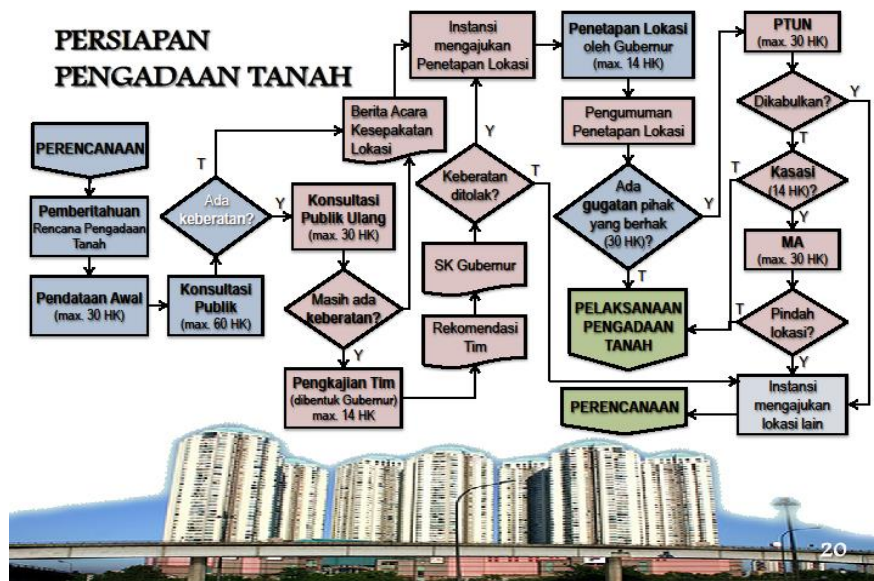


PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

Modul II

KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul II ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari tata cara 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 tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Materi dalam modul II ini terdiri dari 1 pokok bahasan yang disampaikan dalam 3 kali kegiatan belajar, yaitu : persiapan Pengadaan Tanah.



Skema persiapan pengadaan tanah

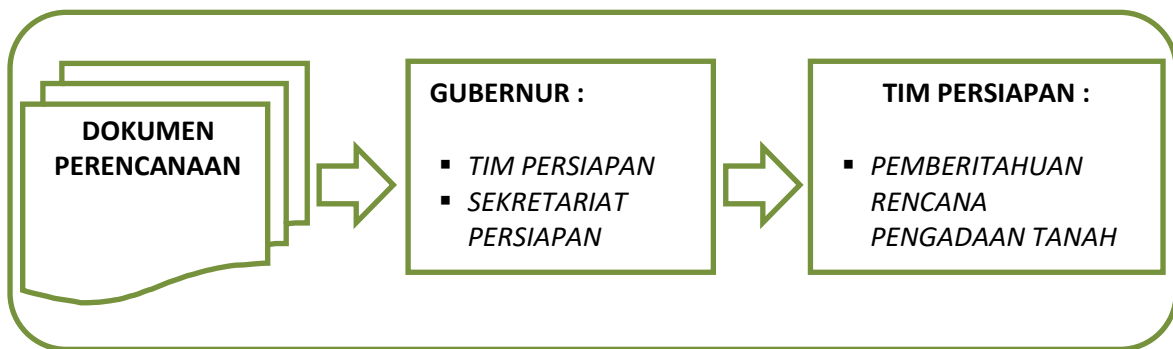
A. Pengantar

Pentingnya informasi yang jelas kepada masyarakat khususnya masyarakat pada lokasi rencana Pengadaan Tanah yang mengakibatkan ketidak jelasan, kebingungan,

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

tanda tanya akan kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Seperti ini dianggap bahwa tim tidak memahami akan tugas dan fungsinya sebagai tim Persiapan, dianggap tidak mumpuni, menimbulkan dugaan-dugaan yang bersifat negatif, tidak memahami rangkaian kegiatan sebelum pelaksanaan Pengadaan Tanah dilaksanakan. Untuk menghindari adanya keragu-raguan, tanda tanya, dan multi tafsir atas rencana Pengadaan Tanah bagi masyarakat, dalam bab berikut ini akan dijelaskan siapa lembaga persiapan Pengadaan Tanah, tugasnya dan informasi yang disampaikan dalam pemberitahuan rencana Pengadaan Tanah.

Guna memudahkan anda mempelajari materi pokok ini maka akan disajikan terlebih dahulu dalam bentuk peta konsep sebagai berikut:



B. Persiapan Pengadaan Tanah

Setelah Gubernur menerima dokumen perencanaan dari Instansi yang memerlukan tanah. Jika dianggap belum lengkap maka Gubernur mengirim kembali dokumen perencanaan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk dilengkapi. Jika dianggap dokumen perencanaan sudah lengkap maka Gubernur membentuk Tim Persiapan Pengadaan Tanah, Tim Kajian Keberatan dan Sekretariat Persiapan Provinsi.

