

**PERENCANAAN  
PENGADAAN TANAH**

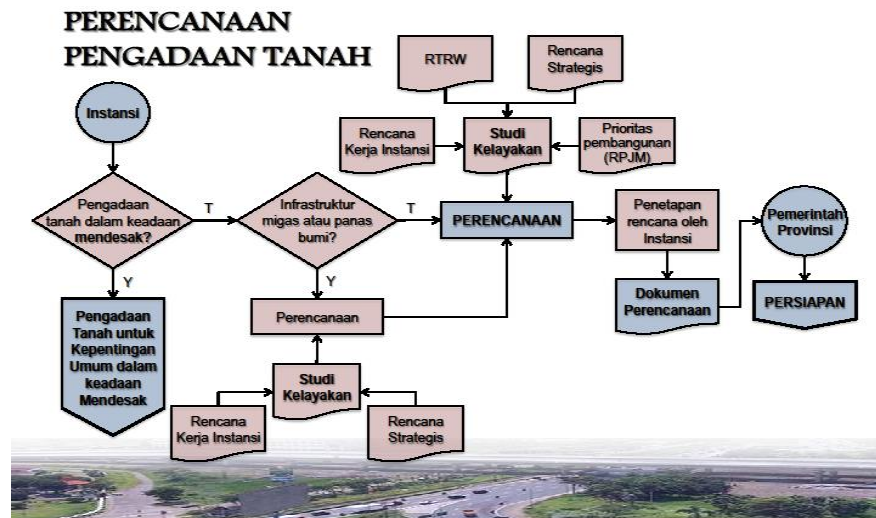
**Modul  
I**

**A. Pengantar**

Kualitas dokumen perencanaan pengadaan tanah berperan penting bagi kelancaran proses pengadaan tanah, baik pada tahap persiapan maupun pelaksanaan. Kualitas dokumen perencanaan yang kurang memadai disebabkan persyaratan penyiapan dokumen perencanaan masih menjadi hal baru bagi banyak pihak, dan biasanya dipandang hanya sebagai sebuah prosedur, sehingga penyiapannya dilakukan sekedarnya. Hal ini juga membuat Tim Pelaksana Pengadaan Tanah harus bekerja ekstra keras melakukan identifikasi ulang tentang lokasi, data para pihak yang berhak, maupun objek pengadaan tanah yang seharusnya sudah tersedia lengkap dalam dokumen perencanaan.

Tidak adanya pembatasan waktu untuk perencanaan pengadaan tanah, seharusnya mampu menghasilkan perencanaan yang matang dan kualitas dokumen perencanaan yang baik.

Oleh karena itu, mengingat pentingnya dokumen perencanaan bagi proses pengadaan tanah, diperlukannya penyusunan modul ini yaitu modul perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditujukan untuk mahasiswa atau taruna agar mampu memahami dan menyusun Dokumen Perencanaan sesuai dengan kaidah penyusunan Dokumen Perencanaan



### Skema tahap perencanaan pengadaan tanah

#### B. Perencanaan Pengadaan Tanah

Rencana Pengadaan Tanah dapat disusun secara bersama-sama oleh instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi terkait atau dapat dibantu oleh Lembaga profesional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah. Rencana tersebut disusun dalam dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dan ditandatangani oleh Pimpinan Instansi yang bersangkutan.

Dalam hal menyusun Dokumen Perencanaan Instansi yang memerlukan tanah boleh meminta bantuan pihak ketiga dan/atau berkoordinasi dengan instansi terkait seperti: 1) Lembaga Pertanahan guna menentukan titik koordinat atas lokasi pembangunan, kesesuaian tata ruang, letak tanah, luas tanah, status tanah dan gambaran umum mengenai status tanah dan perkiraan biaya pelaksanaan (biaya operational dan biaya pendukung) pelaksanaan pengadaan tanah serta perkiraan biaya pengurusan hak atas tanah atau biaya sertifikasi hasil pengadaan tanah. 2) Penilai Publik (*Appraisal*) dapat dilibatkan sebagai konsultan dalam melakukan perhitungan perkiraan nilai ganti kerugian. 3) Instansi Pemerintah Provinsi/Pemerintah Kab./Kota setempat dalam rangka penghitungan biaya studi kelayakan pembangunan dan pelaksanaan tahap persiapan.

Dokumen perencanaan harus diserahkan kepada Gubernur oleh instansi yang memerlukan tanah sebagai syarat untuk mendapatkan penetapan lokasi pembangunan. Informasi yang ada pada dokumen perencanaan tersebut merupakan tanggung jawab Instansi yang memerlukan tanah.

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).

1. Dituangkan dalam Dokumen Perencanaan yang berisi:

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan; Maksud dan tujuan rencana pembangunan; ini berisi tentang apa dan bagaimana suatu kegiatan (aktifitas) yang akan dilakukan oleh suatu instansi yang memerlukan tanah. Dalam dokumen perencanaan harus menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini bahwa dalam dokumen perencanaan harus memberikan gambaran tentang rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan kebutuhan Pengadaan Tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan.

Kebutuhan disini dimaksudkan adalah seluruh komponen-komponen dalam pembangunan dan proses Pengadaan Tanah serta dampaknya pada kehilangan tanah dan/atau bangunan, tanaman, ruang atas atau ruang bawah tanah, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai, seperti: kehilangan pendapatan usaha, pindah profesi, relokasi, dan mata pencaharian lain pihak yang berhak, disertai ulasan masing-masing komponen tersebut.

