



PRAKTIKUM PENGADAAN TANAH

ACARA 3 : Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Jumlah Pertemuan : 2 kali

Hari/Tanggal :

Tempat :

A. Kompetensi

Taruna mampu memahami dan mengerti tahapan pelaksanaan pengadaan tanah penyiapan pelaksanaan, Inventarisasi dan Identifikasi Atas tanah, Penilaian ganti kerugian.

B. Dasar teori

Dalam tahapan pelaksanaan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diawali dengan, Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati/Walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya. Pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan mutatis mutandis sesuai Pasal 8 sampai dengan Pasal 46 Perpres 71/2012

Dalam hal pelaksanaan persiapan pengadaan tanah dilakukan oleh Bupati/Walikota berdasarkan pendelegasian, permohonan perpanjangan waktu penetapan lokasi pembangunan diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Bupati/Walikota atas pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan. Permohonan perpanjangan tersebut diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Bupati/Walikota dalam jangka waktu paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan.

Tahapan pelaksanaan: Inventarisasi dan identifikasi P4T (penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah) , Inventarisasi dan identifikasi

penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, , Inventarisasi dan Identifikasi Atas tanah adalah proses pengukuran pemetaan bidang per bidang dan pengumpulan pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah

Inventarisasi dan identifikasi dilakukan oleh Satuan Tugas yang dibentuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Kegiatannya meliputi: a) Data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, dan, b) Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah

Yang termasuk kedalam Pihak yang berhak yaitu: a) Pemegang hak atas tanah, b) Pemegang HPL, c) Nadzir untuk tanah wakaf, d) Pemilik tanah bekas milik adat, e) Masyarakat hukum adat, f) pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, dan/atau, g) pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Kegiatan inventarisasi dan identifikasi tersebut dilaksanakan dalam waktu paling lambat 30 hari kerja. Hasil inventarisasi dan identifikasi Hasil inventarisasi dan identifikasi data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif. Hasil tersebut wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan setempat dan tempat pengadaan tanah dilakukan dalam waktu paling lambat 14 hari kerja. Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi, dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam jangka waktu 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan atas inventarisasi dan identifikasi selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak berhak dalam pemberian ganti kerugian.¹

Penilaian ganti kerugian, Setelah dilakukanya inventarisasi dan identifikasi, selanjutnya dilakukan penilaian ganti kerugian. Penetapan ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian Jasa penilai/penilai publik. Jasa penilai/penilai publik tersebut diadakan

¹ Lihat pasal 29 dan 30 UU No 2 Tahun 2012

dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan tanah. Pelaksanaan pengadaan penilai dilaksanakan dalam jangka waktu 30 hari kerja. Penilaian ganti kerugian adalah perhitungan nilai atau harga obyek pengadaan tanah untuk mendapatkan ganti kerugian.

Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah yang meliputi: 1) Tanah, 2) Ruang atas dan bawah tanah, 3) Bangunan, 4) Tanaman, 5) Benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau, 6) Kerugian lain yang dapat dinilai, Tugas penilai dalam melaksanakan besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah tersebut dengan jangka waktu 30 hari kerja sejak ditetapkannya penilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Nilai ganti rugi yang dinilai oleh penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian, dan selanjutnya dijadikan dasar untuk menetapkan ganti kerugian dalam musyawarah penetapan ganti kerugian.

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.

pengadaan tanah, Berita acara penyerahan hasil penilaian, serta alat tulis misalnya pensil, pena atau ballpoint tahan air, penggaris dan penghapus.