1. Tim Persiapan

Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang dibentuk Gubernur sesuai dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 71 Tahun 2012 pasal 9 ayat (1), terdiri dari unsur-unsur Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) dan Instansi kerja Kementerian dan Lembaga *Non* Kementerian (K/L). Tim yang dibentuk umumnya terdiri dari :

- a. Gubernur sebagai Ketua;
- b. Instansi terkait sebagai anggota;
- c. Bupati/Walikota;
- d. Instansi yang memerlukan tanah;
- e. Satuan Kerja Perangkat Daerah Provinsi.

Gubernur membentuk Tim Persiapan Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterima secara resmi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Mungkin bagi anda kata 'Instansi terkait' dapat menimbulkan banyak pengertian. Instansi terkait yang masuk dalam Tim Persiapan bisa 1 (satu) atau 2 (dua) ataupun lebih dari sekian puluh Instansi Daerah maupun Instansi *vertikal*/Pusat yang ada di Daerah dimana anda melaksanakan tugas. Menurut ketentuan, Gubernur mempunyai kewenangan untuk menetapkan SKPD yang terlibat dalam tim persiapan. Keterlibatan Instansi terkait

dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tergantung pada kondisi atau situasi tata ruang lokasi rencana Pengadaan Tanah, fasilitas yang ada pada lokasi dan ada tidaknya kebijakan Pemerintah yang diterapkan pada lokasi rencana Pengadaan Tanah.

Sebagai contoh *sket* lokasi rencana Pengadaan Tanah untuk jalan TOL berada atau melintasi kawasan hutan, melintasi/mengikuti alur sungai, saluran irigasi, tanaman pertanian dalam rangka ketahanan pangan yang mendapat subsidi dari pemerintah. Instansi yang terkait yang masuk dalam tim Persiapan yaitu Dinas Kehutanan/Balai Konservasi Kawasan Hutan (BPKH), Balai Wilayah Sungai (BWS), Balai Konservasi Sumber Daya Alam (BSDA)/Dinas Pekerjaan Umum, Dinas Pertanian. Nah, dengan demikian anda sekarang dapat memahami maksud Instansi terkait dan unsur ini tidak tetap setiap ada rencana Pengadaan Tanah. Artinya unsurnya disesuaikan dengan kebutuhan yang terkait dengan rencana lokasi Pengadaan Tanah.

Selanjutnya Instansi yang memerlukan tanah maksudnya SKPD atau K/L yang membutuhkan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Satuan Kerja perangkat Daerah Provinsi ditetapkan oleh Gubernur. Namun biasanya dari unsur dari Asisten Pemerintahan, atau Sekretariat Daerah atau unit kerja yang menangani pertanahan pada Kantor Gubernur. Dengan demikian anda telah

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

mengetahui unsur dalam tim persiapan. Selanjutnya anda akan kami sajikan tim lainnya yaitu Sekretariat Persiapan dan Tim Kajian Keberatan.

2. Sekretariat Persiapan Pengadaan Tanah.

Selanjutnya dijelaskan kepada anda bahwa untuk kelancaran pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah Gubernur membentuk Sekretariat Persiapan Pengadaan Provinsi yang berkedudukan di Sekretariat Daerah (SETDA) Provinsi sesuai Perpres Nomor 71 Tahun 2012 pasal 9 ayat (2). Unsur Sekretariat Provinsi biasanya dari lingkungan Sekretariat Daerah yaitu dari bagian/bidang yang menangani pertanahan/tata Pemerintahan. Pada prinsipnya jumlah orang dalam Sekretariat persiapan disesuaikan dengan kebutuhan dalam rangka memperlancar proses tahap persiapan Pengadaan Tanah.

3. Tim Kajian Keberatan

Tim Kajian Keberatan dibentuk Gubernur dibentuk bila terdapat kejadian dimana ada masyarakat yang keberatan pada masa konsultasi publik dilaksanakan pada lokasi rencana Pengadaan Tanah/lokasi lain yang ditetapkan. Tim Kajian Keberatan dibentuk sesuai Undang-Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012 pasal 21 ayat (3), terdiri dari:

- a. Sekretaris Provinsi sebagai Ketua merangkap anggota;
- b. Kepala Kanwil BPN Provinsi sebagai Sekretaris merangkap anggota.
- c. Instansi di bidang Perencanaan Pembangunan Daerah, anggota.
- d. Kepala Kanwil Kementerian Hukum dan HAM, anggota.
- e. Bupati/Walikota/Pejabat yang ditunjuk, anggota.
- f. Akademisi, anggota.