Contoh :

Maksud dan Tujuan Pembangunan Proyek Pengelolaan Banjir di Sungai A  
Pembangunan proyek pengelolaan banjir di Sungai A merupakan proyek multi *sector* yang terintegrasi, yang mencakup pekerjaan structural dan non structural. Pekerjaan *structural* mencakup pekerjaan konstruksi dan perbaikan tanggul (beton dan tembok pembatas) sepanjang 11 KM yang akan melewati 8 Desa di Kabupaten X.

Pembangunan tanggul dimaksudkan untuk meningkatkan kapasitas sungai yang mengalir melalui daerah perkotaan yang sering terkena banjir akibat meluapnya sungai. Banjir juga diperparah dengan tidak berfungsinya *drainase* didaerah sekitar sungai.

Pembangunan tanggul sungai merupakan pekerjaan konstruksi guna mencegah banjir besar. Konstruksi tanggul akan dimulai 30 km di daerah hulu sungai dan akan meningkatkan saluran utama sungai sepanjang 11 KM ke daerah hilir bendungan.

Proyek pembangunan tanggul ini akan membutuhkan Pengadaan Tanah seluas sekitar 160 ha di sepanjang sisi kanan maupun kiri sungai, yang merupakan daerah pertanian dan pemukiman. Pembangunan ini akan membutuhkan tanah dalam *volume* yang besar untuk meninggikan tanggul. Tanah tersebut akan dibeli dari beberapa desa disekitar lokasi pembangunan.

- b. Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; 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

Menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang dan Prioritas Pembangunan.

Rencana Tata Ruang adalah terdiri dari:

- 1) RTR Nasional;
- 2) RTR Provinsi; dan/atau
- 3) RTR Kabupaten/Kota.

Sedangkan Prioritas Pembangunan dapat dilihat dalam :

- 1) RPJM;
- 2) Renstra; dan
- 3) Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Dari uraian diatas dapat kita ambil kesimpulan bahwa bagi instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum harus berdasarkan pada rencana tata ruang dan prioritas pembangunan yang dicanangkan oleh Pemerintah.

Sesuai Pasal 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus sesuai RTR, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Renstra dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah.

Rencana pembangunan harus tercantum dalam RTR Kabupaten/Kota agar pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan. Hal ini dikarenakan RTR Kabupaten/Kota merupakan RTR yang mengatur rencana pembangunan di Kabupaten/Kota secara rinci. Dalam hal rencana pembangunan tercantum dalam RTR Kabupaten/Kota tetapi tidak tercantum dalam RTR Provinsi, maka RTR Provinsi akan menyesuaikan kemudian dengan RTR Kabupaten/Kota dan Rencana pembangunan harus ada kesesuaian antara RTR Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota.

Untuk Pengadaan Tanah yang belum memiliki RTR, dapat dilaksanakan setelah mendapatkan rekomendasi dari Dinas/Instansi yang menangani tata ruang.

Terhadap lokasi Proyek Strategis Nasional (PSN) yang belum berkesesuaian dengan rencana tata ruang Kabupaten/Kota dan/atau rencana tata ruang kawasan strategis Nasional, maka Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan rekomendasi kesesuaian tata ruang atas lokasi Proyek Strategis Nasional dimaksud sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk pembangunan infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah.

- c. Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak disebutkan dengan jelas pada kelurahan dan kecamatan serta kabupaten/kota man serta berapa perkiraan luas yang diperlukan

Dokumen perencanaan pengadaan tanah harus memberikan informasi atau data-data awal tentang: 1) kebutuhan pengadaan tanah secara keseluruhan dan komponen pembangunan serta koridor area dampak pengadaan tanah; 2) data fisik tentang penguasaan kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; 3) data pihak-pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah yang akan

terkena dampak; 4) peta indikatif area bidang per bidang yang masuk dalam pengadaan tanah sebagai data awal.

Cakupan:

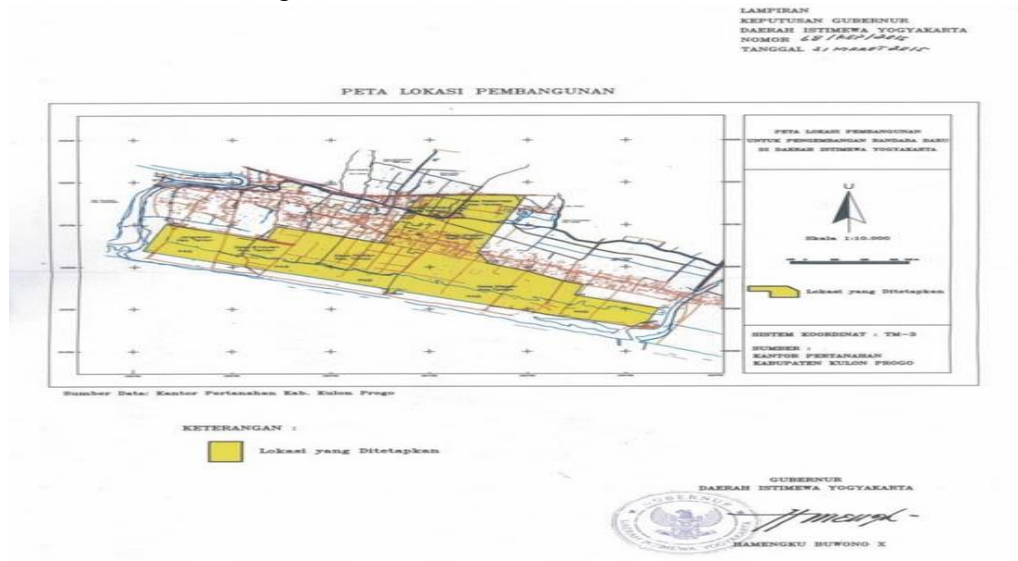
- 1) Data awal pihak yang berhak, jumlah anggota keluarga, lama tinggal, dan lokasi proyek;
- 2) Letak tanah;
- 3) Luas tanah yang dibutuhkan;
- 4) Gambaran umum legalitas tanah;
- 5) Jumlah dan jenis bangunan yang terkena;
- 6) Jumlah dan jenis tanaman yang terkena;
- 7) Jumlah dan jenis ruang atas dan ruang bawah tanah;
- 8) Benda yang berkaitan dengan tanah;
- 9) Kerugian lain yang dapat dinilai;
- 10) Identifikasi dan inventarisasi pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah;
- 11) Informasi dan data-data hasil identifikasi dan inventarisasi pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Penentuan letak tanah