- a. Surat dari Instansi yang memerlukan tanah tentang pengajuan pelaksanaan pengadaan tanah ke kanwil BPN;
- b. Surat dari kanwil BPN ke Kantah (bila pekerjaan PTUP dilimpahkan ke Kantah) perihal PTUP;
- c. Keputusan Kakanwil tentang penugasan Kakantah sebagai pelaksana PTUP.
- d. Keputusan Ketua pengadaan tanah tentang susunan keanggotaan pelaksanaan pengadaan tanah.
- e. Surat dari ketua pengadaan tanah untuk permintaan bantuan personil kepada kades.
- f. Surat dari ketua pengadaan tanah untuk permintaan bantuan personil kepada Dinas PU
- g. Surat dari ketua pengadaan tanah untuk permintaan bantuan personil kepada Bupati Up. Sekretaris daerah.
- h. Surat jawaban dari pemerintah kabupaten Sleman tentang permintaan bantuan personil.
- i. Surat jawaban dari Kades tentang permintaan bantuan personil.
- j. Surat jawaban dari PU tentang permintaan bantuan personil.
- k. SK satuan tugas PTUP
- l. RAB, Jadwal, rencana kerja dan permohonan pencairan dana ke instansi yang memerlukan tanah.
- m. Inventarisasi dan Identifikasi (bisa dilakukan dengan menundang pihak yang berhak secara bertahap (d disesuaikan dengan jumlahnya) dan melakukan cek ke lapang.
- n. Pengumuman di lampiri peta bidang dan daftar nominatif.
- o. Keberatan dan jawaban

- p. Surat ketua pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah untuk mengadakan jasa penilai pengadaan tanah.
- q. Penetapan (SK penetapan penilai pengadaan tanah)
- r. BA penyerahan hasil inventarisasi dan identifikasi kepada penilai pertanahan
- s. Penyerahan hasil penilaian kepada lembaga pertanahan (BA penyerahan hasil penilaian dari penilai pertanahan kepada ketua pengadaan tanah)

2. Metode

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

3. Tahapan Praktikum

- a. Penyiapan pelaksanaan
 - 1) Membuat Rencana Kerja,
contoh: [RENCANA KERJA JJLS LEGUNDI.docx](#)
 - 2) Membuat Jadwal Kegiatan,
contoh: [JADWAL PPT JJLS LEGUNDI.xls](#)
 - 3) Menghitung BOBP dan membuat RAB,
contoh: [RAB JJLS LEGUNDI -PLANJAN - versi 2.xls](#)
 - 4) Membuat surat permintaan personil ke Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten,
contoh: [Surat Personil pemprov.doc](#)
 - 5) Membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah,
contoh: [SK Pelaksana Pengadaan Tanah.doc](#)
 - 6) Membentuk Satgas A dan Satgas B,
contoh: [SK SATGAS.doc](#)

- 7) Permohonan Pencairan kebutuhan Anggaran ke insatansi yang memerlukan tanah
- b. Inventarisiasi dan Identifikasi, kegiatan yang dilakukan :
 - 1) Pembekalan kepada Anggota Pelaksana Pengadaan tanah dan Anggota Satgas A dan Satgas B
 - 2) Materi yang harus disiapkan sekretariat:
 - 3) Daftar hadir tamu undangan, Panitia Pelaksana, Satgas A dan Satgas B
 - 4) Daftar penerima SK Satgas A dan Satgas B
 - 5) Daftar penerima peralatan kerja Satgas A dan Satgas B
 - 6) Penandatanganan Pakta Integritas
 - 7) Uraian tugas Satgas A dan Satgas B
 - 8) Label nama/ ID Card
 - 9) Sarana/prasarana lain
 - 10) Pemberitahuan rencana akan dimulainya kegiatan inventarisasi dan identifikasi kepada kepada warga/pihak yang berhak
 - 11) Melalui pemberitahuan secara tertulis
 - 12) Melalui pemberitahuan secara tatap muka
 - 13) Tugas Satgas A dan Satgas B bersama Kepala Desa setempat untuk menyampaikan kepada pihak yang berhak tentang rencana pelaksanaan (Pasal 55 huruf a s/d q Perpres 71/2012 dan Pasal 9 ayat 1 s/d 3 Perkaban 5/2012)
 - 14) Pasal 55 Perpres 71/2012, Satuan tugas melakukan persiapan pelaksanaan pengadaan tanah yang meliputi kegiatan:
 - a) Penyusunan rencana jadwal kegiatan
 - b) Penyiapan bahan
 - c) Penyiapan peralatan teknis
 - d) Koordinasi dengan perangkat Kecamatan dan Lurah/kepala Desa dan Panitia