Dalam rangka kelancaran pelaksanaan tugas Tim kajian dapat membentuk Tim Sekretariat sesuai Pasal 35 ayat (5) Perpres Nomor 71 Tahun 2012. Tugas tim Kajian Keberatan adalah menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan; melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Fungsi Akademisi yang dilibatkan biasanya orang per orang atau orang dari lembaga yang mempunyai keahlian yang terkait dengan alasan keberatan yang diterima. Perlu anda ketahui bahwa tim Kajian Keberatan bertugas untuk mengkaji

jika ada keberatan dari masyarakat atau orang per orang pada kegiatan konsultasi publik dalam Tahap Persiapan Pengadaan Tanah. Penjelasan rinci mengenai tugas tim kajian keberatan akan disampaikan kepada anda pada bab selanjutnya.

4. Tugas Tim Persiapan:

Setelah Gubernur menetapkan Tim Persiapan surat keputusan, selanjutnya tim persiapan mulai melaksanakan tugas, tugas pokoknya sesuai Perpres Nomor 71 Tahun 2012 pasal 10 adalah:

- a. Melaksanakan Pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah.
- b. Melaksanakan Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan.
- c. Melaksanakan Konsultasi Publik Rencana Pembangunan/Konsultasi Publik Ulang.
- d. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan (Konsep SK Penetapan Lokasi).
- e. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum (termasuk perpanjangan penetapan lokasi).
- f. Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur

Tim Persiapan juga menangani antara lain:

- a. Menangani keberatan dari pihak yang berhak bersama instansi yang memerlukan tanah (bila ada).
 - b. Membantu menangani keberatan Melalui PTUN.
 - c. Membantu menangani Kasasi melalui MA (keberatan diterima/ditolak).
 - d. Dapat membantu Instansi yang memerlukan tanah pemindahan lokasi.
5. Pendelegasian Kewenangan Persiapan Pengadaan Tanah.

Berikut ini disampaikan kepada anda bahwa pelaksanaan kegiatan untuk Tahap Persiapan Pengadaan Tanah dapat didelegasikan Gubernur kepada Bupati/Walikota dengan pertimbangan efisiensi, efektifitas,

kondisi Geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya seperti pertimbangan akibat dari Pengadaan Tanah tidak akan berdampak secara luas sesuai Perpres 148 Tahun 2012 pasal 8. Gubernur mendelegasikan kewenangan paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak diterima dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.

Dengan demikian disampaikan kepada anda bahwa pendelegasian dimaksud

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

tidak serta merta Gubernur terlepas sama sekali dari tanggung jawab dalam proses pelaksanaan kegiatan Tahap Persiapan. Gubernur tetap ikut bertanggung jawab karena sesuai dengan Undang-Undang, tanggung jawab Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ada pada Gubernur. Berarti pendelegasian dimaksud tetap juga menjadi bagian dari tanggung jawab Gubernur karena Gubernur yang mendelegasikan kewenangan dimaksud kepada Bupati/Walikota.

Dalam hal Gubernur mendelegasikan kewenangan kepada Bupati/Walikota, Bupati/Walikota membentuk tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya pendelegasian. Apabila didelegasikan maka tim Persiapan berlaku secara *mutatis mutandis* kegiatan yang dilakukan Tim Persiapan pada tingkat provinsi. Namun apabila terdapat unsur SKPD dan/atau K/L tidak terdapat pada Kabupaten/Kota dapat mengajukan anggota Tim Persiapan ke tingkat Provinsi. Seperti contoh Dinas Kehutanan/BPKH tidak ada pada Kabupaten/Kota sehingga dapat meminta pertimbangan melalui surat yang menjadi anggota tim persiapan kepada Dinas Kehutanan Provinsi/BPKH. Selanjutnya disampaikan kepada anda untuk anggota tim Kajian Keberatan dari Akedemisi bila tidak ada pada wilayah Kabupaten/Kota dapat ditetapkan dari Wilayah lain.

Setelah Gubernur membentuk Tim Persiapan dan Sekretariat Persiapan Pengadaan Tanah, selanjutnya Tim Persiapan mulai melaksanakan tugas-tugasnya dalam Tahap Persiapan. Tugas-tugas tim persiapan antara lain :

- a. Melaksanakan Pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah.
- b. Melaksanakan Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan.
- c. Melaksanakan Konsultasi Publik Rencana Pembangunan/Konsultasi Publik Ulang.
- d. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan (Konsep SK Penetapan Lokasi).
- e. Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum (termasuk perpanjangan penetapan lokasi).
- f. Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur
 - a. Pemberitahuan Rencana Pengadaan Tanah

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, Setelah Gubernur membentuk Tim Persiapan dan Sekretariat Persiapan Pengadaan Tanah, selanjutnya Tim Persiapan mulai melaksanakan tugas-tugasnya dalam Tahap Persiapan