Menguraikan Wilayah Administrasi :

- 1) Kelurahan/desa atau nama lain;
- 2) Kecamatan;
- 3) Kabupaten/Kota, dan
- 4) Provinsi, tempat lokasi pembangunan yang direncanakan.

## Peta Lokasi Pembangunan



Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo

Hal diatas berarti bahwa letak tanah yang dibutuhkan disini adalah mencakup data tentang titik koordinat batas-batas tanah yang akan dibebaskan, peta lokasi pengadaan tanah baik secara orientasi maupun secara spasial (bentuk grafis) yang menunjuk lokasi yang dilengkapi dengan uraian naratif, nama Desa/Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten, Provinsi dimana lokasi tanah yang akan dibebaskan berada, termasuk batas-batas administrasi dari tanah-tanah yang akan dibebaskan serta informasi awal perkiraan subjek dan objek yang akan terkena dampak.

Dalam menyusun dokumen perencanaan, instansi yang memerlukan tanah harus melampirkan sket lokasi dan luas lokasi hasil *mapping* sebagai informasi awal, namun bukan sebagai dasar untuk penetapan luas dan penghitungan nilai ganti kerugian.

Sebaiknya lokasi rencana pengadaan tanah sudah ada koordinatnya sehingga pada saat penetapan lokasi, lampiran peta lokasi pengadaan tanah sudah jelas dan dapat di *plotting* pada Peta Pendaftaran Badan Pertanahan Nasional untuk mencegah apabila ada peralihan kepemilikan tanah setelah terbit penetapan lokasi. Tanah-tanah yang terkena *trase*/lokasi pengadaan tanah harus dicatat pada peta pendaftaran dan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.

Menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan, dalam hal ini luas tanah yang dibutuhkan mencakup data tentang:

- 1) Nama-nama pihak yang berhak atas tanah yang akan dibebaskan;
  - 2) Luas tanah keseluruhan dan luas luaran (batas/*border* terluar dan batas kepemilikan lahan);
  - 3) Jumlah bidang tanah yang akan dibebaskan dan luas tanah masing-masing bidang.
- d. Gambaran umum status tanah; Gambaran umum status tanah; staus kepemilikan yang ada dalam lokasi yang diperlukan apakah tanah yang dimiliki atau dikuasai perorangan atau instansi pemerintah.

Menguraikan data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah, mencakup data tentang:

- 1) Jumlah rumah tangga (pihak yang berhak) yang tanahnya terkena dampak, luasan tanah dan jumlah bidang yang dibebaskan untuk masing-masing rumah tangga yang terkena dampak (pihak yang berhak), serta luas keseluruhan;
- 2) Pemanfaatan tanah dilokasi yang akan dibebaskan dan bentuk pemanfaatan tanah oleh masing-masing rumah tangga yang terkena dampak serta informasi berdasarkan data sekunder lainnya;
- 3) Status legalitas tanah yang terkena dampak bidang per bidang, apakah berupa hak atas tanah (sertipikat, surat keterangan tanah dari desa atau kecamatan, letter C, dll), hak pengelolaan, tanah wakaf, tanah bekas milik adat, tanah masyarakat hukum adat, tanah Negara, ataupun tanah penguasaan.

Siapakah yang dimaksud pihak yang berhak?

Pihak yang berhak bisa merupakan individu/perorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai objek pengadaan tanah

Informasi pihak yang berhak mencakup tentang:

- 1) Identifikasi pihak yang berhak yang terkena dampak, jumlah anggota keluarga mereka;



- 2) Jumlah pihak yang berhak berdasarkan kategori kepemilikan atau penguasaan aset yang dibebaskan;
  - 3) Jumlah rumah tangga dan anggota keluarga pihak yang berhak yang terkena dampak serius, termasuk yang harus direlokasi;
  - 4) Jumlah rumah tangga dan anggota keluarga yang rentan dan membutuhkan perhatian khusus dalam pengadaan tanah.
- e. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; 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.

Menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah :

- 1) Perencanaan;
- 2) Persiapan;
- 3) Pelaksanaan; dan
- 4) Penyerahan hasil

Instansi yang memerlukan tanah harus mencantumkan perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dalam dokumen perencanaan dengan menyusun atau membuat daftar kegiatan pengadaan tanah secara rinci, mulai dari persiapan penyusunan dokumen perencanaan, persiapan hingga pelaksanaan pengadaan tanah, dan penyerahan hasil.

