



PRAKTIKUM PENGADAAN TANAH

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

A. Kompetensi

Taruna dapat melaksanakan kegiatan yang dilakukan oleh tim Persiapan pengadaan tanah meliputi, pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi, konsultasi publik rencana pembangunan, penjelasan cara penghitungan ganti kerugian, kajian keberatan, penerbitan ijin penetapan lokasi (IPL).

B. Dasar Teori

Setelah dokumen perencanaan diterima oleh Gubernur, ditandai dengan bukti penerimaan yang diberikan kepada instansi yang memerlukan tanah. Selanjutnya dalam waktu 10 hari Gubernur membentuk Tim Persiapan dan Sekretariat. Kegiatan Persiapan : Pemberitahuan rencana pembangunan, Pendataan awal lokasi, Konsultasi publik rencana pembangunan, Penjelasan cara penghitungan ganti kerugian, Kajian keberatan dan Penertiban IPL. Pemberitahuan rencana kegiatan atau sosialisasi disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung (lewat media cetak maupun elektronik). Pendataan awal adalah kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Pada tahapan persiapan mengadakan 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

Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan, 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. a) Pihak yang berhak: yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah, b) Objek pengadaan tanah: tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda lainnya yang terkait dengan tanah dan dapat dinilai Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. ¹

Konsultasi publik merupakan proses dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ², Konsultasi Publik dilaksanakan selama (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

¹ *Ibid.* Pasal 18

² Lihat UU No 2 Tahun 2012, Bab I ketentuan umum pasal 1, ayat 8

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.³

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.

Pengajuan keberatan: Gubernur membentuk Tim Pengkajian untuk menerima/menolak keberatan (14 hari kerja), yang beranggotakan: a) Sekretaris Daerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk (Ketua); b) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Sekretaris); c) Instansi yang menangani urusan bidang perencanaan pembangunan daerah; d) Kepala Kantor Wilayah

³ Lihat pasal 19 UU No 2 Tahun 2012

Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; e) Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk; dan f) Akademisi.

Tim kajian keberatan tersebut mempunyai tugas sebagai berikut: Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan. Inventarisasi Masalah yang menjadi alasan keberatan berupa: Klasifikasi jenis dan alasan keberatan, Klasifikasi pihak yang keberatan, Klasifikasi usulan pihak yang keberatan.

Inventarisasi masalah tersebut disusun dalam bentuk dokumen keberatan, 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,

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.

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

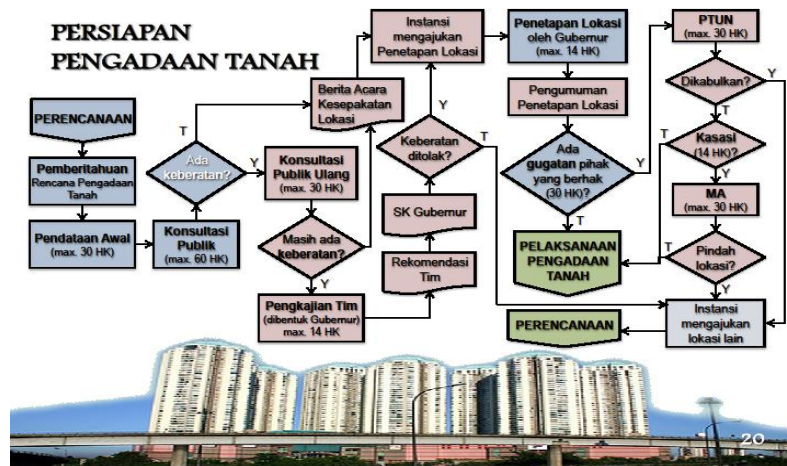
Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman lokasi pembangunan tersebut memuat nomor dan tanggal keputusan penetapan lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan,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

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan dengan cara: a) 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. b) 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.⁴

Keberatan Penetapan Lokasi: a) Diajukan ke PTUN max. 30 hari kerja setelah pengumuman Penetapan Lokasi, b) PTUN memutuskan dalam 30 hari kerja, c) Keberatan atas putusan PTUN diajukan kepada MA (kasasi) max. 14 hari kerja, d) MA memutuskan max. 30 hari kerja

⁴ Lihat pasal 26 UU No 2 Tahun 2012

Gambar 2. Skema persiapan pengadaan tanah



Sumber : Rakernas BPN RI, Jakarta, 2012

C. Alat dan Bahan, Metode, dan Tahapan Praktikum

1. Alat dan Bahan

Dalam rangka memperlancar kegiatan praktikum ini, diperlukan bahan-bahan atau peralatan seperti : dokumen perencanaan pengadaan tanah, surat pemberitahuan rencana pembangunan, Data awal subyek dan objek, Undangan dan daftar hadir konsultasi publik, Berita acara kesepakatan konsultasi public, Surat keberatan, Rekomendasi tim kajian, Surat Gubernur (hasil rekomendasi), Surat keputusan penetapan lokasi pembangunan, Pengumuman penetapan lokasi pembangunan, serta alat tulis misalnya pensil, pena atau ballpoint tahan air, penggaris dan penghapus.

- a. Keputusan Gubernur tentang penetapan personalia tim persiapan PTUP
- b. Pengumuman tertulis tentang rencana PTUP (yang berisi tentang maksud dan tujuan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, tahapan- tahapan PTUP beserta tim dan tugasnya), perkiraan waktu pelaksanaan PTUP dan

perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan. Dan pengumuman lewat media cetak dan media social.