Secara sistematis akan dijelaskan tugas-tugas Tim Persiapan dalam uraian berikut ini. Pemberitahuan Rencana Pembangunan. Dalam hal ini kami jelaskan kepada anda terkait dengan pemberitahuan rencana pembangunan. Pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat dilaksanakan pada lokasi rencana pembangunan dilaksanakan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak dibentuknya tim Persiapan. Pemberitahuan dimaksud ditanda tangani Ketua tim Persiapan. Pemberitahuan memuat informasi antara lain:

- 1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- 2) Letak tanah (alamat dan peta/sket lokasi) dan luas tanah yang dibutuhkan;
- 3) Tahapan rencana Pengadaan Tanah;
- 4) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- 5) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; dan
- 6) Informasi lainnya yang dianggap perlu

Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah untuk masyarakat luas, dan masyarakat pada lokasi rencana Pengadaan Tanah juga terdiri dari berbagai lapisan, baik segi pendidikan, profesi, agama maupun kebiasaan. Untuk itu jika seandainya anda yang terlibat tim persiapan pengadaan, wajib memastikan bahwa semua lapisan masyarakat pada rencana lokasi Pengadaan Tanah mengetahui informasi mengenai rencana Pengadaan Tanah dimaksud. Untuk memastikannya maka pemberitahuan wajib disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan.

Pemberitahuan rencana Pengadaan Tanah kepada masyarakat dilakukan dengan:

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

- 1) Pemberitahuan secara langsung dilaksanakan dengan cara:
 - a) Sosialisasi;
 - b) Tatap muka; atau
 - c) Surat pemberitahuan.

Berikut ini dijelaskan kepada anda pemberitahuan secara langsung dengan sosialisasi atau tatap muka. Untuk memastikan bahwa undangan sosialisasi atau tatap muka sampai kepada masyarakat, maka undangan dimaksud disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui Lurah/Kepala Desa atau nama lain, dan disampaikan dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak ditanda tangannya surat pemberitahuan. Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat dimaksud dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat Kelurahan/Desa atau nama lain.

Pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka itu sendiri dilaksanakan tim Persiapan. Untuk bukti pelaksanaannya maka hasil pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

- 2) Pemberitahuan secara tidak langsung dilakukan melalui media cetak atau media elektronik. Pemberitahuan melalui media cetak atau elektronik dilaksanakan dengan 2 (dua) media yaitu
 - a) Dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja;
 - b) Dilaksanakan melalui laman (*website*) Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota atau Instansi yang memerlukan tanah.

- b. 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.

- 1) Pihak yang berhak: yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah
- 2) 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 maksudnya adalah mendata subyek pemilik dan berikut dasar pemilikan atas tanah yang terkena lokasi rencana Pengadaan Tanah serta obyek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana Pengadaan Tanah. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sesuai dengan tugas tim Persiapan. Dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Kapan dimulainya!! pendataan awal lokasi rencana pembangunan terhitung mulai tanggal penanda tangan notulen pertemuan oleh Ketua tim Persiapan atau Pejabat yang ditunjuk, atas pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka di dalam kegiatan Pemberitahuan Rencana Pembangunan. Tim Persiapan dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama Pejabat Kelurahan/Desa atau nama lain. Artinya dapat melibatkan aparat Kelurahan/Desa, karena dianggap aparat Kelurahan/Desa lebih mengetahui pemilik tanah berikut riwayat kepemilikan maupun riwayat tanahnya.

Pengumpulan data awal kegiatannya antara lain pendataan pihak yang berhak berikut bukti pemilikan/penguasaan yaitu:

- 1) Pihak yang berhak sesuai Pasal 17 Perpres 71 Tahun 2012, terdiri dari:
 - a) Perseorangan;
 - b) Badan Hukum;
 - c) Badan Sosial;
 - d) Badan Keagamaan;
 - e) Instansi Pemerintah.
- 2) Pihak yang berhak bagi tanah yang sudah terdaftar (sertipikat) meliputi:
 - a) **Pemegang atas tanah** → Perseorangan atau Badan Hukum

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

- b) **Pemegang HPL** → Instansi Pemerintah dan Badan Hukum Pemerintah
 - c) **Nadzir untuk tanah wakaf** → dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang wakaf
- 3) Pemilik tanah bekas milik adat, dibuktikan dengan:
- a) Petuk pajak Bumi/*Landrente*, girik, pipil, ketitir, *Verponding* Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga;
 - b) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan dengan tanda tangan oleh Kepala Adat, Lurah, Kepala Desa atau nama lain sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;
 - c) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja bersangkutan;
 - d) Surat keputusan hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang tidak
 - e) disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;
 - f) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.
- 4) Masyarakat hukum adat, yang diakui keberadaannya setelah dilaksanakan penelitian dan ditetapkan dengan Perda setempat:
- a) terdapat sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari;
 - b) terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum adat tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari;