Tabel Tahapan Jenis Kegiatan

No.	Tahapan dan Kegiatan	Instansi yang Bertanggung Jawab	Waktu
<b>I Tahap Perencanaan</b>			
1.	Menyiapkan Dokumen Perencanaan	Instansi yang membutuhkan tanah dibantu oleh tim profesional bila diperlukan	Tidak ada batasan waktu
2.	Pengiriman Dokumen Perencanaan ke Gubernur	Instansi yang membutuhkan tanah	Tidak ada batasan waktu
<b>II Tahap Persiapan</b>			
1.	Pembentukan Tim Persiapan	Gubernur/Bupati/Walikota	2
2.	Pendelegasian Kewenangan kepada bupati/walikota dan pembentukan Tim	Gubernur/Bupati/Walikota	10

## Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

	Persiapan oleh Bupati/Walikota		
3.	Pemberitahuan rencana pembangunan	Tim persiapan Pengadaan Tanah (tim persiapan) Provinsi/Kabupaten/Kota	3
4.	Identifikasi awal	Tim persiapan Provinsi/Kabupaten/Kota	30
5.	Konsultasi Publik	Tim persiapan Provinsi/Kabupaten/Kota	60
6.	Konsultasi publik ulang, jika ada yang tidak setuju atau ada yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan	Tim persiapan Provinsi/Kabupaten/Kota	30
7.	Penanganan keberatan/keluhan oleh Gubernur	Gubernur	3
8.	Pengeluaran keputusan penetapan lokasi pembangunan	Gubernur/bupati/Walikota	7
9.	Pengumuman penetapan lokasi pembangunan (dua hari kerja setelah dikeluarkan penetapan lokasi) melalui media elektronik (lama/website) atau ditempelkan di kantor kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota dan dilokasi pembangunan	Gubernur/Bupati/Walikota dan instansi yang membutuhkan tanah	7
<b>III</b>	<b>Tahap Implementasi</b>		
1.	Berkas Permohonan	Instansi yang memerlukan tanah	
2.	Pendelegasian kewenangan pelaksanaan pengadaan tanah dari Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi kepada Kepala Kantor Pertanahan (Jika didelegasikan)	Kepala kantor Wilayah BPN Provinsi	2
3.	Pembentukan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah	Kepala kantor Wilayah BPN Provinsi/ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota	2
4.	Persiapan pelaksanaan pengadaan tanah	Tim Pelaksana Pengadaan Tanah	2
5.	Pembentukan satgas	Kepala kantor Wilayah BPN Provinsi/ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota	2
6.	Inventarisasi dan Identifikasi	Ketua Pelaksana dan Satgas	30
7.	Pengumuman	Tim Pelaksana Pengadaan Tanah	14
8.	Verifikasi data, jika ada keberatan atas inventarisasi dan identifikasi	Ketua Pelaksana dan Satgas	14
9.	Pengadaan Jasa Penilai	Instansi yang memerlukan tanah	30
10.	Penetapan Penilai	Ketua Pelaksana	
11.	Penilaian Ganti Kerugian	Penilai	30

12.	Undangan musyawarah	Tim Pelaksana Pengadaan Tanah	2
13.	Musyawarah bentuk ganti rugi	Tim Pelaksana Pengadaan Tanah	30
14.	Validasi ganti kerugian	Ketua Pelaksana	3
15.	Pembayaran ganti kerugian	Ketua Pelaksana dan Instansi yang memerlukan tanah	7
16.	Penanganan keberatan	Pengadilan	88
17.	Konsinyasi	Instansi yang memerlukan tanah	
18.	Pelepasan Hak	Ketua Pelaksana	7
19.	Pemutusan Hubungan Hukum	Ketua Pelaksana	7
20.	Dokumentasi hasil pengadaan tanah	Tim Pelaksana	
<b>IV</b>	<b>Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah</b>		
1.	Penyerahan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang membutuhkan tanah	Tim Pelaksana Provinsi/Kabupaten/Kota	3
2.	Sertifikasi hasil pengadaan tanah	Instansi yang memerlukan tanah	30
3.	Pelaksanaan Pembangunan	Instansi yang memerlukan tanah	

Menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan. Jadwal mencakup semua aspek kegiatan pengadaan tanah dan pemukiman kembali yang disesuaikan dengan jadwal proyek dalam konstruksi kerja sipil, memberikan proses dan kerangka waktu pengadaan tanah. Dalam hal ini pihak yang membutuhkan tanah harus jeli dalam menyusun jadwal dan berhitung akan waktu yang dibutuhkan dalam satu tahapan *life circle* proyek Pengadaan Tanah. Kapan waktu yang tepat untuk memulai perencanaan pengadaan tanah sehingga waktu mulai pembangunan dan waktu selesai pembangunan dapat terjadwal dengan baik.

- f. Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. 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.

Pada bagian ini kita akan belajar tentang perkiraan nilai ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah sesuai dengan prinsip keadilan dan standard penilaian

yang dilakukan oleh penilai pertanahan, meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai (meliputi kehilangan usaha, alih profesi, kehilangan pekerjaan, biaya pindah, masa transisi).

Penilaian tanah dilakukan dengan menggunakan prinsip nilai penggantian wajar, yaitu nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan pada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu *property*, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian *nonfisik* akibat pengambilalihan hak atas *property* dimaksud.

