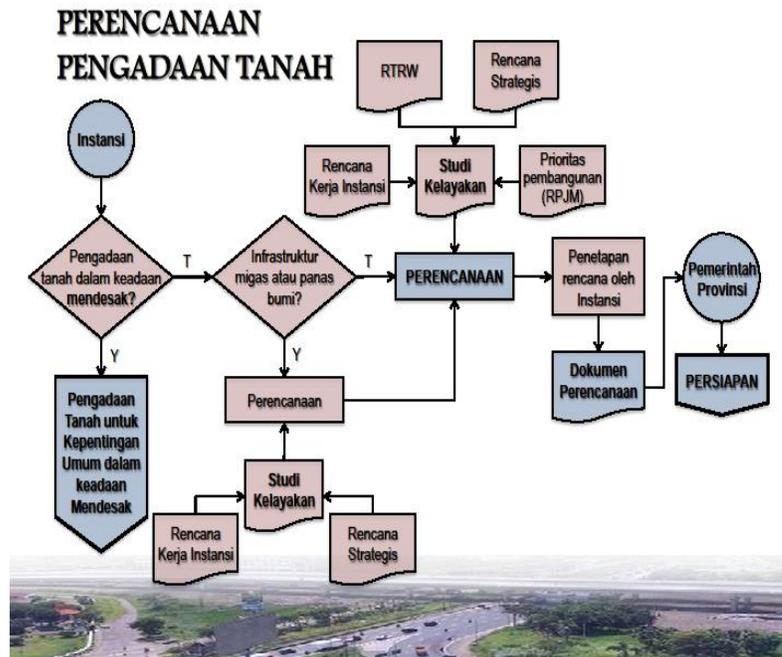
---

<sup>1</sup> UU No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Demi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 1

dalam obyek, Luas tanah. Kesesuaian dengan tata ruang merupakan harga mati bagi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (khusus bagi provinsi yang sudah mempunyai Rencana Tata Ruang). Kegiatan perencanaan pengadaan tanah dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dan di tuangkan dalam sebuah dokumen perencanaan yang memuat : maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran.

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: survai sosial ekonomi (kondisi sosial dan ekonomi masyarakat yang akan terkena dampak), kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah untuk pembangunan dan studi lain yang diperlukan. Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a dalam Undang-undang No 2 Tahun 2012, disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

**Gambar 1. Skema tahap perencanaan pengadaan tanah**



Sumber : Rakernas BPN RI, Jakarta, 2012

### C. Alat dan Bahan, Metode, Tahapan Praktikum

#### 1. Alat dan Bahan

Dalam rangka memperlancar kegiatan praktikum ini, diperlukan bahan-bahan atau peralatan seperti :

- a. Peta-peta dan data-data yang terkait untuk penentuan lokasi, letak, luas dan status tanah, perkiraan nilai tanah, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi masyarakat;
- b. Alat tulis misalnya pensil, pena atau ballpoint, penggaris dan penghapus.

#### 2. Metode

Dalam praktikum acara I ini metode yang dipakai adalah mereview naskah dan FGD

### **3. Tahapan Praktikum**

Dalam membuat dokumen perencanaan, Instansi yang memerlukan tanah berkoordinasi dan minta bantuan BPN dalam mencari data luas tanah, letak dan status tanah. Bantuan yang diberikan BPN berupa :

- a. menentukan titik koordinat obyek pengadaan tanah
- b. Perkiraan jumlah bidang
- c. status tanah yang terdaftar dalam obyek
- d. Luas tanah

Informasi itu di lihat dari peta dan data agar dapat digunakan dalam , prakiraan nilai tanah dan kesesuaian dengan tata ruang yang merupakan suatu keharusan dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

## **D. Hasil dan Pembahasan**

### **1. Hasil**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pada tahapan perencanaan ini menghasilkan dokumen perencanaan yang diajukan kepada Gubernur sebagai bahan unuk pertimbangan dalam rangka pengajuan Ijin Penetapan Lokasi, di dalam dokemen perencanaan memuat hal-hal seperti (kegiatan perencanaan; kesesuaian dengan tata ruang ; lokasi, letak, luas dan status tanah ; analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi masyarakat ; perkiraan nilai tanah ), hasil praktikum dalam acara lini adalah :

- a. Laporan tekstual berisi tentang deskripsi pelaksanaan praktikum sesuai dengan format laporan praktikum yang telah ditentukan (lihat lampiran)
- b. Dalam bagian hasil praktikum hendaknya disajikan hasil orientasi data yang diperoleh yaitu tentang kesesuaian dengan tata ruang, lokasi, letak, luas dan status tanah.

- c. Dalam bagian Pembahasan agar dapat disampaikan pembahasan mengenai analisis biaya dan manfaat pembangunan serta perkiraan nilai tanah.
- d. Hasil praktikum yang berupa dokumen perencanaan disertai lampiran berupa peta kesesuaian tata ruang:
- e. Laporan praktikum dikerjakan dan dikumpulkan secara berkelompok dan di presentasikan.

## **2. Pembahasan**

- a. Apakah yang dimaksud dengan dokumen perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?
- b. Apa yang dimaksudkan dengan kegiatan kesesuaian tata ruang, dan mengapa ?
- c. Bagaimana cara analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi masyarakat ?
- d. Mengapa perlu dilakukan perkiraan nilai tanah ?
- e. Peta apa saja yang diperlukan dalam menganalisis kesesuaian tata ruang, jelaskan ?

## **E. Lampiran**

Untuk lampiran ada di folder lampiran