- c) terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum adat tersebut.
- 5) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik, yang dibuktikan dengan:
- a) Sertipikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya;
 - b) Surat sewa menyewa tanah;
 - c) Surat keputusan penerima obyek tanah *landreform*;
 - d) Surat ijin garapan/membuka tanah; atau
 - e) Surat penunjukan/pembelian *kavling* tanah pengganti.
- 6) Pemegang dasar penguasaan hak atas tanah, dengan alat bukti penguasaan yang diterbitkan pejabat yang berwenang, berupa:
- a) Akta jual beli hak atas tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
 - b) Akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikatnya;
 - c) Surat ijin menghuni;
 - d) Risalah lelang; atau
 - e) Akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf.
- 7) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang dibuktikan dengan:
- a) Ijin Mendirikan Bangunan dan bukti fisik bangunan;
 - b) Surat Pernyataan Penguasaan Fisik;
 - c) Bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan terakhir.

Dalam hal bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah tidak ada, pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa:

- a) Pernyataan tertulis dari yang bersangkutan; dan
- b) Keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang

- c) menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut, sesuai Pasal 26 Perpres 71 Tahun 2012.

Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan. Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan sebagai hasil pendataan awal digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Dengan membaca penjelasan mengenai subyek/pemilik dan obyek/tanah berikut yang ada di atas mungkin anda sudah memahami dengan jelas pendataan awal dimaksud. Namun perlu anda ketahui, dalam rangka mengantisipasi segala kemungkinan yang akan terjadi dan atas permintaan pemilik tanah pada tahap selanjutnya yaitu Tahap pelaksanaan Pengadaan Tanah. Pada Tahap Pelaksanaan terdapat kegiatan inventarisasi dan identifikasi, kegiatan musyawarah ganti rugi.

Pada saat pendataan awal penting juga pendataan yang terkait dengan pekerjaan/profesi pemilik tanah (validasi hasil survei sosial ekonomi yang ada dalam Dokumen Perencanaan), penggunaan tanahnya, kondisi ekonominya, kondisi sosialnya. Contoh terkait pekerjaan pemilik tanah dan kondisi ekonomi, apabila tanahnya lahan pertanian dan pemilik tanah hanya memiliki satu-satunya bidang tanah yang terkena rencana pembangunan, kemungkinan mengakibatkan pengangguran karena tidak mampu alih profesi (terbatasnya keahlian yang dimiliki).

Untuk menghindari gejolak orang yang terkena rencana pembangunan dapat diberi pelatihan pekerjaan lain oleh Instansi yang memerlukan tanah, atau dapat juga diserap sebagai tenaga buruh apabila rencana pembangunannya untuk lapangan udara. Contoh untuk kondisi ekonomi juga sosial, memungkinkan terjadi pada pemilik tanah yang terkena rencana pembangunan meminta relokasi pada saat musyawarah ganti rugi. Dengan

adanya data kondisi ekonomi dan sosial dapat diketahui secara pasti jumlah yang layak untuk direlokasi berdasarkan data kondisi ekonomi dan sosial yang diambil pada saat pendataan awal. Dengan demikian perlu ada rencana B selain ganti rugi dalam bentuk uang.

Dalam rangka kelancaran dan keakuratan data yang dikumpulkan dalam pendataan awal Tim Persiapan dapat melibatkan Kanwil BPN Provinsi/Kantor Pertanahan setempat. Keterlibatan Kanwil BPN Provinsi/Kantor Pertanahan setempat dalam bentuk konsultasi/rapat koordinasi/evaluasi kemajuan pendataan awal. Hal ini perlu karena Dokumen Perencanaan berisi antara lain; letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, dan terkait dengan hal tersebut Kanwil BPN Provinsi/Kantor Pertanahan lebih kompeten untuk menilai kelayakan atau keabsahan atau keasliannya. Jika data dimaksud tidak dipastikan validitasnya dalam pendataan awal, dan perbedaan atau perubahan data diketahui pada Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah maka akan memperlambat proses Tahap Pelaksanaan karena membutuhkan waktu untuk memperbaiki data/dokumen dan harus membuat berita acara perubahan.

c. Konsultasi Publik (60 hari kerja)

Konsultasi Publik, apakah Konsultasi Publik itu? berikut ini ada beberapa definisi tentang konsultasi publik. *Public consultation is a process that involves the public in providing their views and feedback on a proposal to consider in the decision-making* (<https://www.darzin.com/public-consultation> 13-05-2019). (Konsultasi publik adalah suatu proses yang menampung pandangan masyarakat dan sebagai umpan balik dalam suatu usul dalam pertimbangan pengampilan keputusan)

Konsultasi publik ini sendiri diartikan sebagai “cara, mekanisme, dan proses melibatkan masyarakat dalam pengambilan keputusan dan perumusan kebijakan baik oleh eksekutif maupun legislatif (FPPM dan LGSP 2009-<https://foresteract.com/pengertian-konsultasi-publik/13-05-2019>). Dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum konsultasi publik diartikan sebagai proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

perencanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Berikut ini dijelaskan kepada anda hal apa saja yang disampaikan dalam konsultasi publik dalam rangka Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

1) Pelaksanaan Konsultasi Publik.