Bentuk ganti kerugian, berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham dan bentuk lain yang dapat disetujui oleh kedua belah pihak yang dituangkan secara rinci beserta periode pemberiannya.

Jenis kerugian dalam penilaian tanah terbagi menjadi 2 (dua):

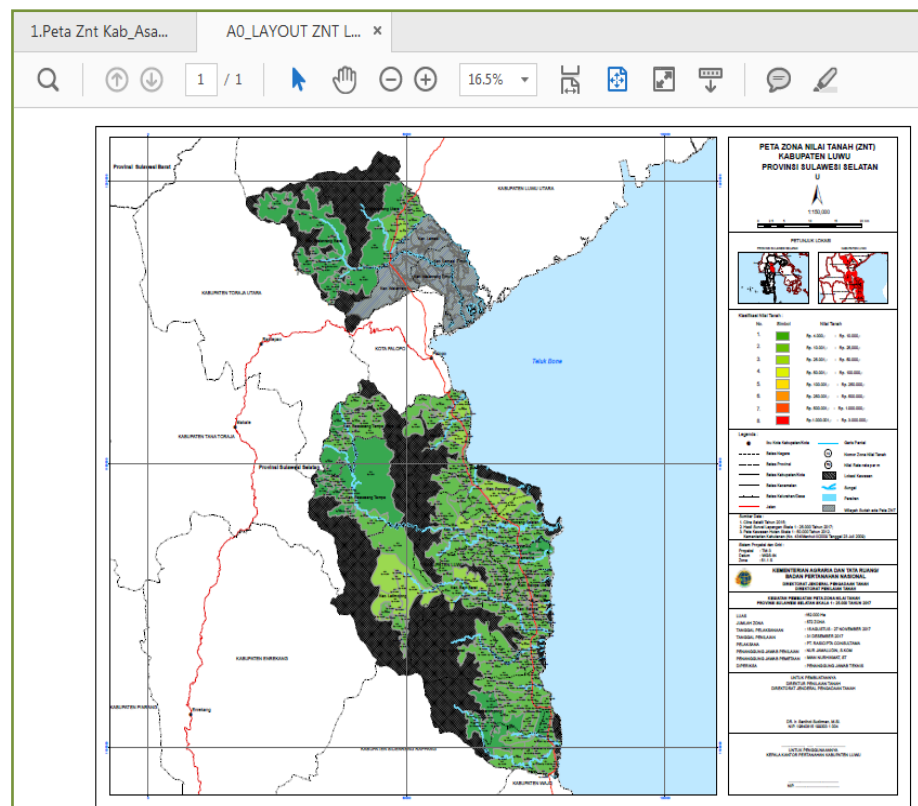
1) Kerugian fisik, meliputi:

- a) Tanah, dapat terdiri dari peruntukan seperti pertanian, permukiman, industry atau komersial;
- b) Ruang atas tanah dan bawah tanah (hak guna ruang atas tanah meliputi hak atas permukaan bumi tempat fondasi bangunan dan hak untuk menguasai ruang udara seluas bangunan tersebut serta hak kepemilikan bangunan dan hak guna ruang bawah tanah);
- c) Bangunan, dapat berupa bangunan untuk permukiman, industry dan perkantoran;
- d) Tanaman, dapat terdiri dari tanaman semusim, hortikultura atau tanaman keras;
- e) Benda yang berkaitan dengan tanah, seperti utilitas dan sarana pelengkap lainnya.

2) Kerugian *nonfisik*, yaitu kerugian secara tidak langsung yang dapat disetarakan dengan nilai uang. Antara lain:

- a) Kerugian yang berkaitan dengan kehilangan sumber pendapatan atau kehilangan pekerjaan/usaha;
- b) Biaya alih profesi (bila ada);

- c) Kerugian emosional (*solasium*), yaitu kerugian tidak berwujud yang biasanya dikaitkan dengan dampak pengambilalihan tanah yang merupakan tempat tinggal utama dari pemilik;
- d) Biaya transaksi, yang meliputi biaya pindah dan pajak yang ditetapkan peraturan yang berlaku;
- e) Ganti kerugian masa tunggu (bunga), yaitu sejumlah dana yang diperhitungkan sebagai pengganti adanya perbedaan waktu antara tanggal penilaian dengan perkiraan tanggal pembayaran ganti kerugian;
- f) Kerugian sisa tanah, adalah turunnya nilai tanah akibat pengambilan sebagian bidang tanah. Dalam hal sisa tanah tidak dapat difungsikan kembali sesuai dengan peruntukannya, maka dapat diperhitungkan penggantian atas keseluruhan bidang tanahnya;
- g) Kerusakan fisik lain, misalnya bagian bangunan yang terpotong akibat pengadaan tanah sehingga membutuhkan biaya perbaikan.



Gambar Zona Nilai Tanah

Menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi. Hal ini berarti bahwa, dalam dokumen perencanaan harus dapat memberikan gambaran tentang anggaran, biaya operasional dan biaya pendukung kegiatan pengadaan tanah dan sumber pendanaannya. Semua biaya pengadaan tanah harus sudah diperkirakan secara rinci dan dicantumkan dalam dokumen perencanaan.