- e) Penyiapan Peta Bidang Tanah
 - f) Pemberitahuan rencana dan jadwal pengukuran dan pelaksanaan pengumpulan data pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah
 - g) Biaya Satgas A dan Satgas B perlu disampaikan atau tidak
 - h) Penyerahan Peta Bidang dan Daftar Nominatif hasil inventarisasi dan identifikasi dari Satgas A Satgas B kepada Ketua Pelaksana
 - i) Evaluasi pekerjaan Satgas A dan Satgas B setiap minggu
 - j) Menyiapkan Solusi dan Penyelesaian hambatan/permasalahan di lapangan
 - k) Membuat rekapitulasi hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Satgas B
 - l) Membuat daftar/rekapitulasi tanah aset instansi yang menjadi obyek
- c. Pengumuman
- 1) Pengumuman Peta Bidang dan Daftar Nominatif
 - 2) Peta Bidang dan Daftar Nominatif yang telah disahkan, diumumkan di 3 (tiga) lokasi yaitu di : Kecamatan, Kelurahan dan Dusun (lokasi) pengadaan tanah.
 - 3) Pengumuman diberi jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja, untuk memberi kesempatan kepada pihak yang berhak mencermati data yang diumumkan dan mengajukan keberatan bila dirasakan kurang tepat
- d. Verifikasi Peta Bidang dan Daftar Nominatif
- 1) Apabila ada pihak yang berhak yang keberatan, maka Satgas A dan Satgas B akan melakukan verifikasi
 - 2) Bila keberatan diterima maka, daftar Nominatif atau Peta Bidang akan dibetulkan.

- 3) Bila keberatan ditolak, maka dibuatkan Berita Acara Penolakan Keberatan yang ditandatangani Ketua Pelaksana
- e. Pengadaan Penilai Pertanahan
- Pengadaan Penilai
- 1) Ketua Pelaksana akan berkirim Surat kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk melaksanakan Pengadaan penilai pertanahan sesuai ketentuan pengadaan barang dan Jasa Pemerintah
 - 2) Instansi yang memerlukan tanah akan melaporkan hasil pemenang Penilai kepada Ketua Pelaksanan Pengadaan Tanah.
 - 3) Ketua Pelaksana akan menetapkan Penilai Pertanahan tersebut dengan Surat Keputusan.
 - 4) BA penyerahan hasil inventarisasi dan identifikasi kepada penilai pertanahan
- f. Penaksiran Ganti Kerugian
- 1) Penilai Pertanahan akan menaksir besarnya ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah dengan jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kerja
 - 2) Penyerahan hasil penilaian kepada lembaga pertanahan (BA penyerahan hasil penilaian dari penilai pertanahan kepada ketua pengadaan tanah)

D. Hasil dan Pembahasan

1. Hasil

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pada tahapan pelaksanaan ini dilakukan dengan penyiapan pelaksanaan, Inventarisasi dan Identifikasi Atas tanah, Penilaian ganti kerugian. Hasil dari praktikum pada acara ke 3 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 hasil tahapan yang harus dilakukan dalam penyiapan pelaksanaan beserta lampirannya.
- c. Dalam bagian Pembahasan agar dapat disampaikan pembahasan mengenai analisis inventarisasi dan identifikasi atas tanah proses pengadaan penilai dan kriteria penilaian, serta hasil penilaian.
- d. Laporan praktikum dikerjakan dan dikumpulkan secara berkelompok dan di presentasikan.

2. Pembahasan

- a. Apakah yang dimaksud dengan tahapan penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?
- b. Apa dan mengapa kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi Atas tanah dilakukan dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ?
- c. Bagaimana cara pengadaan penilai independen serta akibatnya bagi pelaksana dan masyarakat?
- d. Mengapa dalam pemetaan perlu dilakukan penilaian tanah yang dilakukan oleh penilai independen ?
- e. Sebutkan dan jelaskan indikator yang dipakai dalam penilaian tanah ?

E. Lampiran