Dalam kegiatan Konsultasi Publik, Tim Persiapan menjelaskan rencana pengadaan tanah. Apa saja yang akan dijelaskan! berikut ini materi akan disampaikan kepada masyarakat antara lain:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah;
- c) Peran Penilai dalam menentukan nilai Ganti Kerugian;
- d) Insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak;
- e) Obyek yang dinilai Ganti Kerugian
- f) Ganti Kerugian; dan
- g) Hak dan kewajiban pihak yang berhak.

Sedangkan tujuan Konsultasi Publik adalah untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan di Kantor Kelurahan/Desa atau nama lain atau di Kantor Kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan atau tempat lain yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak Yang Berhak. Konsultasi Publik dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali, yang disesuaikan dengan kondisi setempat. Nah walaupun dilakukan lebih dari 1(satu) kali namun Konsultasi Publik dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja terhitung mulai sejak ditandatanganinya Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan.

Konsultasi publik dilaksanakan antara Tim Persiapan dengan pihak yang berhak. Namun apabila pembangunan yang direncanakan akan mempunyai dampak khusus, Konsultasi Publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung. Selanjutnya mengenai tempat, lokasinya sama dengan lokasi Konsultasi Publik yang sudah dijelaskan sebelum ini.

Undangan Konsultasi Publik disampaikan langsung kepada pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak pembangunan secara langsung atau melalui perangkat Kelurahan/Desa atau nama lain dalam waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik. Untuk memastikannya, undangan yang diterima oleh pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat Kelurahan/Desa atau nama lain, dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat Kelurahan/Desa atau nama lain. Nah bagaimana kalau keberadaan Pihak Yang Berhak tidak diketahui keberadaannya!, maka penyampaian undangan atau pemberitahuan dilakukan melalui Pengumuman di kantor Kelurahan/Desa atau nama lain atau Kecamatan pada lokasi rencana pembangunan dan pada media cetak atau media elektronik.

Konsultasi publik dilaksanakan dengan cara dialogis (dua arah) antara Tim Persiapan dengan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak pembangunan secara langsung. Apabila pihak yang berhak berhalangan, dapat dilakukan melalui perwakilan dengan

surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak. Pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan. Kehadiran pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya dibuktikan dengan pengisian daftar hadir. Bila pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak pembangunan secara langsung atau kuasanya sepakat maka hasil kesepakatan dalam konsultasi publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

Jika pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak pembangunan secara langsung atau kuasanya sampai dengan jangka waktu konsultasi publik telah berakhir masih ada yang keberatan maka dilanjutkan dengan konsultasi publik ulang. Bila dalam konsultasi publik ulang pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak pembangunan secara langsung atau kuasanya sepakat maka hasil kesepakatan dalam konsultasi

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

publik ulang dituangkan dalam Berita Acara kesepakatan. Apabila masih terdapat keberatan maka Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Gubernur melalui tim Persiapan. Informasi atau bahan yang disampaikan oleh tim Persiapan terkait materi konsultasi publik dapat dijelaskan kepada anda sebagai berikut:

- Ad.1. Maksud Dan Tujuan Rencana Pembangunan.
Penjelasan maksud dan tujuan rencana pembangunan sesuai dengan maksud dan tujuan yang ada dalam dokumen perencanaan.
- Ad.2. Tahapan Dan Waktu Proses Penyelenggaraan Pengadaan Tanah.
Penjelasan tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah menyangkut tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu Tahap Perencanaan, Tahap Persiapan, Tahap Pelaksanaan dan Tahap Penyerahan Hasil, berikut jangka waktu setiap tahapan, dan proses dan jenis pekerjaan yang dilakukan pada setiap tahapan serta para pihak yang terlibat dalam setiap tahapan.
- Ad. 3. Peran Penilai Dalam Menentukan Nilai Ganti Kerugian.
Penjelasan peran penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian maksudnya adalah bahwa penentuan besaran nilai ganti rugi dilaksanakan oleh pihak ketiga bukan Pemerintah sehingga unsur objektivitas makin tinggi atau lebih obyektif, sehingga Pihak Yang Berhak tidak akan merasa dirugikan.
- Ad. 4. Insentif Yang Akan Diberikan Kepada Pemegang Hak.

Penjelasan insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak maksudnya dengan bersedianya Pihak Yang Berhak untuk melepaskan haknya, Pihak Yang Berhak dapat diberikan seperti contoh: berupa Fasilitas umum tambahan, pelatihan, kesempatan untuk terlibat dalam kegiatan yang terkait dengan tujuan pembangunan setelah selesai pembangunan atau terlibat pada saat proses pembangunan atau hal lain yang dianggap dapat dilakukan atau diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah selama memungkinkan dan tidak melanggar aturan.