Kebutuhan anggaran pada tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil, termasuk anggaran untuk ganti kerugian, operasional pengadaan tanah, relokasi (jika ada), program pemulihan mata pencaharian, penanganan keluhan (termasuk beracara di pengadilan), dan monitoring (pemantauan) dengan memperhatikan dasar-dasar sebagai pertimbangan atau alasan dari semua asumsi yang dibuat ketika menghitung tingkat ganti kerugian dan perkiraan biaya lain termasuk biaya-biaya penggantian.

Sumber anggaran, bisa berasal dari APBN, atau APBD atau berbagai anggaran antara APBN dan APBD, BUMN dan BUMD. Untuk kegiatan yang sifatnya penanganan masalah social akibat adanya pengadaan tanah yang bersifat lintas sektor maka anggaran dapat juga bersumber dari Instansi yang membutuhkan tanah (antara lain dari anggaran tanggung jawab social perusahaan untuk BUMN atau BUMD) atau anggaran dari Instansi Pemerintah terkait seperti dari dinas sosial, dinas yang menangani ketenagakerjaan serta dinas pemberdayaan masyarakat, dll. Untuk anggaran dari institusi Pemerintah, institusi yang membutuhkan tanah perlu melakukan kerjasama dengan Pemerintah Daerah.

2. 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:
  - a. survai sosial ekonomi (kondisi sosial dan ekonomi masyarakat yang akan terkena dampak, Survei sosial ekonomi menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat) dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai

kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan **terkena dampak Pengadaan Tanah**. → di sini ada entry point, mengingat tidak ada penjelasan dampak langsung dan tidak langsung, maka kita **asumsikan warga yang terkena dampak** adalah warga yang terkena dampak tidak langsung dari pengadaan tanah, karena warga yang terkena dampak langsung proyek disebut **pihak yang berhak**.

- b. kelayakan lokasi (Kelayakan lokasi menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dan dilengkapi peta rencana) dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam bentuk peta rencana lokasi pembangunan. → *pada studi kelayakan dilakukan penilaian awal kesesuaian fisik lokasi tanah dengan rencana pembangunan.*
- c. analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat (Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat) dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.
- d. perkiraan nilai tanah (Perkiraan nilai tanah menghasilkan perkiraan besarnya nilai ganti kerugian objek Pengadaan Tanah), dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah. → *point ini, bisa menjadi referensi untuk melibatkan pihak yang ahli dalam penilaian aset pada tahap perencanaan agar perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Obyek Pengadaan Tanah valid, tidak memiliki gap yang jauh dengan hasil penilaian pada tahap pelaksanaan*
- e. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah untuk pembangunan (Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin akan timbul menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya) dan dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-

undangan. → *dampak sosial yang dimaksud pada poin ini adalah dalam konteks kajian lingkungan.*

- f. Studi lain yang diperlukan (Hal lain yang relevan dan perlu dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum).

dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum. → *bagian yang di bold jelas bahwa dimungkinkan melakukan studi khusus, misalnya yang berkaitan warga yang terkena dampak jika dinilai perlu, mengingat pilihan kata yang digunakan dalam perpres 71/2012 dapat berupa, artinya selain jenis studi yang telah disebut pada peraturan tersebut dimungkinkan ada studi lain, termasuk studi yang berkaitan dengan warga yang terkena dampak seperti :*

- 1) *Warga yang dilalui galian pipa, kabel atau bentuk kegiatan fisik pembangunan lainnya yang mengganggu aset masyarakat misalnya tembok rumahnya, tembok pagarnya, terputusnya akses ke rumah atau aset lainnya akibat aktivitas pembangunan.*
- 2) *Warga yang terhalang mobilitas atau akses ke sumberdaya kehidupannya akibat pembangunan, misalnya pembangunan tol, kereta api, bendungan dan lain sebagainya, sehingga menjadi terganggu kehidupannya.*
- 3) *Warga yang terkena dampak bisa termasuk pemangku kepentingan lainnya yang terganggu oleh pembangunan misalnya, jaringan pipa air minum melewati rel kereta api, hutan, dan lain sebagainya, maka harus mengurus perizinan yang memerlukan biaya.*
- 4) *Para penggarap yang kehilangan pekerjaan, para pegawai toko atau pabrik, atau buruh yang lahannya hilang, atau toko, warung atau pabriknya tutup.*
- 5) *dst.*

3. Instansi: Lembaga Negara Kementerian dan Lembaga Pemerintah Non-Kementerian Pemerintah Provinsi Pemerintah Kabupaten/Kota Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat Penugasan Khusus dari Pemerintah.



Memperhatikan cakupan studi kelayakan di atas, menunjukkan bahwa dokumen perencanaan pengadaan tanah harus menghitung anggaran untuk penanganan warga yang terdampak (tidak langsung) pembangunan, sebagaimana yang diamanahkan pada pasal 6 dari Perpres 71/2012, maupun pasal 19 UU No. 2/2012 dan pasal 30 dan 31 Perpres 71/2012 yang secara jelas meminta untuk mengundang warga yang terkena dampak pada konsultasi publik.

Hal ini terkandung makna, maka sudah sewajarnya jika proyek menindaklanjuti hal-hal yang merugikan warga yang terkena dampak proyek (secara tidak langsung), karena sudah diundang pada konsultasi publik, didengar aspirasinya.

Jadi penanganan warga yang terkena dampak proyek (bisa diasumsikan) termasuk yang harus diperhitungkan dalam perkiraan biaya pengadaan tanah (LARAP).