- c. Undangan sosialisasi bertempat di desa (lokasi PTUP) yang di tujukan kepada (pihak yang berkepentingan), dibuatkan daftar terima undangan dan daftar hadir dan notulen rapat serta diselenggarakan beberapa kali, pembicara dari insatnsi terkait.
- d. Pendataan awal tentang (nama pemilik/menguasai, alamat, alas hak yang dipunyai, luas tanah, luas tanah yang terkena PTUP dan keterangan lain mengenai subyek dan obyek).
- e. Sket bidang tanah yang terkena PTUP
- f. Undangan Konsultasi publik kepada instansi terkait dan masyarakat yang berhak dan terkena dampak, buat daftar terima undangan dan daftar hadir serta kepada yang berhak diminta untuk membawa (foto copy bukti hak, fotocopy KK, KTP dan surat kuasa bagi yang dikuasakan)
- g. BA kesepakatan (perseorangan dan secara bersama-sama)
- h. Surat keberatan dan tanggapan
- i. BA kesepakatan (perseorangan dan secara bersama-sama)
- j. Keputusan Gubernur tentang penetapan lokasi PTUP
- k. Pengumuman penetapan lokasi
- l. Keberatan IPL ke pengadilan

2. Metode

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

3. Tahapan Praktikum

Kegiatan tahapan persiapan :

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan, kepada pihak yang berhak dan pihak , terdampak (sosialisasi)
 - 1) Dalam praktek di DIY pemberitahuan rencana pembangunan bisa dilaksanakan beberapa kali, bisa siang atau malam di tempat yang disepakati sesuai dengan kultur masyarakat setempat
 - 2) Sosialisasi bisa dilaksanakan beberapa kali ditambah pengumuman di surat kabar setempat.
- b. Pendataan awal
 - 1) Dilaksanakan oleh tim persiapan dalam waktu 30 hari kerja sejak jangka waktu pemberitahuan rencana pembangunan.
 - 2) Produk pendataan awal : daftar/data sementara obyek dan subyek dalam lokasi rencana pembangunan yang di tandatangani oleh tim persiapan.
- c. Konsultasi Publik
 - 1) Pada saat konsultasi publik ini pihak yang berhak pasti sudah menanyakan berapa ganti ruginya dan bahkan menanyakan dan atau minta dokumen perencanaan untuk dibuka berapa anggaran ganti kerugian yang tercantum dalam dokumen perencanaan.
 - 2) Dalam konsultasi publik, tim persiapan biasanya berbagi tugas dalam menyampaikan materi.
 - a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan disampaikan oleh Instansi yg memerlukan tanah
 - b) Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah disampaikan oleh Pemda Provinsi
 - c) Peran penilai, insentif perpajakan, obyek yg dinilai ganti kerugian dan bentuk ganti rugi disampaikan oleh BPN.
 - d) Hak dan kewajiban disampaikan oleh Kanwil Kemenkumham.
- d. Konsultasi Publik ulang
 - 1) Konsultasi publik ulang dilaksanakan dalam waktu 30 hari kerja

- 2) Tim Persiapan mengundang lagi Pihak yang keberatan
- 3) Bila perlu *door to door*
- e. Kesepakatan dan/atau ketidak sepakatan atas lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam Berita Acara disertai alasannya yang ditandatangani oleh para pihak dan Tim Persiapan.
- f. Tim Kajian Keberatan

Kesepakatan dan/atau ketidak sepakatan atas lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam Berita Acara disertai alasannya yang ditandatangani oleh para pihak dan Tim Persiapan.

Contoh Anggota Tim Kajian Keberatan :

 - a) Sekretaris Daerah, Ketua merangkap Anggota
 - b) Kakanwil BPN DIY, Sekretaris merangkap Anggota
 - c) Ketua Bappeda, sebagai Anggota
 - d) Kepala Kanwil Kemenkumham, sebagai Anggota
 - e) Bupati/Walikota, sebagai Anggota
 - f) Unsur Akademisi, sebagai Anggota
- g. Penyiapan SK Penetapan Lokasi
- h. Pengumuman SK Penetapan Lokasi (di media cetak dan media social (web instansi yang memerlukan tanah)) serta pada papan pengumuman.

D. Hasil dan Pembahasan

1. Hasil

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pada tahapan persiapan ini diawali dengan Pemberitahuan rencana pembangunan, Pendataan awal lokasi, Konsultasi publik rencana pembangunan, Penjelasan cara penghitungan ganti kerugian, Kajian keberatan, Penerbitan Ijin Penetapan Lokasi (IPL), hasil yang akan dicapai dalam acara 2 dalam praktikum ini 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 tahapan pemberitahuan rencana pembangunan, apa dan oleh siapa disampaikan .
- c. Dalam bagian Pembahasan agar dapat disampaikan pembahasan mengenai manfaat dan kegianaan dari pendataan awal.
- d. Hasil praktikum yang berupa dokumen ijin penetapan lokasi.
- e. Laporan praktikum dikerjakan dan dikumpulkan secara berkelompok dan di presentasikan.

2. Pembahasan

- a. Apakah yang dimaksud dengan pemberitahuan rencana pembangunan perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?
- b. Apa yang dimaksudkan dengan kegiatan pendataan awal, dan mengapa ?
- c. Apa yang dimaksud dengan kegiatan konsultasi publik dan manfaatnya bagi masyarakat ?
- d. Mengapa dilakukan penjelasan perhitungan ganti kerugian ?
- e. Apa dan bagaimana kajian tentang keberatan yang bisa dilakukan ?

E. Lampiran