Ad. 5. Obyek Yang Dinilai Ganti Kerugian.

Penjelasan tentang obyek yang dinilai ganti kerugian adalah tanah dan segala jenis benda yang ada dibawah permukaan tanah maupun diatasnya, baik benda hidup (tanaman) maupun benda mati (bangunan), yang dapat dinilai dari segi pengeluaran biaya saat memperoleh atau membangun benda dimaksud, juga dinilai berdasarkan kualitas benda, jenis dan satuan tanaman yang bernilai ekonomis serta kerugian non materil/psikologis akibat adanya pengadaan tanah untuk pembangunan dimaksud sesuai dengan ketentuan tentang penilaian yang dapat diberi ganti rugi.

Ad. 6. Ganti Kerugian.

Penjelasan ganti kerugian maksudnya adalah bahwa ganti kerugian yang diberikan dapat berupa uang atau relokasi atau bentuk lainnya yang disepakati.

Ad. 7. Hak Dan Kewajiban Pihak Yang Berhak.

Penjelasan hak dan kewajiban pihak yang berhak maksudnya adalah bahwa Pihak Yang Berhak akan mendapatkan penggantian rugi yang wajar, insentif dan kesempatan/peluang lainnya dan kewajibannya adalah bersedia melepaskan tanahnya, menyiapkan surat tanda bukti kepemilikan tanah, bangunan atau tanaman.

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

Dalam rangka kelancaran pemberian pemahaman yang pasti terhadap pihak yang berhak dalam konsultasi publik, terkait dengan kewajiban pihak yang berhak untuk pengumpulan dokumen alas hak/surat tanah pada pemberian ganti rugi dalam Tahap Pelaksanaan, dapat melibatkan Kanwil BPN Provinsi/Kantor Pertanahan setempat untuk menjelaskannya.

Kesempatan tersebut juga dapat dimanfaatkan pihak yang berhak konsultasi terkait dengan pengalihan tanah, jual beli, pewarisan, hibah yang kemungkinan peristiwa hukum dimaksud ada pada lokasi rencana pembangunan. Hal ini diperlukan supaya pada saat masyarakat diminta untuk mengumpulkan alas hak/surat tanah, masyarakat mengetahui dengan jelas dokumen yang harus dikumpulkan juga bila masyarakat belum memiliki surat tanah, belum terbagi waris pada saat konsultasi publik, masyarakat dapat menyiapkan bukti kepemilikan/surat tanah/alas hak sebelum pemberian ganti rugi dalam tahap pelaksanaan. Hal ini untuk menghindari keterlambatan jangka waktu dalam tahap pelaksanaan.

2) Penanganan Keberatan Dalam Konsultasi Publik.

Dalam penjelasan sebelumnya telah dijelaskan kepada anda bahwa walau sudah dilaksanakan konsultasi publik ulang belum tentu semua sepakat. Nah berikut ini dijelaskan kepada anda bagaimana penanganan keberatan dimaksud.

Jika dalam konsultasi publik ulang masih tetap tidak dicapai kesepakatan atau ada pihak yang tidak setuju atau menolak adanya rencana pembangunan, maka Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada Gubernur melalui tim Persiapan. Selanjutnya Gubernur melakukan penanganan keberatan dengan membentuk tim Kajian untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan yang dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya keberatan.

Tim Kajian melakukan pengklasifikasian jenis dan alasan keberatan, pengklasifikasian pihak yang keberatan, pengklasifikasian usulan pihak yang keberatan. Hasilnya dibuat dalam bentuk dokumen keberatan. Selanjutnya tim kajian melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan

untuk menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan, menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan. Berdasarkan dokumen keberatan dan pertemuan dengan pihak yang keberatan Tim Kajian membuat rekomendasi. Materi rekomendasi atas keberatan dikaitkan terhadap:

- 1) Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
- 2) Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam:
 - a) Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
 - b) Rencana Strategis; dan
 - c) Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Hasil kajian tim berupa rekomendasi berupa diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan. Berdasarkan rekomendasi tersebut Gubernur mengeluarkan surat mengenai diterima atau menolak keberatan atas rencana lokasi pembangunan dan disampaikan kepada Instansi yang memerlukan tanah. Apabila keberatan atas rencana lokasi pembangunan ditolak maka Gubernur melanjutkan rencana pembangunan dengan menetapkan lokasi pembangunan. Jika keberatan diterima maka Gubernur memberitahukan kepada Instansi Yang Memerlukan Tanah untuk membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi rencana pembangunan di tempat lain.