Sumber biaya untuk penanganan warga yang terkena dampak proyek bisa diharmonisasi/Integrasikan dengan pembiayaan-pembiayaan kegiatan/program dari instansi terkait, yang diproses melalui koordinasi antara instansi yang membutuhkan tanah dengan instansi terkait (*misalnya Dinas UKM, Dinas Tenaga Kerja, Dinas Sosial, Dinas PMD, Dinas Perumahan dan Pemukiman, dll*).

Jangan sampai tidak direncanakan anggaran dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk membiayai penanganan masyarakat yang terkena dampak, jika tidak ada, hal ini bisa menghambat proses pengadaan tanah selanjutnya.

Warga yang terkena dampak pembangunan yang harus dituangkan rencana penanganannya dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah (LARAP) ada 2 kategori, yaitu:

- 1) Masyarakat yang menguasai tanah milik pemerintah, pemda, BUMN, dan BUMD dengan etiket baik, ini sumbernya dananya mengacu Perpres 62/2018.
- 2) Warga yang terkena dampak pembangunan (secara tidak langsung) sebagaimana diuraikan di atas. Sumber dananya bisa dari hasil koordinasi dengan instansi terkait dalam konteks pembangunan secara umum, jika secara peraturan perundangan tidak diizinkan mengalokasikan anggaran bagian dari pengadaan tanah.

**C. Permasalahan berkaitan dengan rencana penganggaran, perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunannya serta perkiraan nilai tanah**

1. Peruntukan Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (BOBP) yang belum jelas  
Saran/Solusi:

BOBP digunakan untuk:

Honorarium Pelaksana Pengadaan Tanah dan Sekretariat, Honorarium Satgas A dan Satgas B, Pengadaan Bahan, Alat Tulis Kantor, Cetak/Penggandaan, Rapat, Sidang yang berkaitan dengan proses Pengadaan Tanah, biaya keamanan, penunjang musyawarah (sewa gedung, jasa pengiriman surat, konsumsi, petugas kebersihan dll), Sosialisasi, Biaya perjalanan dinas dalam rangka pelaksanaan Pengadaan Tanah.

- a. Alokasi BOBP Jika kewenangan tahapan persiapan pengadaan tanah dilimpahkan oleh Gubernur kepada Bupati/Walikota, Standar Biaya Operasional dan Biaya Pendukung masih mengacu pada standar yang ditetapkan oleh Gubernur.

Saran/Solusi:

Biaya Operasional dan Biaya Pendukung tolok ukur pertanggungjawaban Keuangan pada prinsipnya tidak mengacu pada Pelimpahan kewenangan pada Tahapan persiapan, namun berdasarkan pada Sumber Pendanaan. Yang dilimpahkan adalah kewenangan pelaksanaan tahapan persiapan bukan penetapan BOBP maupun standar satuan harganya.

Apabila Sumber Dana dari Negara/APBN, BOBP berdasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 Jo. Nomor 10/PMK.02/2016. Apabila bersumber pada APBD, pertanggungjawaban Keuangan BOBP berdasarkan Permendagri Nomor 72 Tahun 2012 Pasal 5 ayat 1 Permendagri No. 72 Tahun 2012 menjelaskan bahwa besarnya BOBP dalam kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ditetapkan oleh Gubernur untuk Provinsi dan Kabupaten/Kota di Provinsi yang bersangkutan dengan berpedoman standar satuan harga yang berlaku. Penetapan standar harga satuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 3 dan ayat 4 huruf a dan b

memperhatikan satuan biaya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

b. Biaya Satgas A dan Satgas B masuk PNBPN

Saran/Solusi:

Biaya Satgas A dan Satgas B dibayar oleh Instansi yang memerlukan tanah, bukan melalui PNBPN namun masuk dalam/*include* diambil dari BOBP.

Cara menghitung Biaya Satgas A dan Satgas B berdasarkan Surat Edaran Kementerian ATR/BPN Nomor 3061/2.1/VII/2016 tanggal 1 Juli 2016 yang intinya:

- 1) Penggunaan biaya BOBP tersebut digunakan tanpa melalui mekanisme PNBPN;
- 2) Pengalokasian Tanggungjawab Mutlak ditandatangani oleh kuasa Pengguna Anggaran;
- 3) RAB diajukan kepada Satuan Kerja/Instansi yang memerlukan tanah;
- 4) Pelaksanaan pertanggungjawaban Keuangan fisik merupakan kewenangan instansi yang memerlukan tanah.

c. Anggaran untuk berperkara di Pengadilan tidak tersedia

Saran/Solusi :

Pada saat penyusunan BOBP, perlu disosialisasikan agar menyediakan anggaran untuk berperkara di pengadilan dan proses penitipan uang ganti rugi.

d. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah dengan Volume sangat luas dan jumlah bidang banyak, tidak mencukupi

Saran/Solusi:

Pada saat menyusun RAB yang melibatkan juga Instansi yang memerlukan tanah, dibuat komitmen bahwa apabila nanti BOBP tidak mencukupi, guna penyelesaiannya kekurangan tetap dibayar oleh Instansi yang memerlukan tanah.

e. Dalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah ada kegiatan melebihi jangka waktu yang ditentukan (terjadi keterlambatan)

Saran/Solusi:

Apabila didalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah terdapat/ada kegiatan yang melebihi jangka waktu yang telah ditentukan sesuai ketentuan yang berlaku (terjadi keterlambatan), maka Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah membuat Berita Acara penyebab terjadinya keterlambatan tersebut. Dan

Tahapan pelaksanaan pengadaan masih dapat dilanjutkan sepanjang pelaksanaan Pengadaan Tanah dimaksud masih dalam jangka waktu berlakunya Penetapan Lokasi. Dan melakukan koordinasi dan melakukan percepatan penyelesaian Pengadaan Tanah.

## **B. LATIHAN**

1. Apa yang dituangkan dalam dokumen perencanaan?
2. Sebutkan dan jelaskan tugas studi kelayakan !
3. Sebutkan hal-hal yang dipertimbangkan dalam menyusun dokumen perencanaan !
4. Jelaskan yang dimaksud perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran !
5. Apakah yang dimaksud dengan instansi ?

## **C. RANGKUMAN**

1. Perencanaan dituangkan dalam Dokumen Perencanaan yang berisi: Maksud dan tujuan rencana pembangunan; Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Gambaran umum status tanah; Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran.
2. Dokumen Perencanaan disusun instansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan.
3. Instansi: Lembaga Negara Kementerian dan Lembaga Pemerintah Non-Kementerian Pemerintah Provinsi Pemerintah Kabupaten/Kota Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat Penugasan Khusus dari Pemerintah.
4. Kebutuhan anggaran pada tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil, termasuk anggaran untuk ganti kerugian, operasional pengadaan tanah, relokasi (jika ada), program pemulihan mata pencaharian, penanganan keluhan (termasuk beracara di Pengadilan), dan monitoring (pemantauan) dengan

memperhatikan dasar-dasar sebagai pertimbangan atau alasan dari semua asumsi yang dibuat ketika menghitung tingkat ganti kerugian dan perkiraan biaya lain termasuk biaya-biaya penggantian.

5. Perkiraan nilai ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah sesuai dengan prinsip keadilan dan standard penilaian
6. yang dilakukan oleh penilai pertanahan, meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai (meliputi kehilangan usaha, alih profesi, kehilangan pekerjaan, biaya pindah, masa transisi).
7. Penilaian tanah dilakukan dengan menggunakan prinsip nilai penggantian wajar, yaitu nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan pada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu *property*, dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian nonfisik akibat pengambilalihan hak atas *property* dimaksud.
8. Bentuk ganti kerugian, berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham dan bentuk lain yang dapat disetujui oleh kedua belah pihak yang dituangkan secara rinci beserta periode pemberiannya.
9. Perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah:
  - a. Perencanaan;
  - b. Persiapan;
  - c. Pelaksanaan;
  - d. Penyerahan hasil; dan
  - e. Perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.

#### **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. Pada tahapan perencanaan pelaksana pengadaan tanah dilakukan oleh ?
  - a. **Instansi yang memerlkan tanah**
  - b. Konsultan
  - c. Pelaksana pengadaan tanah
  - d. Pemerintah daerah
2. Dalam dokumen perencanaan terdapat perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, menguraikan waktu yang diperlukan untuk masing masing tahapan pelaksanaan pengadaan tanah, tahapan apa saja itu, kecuali ?
  - a. **Perencanaan**
  - b. Persiapan
  - c. Pelaksanaan
  - d. Penyerahan hasil
3. Dalam kegiatan apa penerapan asas keterbukaan dalam tahapan perencanaan pengadaan tanah ?
  - a. **Survai sosial ekonomi**
  - b. Kelayakan lokasi
  - c. Perkiraan nilai tanah
  - d. Analisis biaya dan mafaat
4. Adapun tugas Tim Persiapan pengadaan tanah ini antara lain, kecuali ?
  - a. Melaksanakan Konsultasi Publik
  - b. Melaksanakan pendataan awal
  - c. menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan
  - d. **Melaksanakan Musywarag GR**
5. Pihak mana saja yang diundang dalam pemberitahuan awal ?
  - a. Masyarakat yang berhak
  - b. Tokoh masyarakat
  - c. Masyarakat terdampak
  - d. **Masyarakat yang berhak dan terdampak**
6. Pemberitahuan awal pembangunan di sampai dengan cara ?
  - a. Pengumuman di lokasi
  - b. Membuat selebaran
  - c. Memuat di media cetak
  - d. **langsung dan tidak langsung**
7. 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 ?
  - a. Sosialisasi
  - b. **Konsultasi publik**
  - c. Musyawarah ganti kerugian
  - d. Pemberitahuan awal
8. Kebutuhan anggaran meliputi, kecuali:
  - a. pada tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil,
  - b. termasuk anggaran untuk ganti kerugian, operasional pengadaan tanah, relokasi (jika ada), program pemulihan mata pencaharian, penanganan keluhan (termasuk beracara di pengadilan)

- c. monitoring (pemantauan)
  - d. biaya pengadaan barang dan jasa
9. Perkiraan nilai ganti kerugian obyek Pengadaan Tanah sesuai dengan prinsip keadilan, meliputi:
- a. Tanah dan bangunan
  - b. tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai (meliputi kehilangan usaha, alih profesi, kehilangan pekerjaan, biaya pindah, masa transisi)
  - c. tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah
  - d. tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman
10. Perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi waktu :
- a. Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan
  - b. Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil
  - c. Perencanaan, pelaksanaan, penyerahan hasil, perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan, pengumuman
  - d. Perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan, konsultasi publik

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.

**H. Kunci jawaban Tes Formatif**

- 1. B
- 2. B
- 3. B
- 4. B
- 5. S
- 6. S
- 7. S
- 8. B
- 9. B
- 10. S