Penanganan keberatan oleh Gubernur dilaksanakan dengan waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan keberatan oleh gubernur. Bila keberatan ditolak Gubernur membuat penetapan lokasi. Jika masih terdapat keberatan, pihak yang keberatan terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara

(PTUN) setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.

d .Pengajuan keberatan.

Gubernur membentuk Tim Pengkajian untuk menerima/menolak keberatan (14 hari kerja), yang beranggotakan:

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

- 1) Sekretaris Daerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk (Ketua);
- 2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Sekretaris);
- 3) Instansi yang menangani urusan bidang perencanaan pembangunan daerah;
- 4) Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia;
- 5) Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk; dan
- 6) Akademisi.

Tim kajian keberatan tersebut mempunyai tugas sebagai berikut:

- a. Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan. Inventarisasi Masalah yang menjadi alasan keberatan berupa:
 - 1) Klasifikasi jenis dan alasan keberatan
 - 2) Klasifikasi pihak yang keberatan
 - 3) Klasifikasi usulan pihak yang keberatan.Inventarisasi masalah tersebut disusun dalam bentuk dokumen keberatan
- b. 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
- c. 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.

2. 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.

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

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

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:

- 1) 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.
- 2) 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.

Setelah dilaksanakan konsultasi publik dalam masa 60 (enam puluh) hari kerja dan/atau dengan tambahan konsultasi publik ulang 30 (tiga puluh) hari kerja, baik terdapat keberatan jika Gubernur tetap merekomendasikan untuk rencana pembangunan tetap dilanjutkan maka tim Persiapan menyiapkan keputusan Penetapan Lokasi. Selanjutnya dijelaskan kepada anda langkah lanjutan ini merupakan tahapan kegiatan yang sangat penting. Dengan adanya penetapan Lokasi maka tanah-tanah yang ada yang terkena lokasi rencana pembangunan sudah tidak dapat dialihkan kepada siapa pun. Gunanya untuk menghindari perubahan data-data yang sudah diambil dan diverifikasi pada saat Pendataan Awal. Jika terjadi peralihan ini mengakibatkan penambahan waktu untuk peninjauan lapangan kembali karena perubahan data. Itu sebabnya tanah yang terkena lokasi rencana pembangunan dilarang untuk dialihkan apabila sudah ada penetapan lokasi.

Yang dimaksud dalam hal penetapan lokasi disini adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan

Gubernur. Surat Keputusan Gubernur tersebut berlaku sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Penetapan lokasi pembangunan yang dilakukan oleh Gubernur berdasarkan hasil dari kesepakatan bersama antara tim Persiapan dengan pemilik tanah pada saat konsultasi publik atau adanya penolakan dari pihak yang keberatan terhadap penetapan lokasi pembangunan. Penetapan lokasi dilampiri peta lokasi pembangunan yang telah disiapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak kesepakatan atau sejak ditolaknya keberatan dari pihak yang keberatan. Apabila jangka waktu telah habis dan penetapan lokasi belum diterbitkan, maka penetapan lokasi dianggap telah disetujui. Berapa lama jangka waktu berlakunya penetapan lokasi?. Penetapan lokasi pembangunan, atau SP2LP atau nama lain yang dimaksudkan sebagai penetapan lokasi pembangunan dapat diperbaharui untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk waktu paling lama 1 (satu) tahun.

Jika diperlukan perpanjangan Instansi yang memerlukan tanah dapat meminta pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan perpanjangan waktu penetapan lokasi pembangunan. Perpanjangan penetapan lokasi diajukan dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Permohonan perpanjangan disertai dengan:

- a. Keputusan Penetapan Lokasi yang akan diperpanjang;
- b. Pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan perpanjangan, data Pengadaan Tanah yang telah dilaksanakan, dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan Pengadaan Tanahnya.

Atas dasar permohonan perpanjangan penetapan lokasi dimaksud Gubernur menetapkan perpanjangan penetapan lokasi sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Pembaharuan penetapan lokasi pembangunan dilakukan dengan ketentuan

- a. Dalam hal penetapan lokasi ditetapkan oleh Gubernur, pembaharuan lokasi dilakukan oleh Gubernur;

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

- b. Dalam hal penetapan lokasi ditetapkan oleh Bupati/Walikota, pembaharuan lokasi pembangunan dilakukan oleh Bupati/Walikota.

Nah selanjutnya apabila Penetapan lokasi sudah diperpanjang namun pengadaan tanahnya belum selesai, bagaimana caranya untuk meneruskan pengadaan tanahnya?. Jika dalam jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sudah 2 (dua) tahun dan sudah diperpanjang 1 (satu) tahun namun luas lokasi belum tercapai (terpenuhi) sesuai dengan dokumen perencanaan, maka terhadap sisa kekurangan luas dimaksud, untuk memperolehnya dilaksanakan dengan proses ulang (terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya) dengan dimulai dari tahap perencanaan. Pada saat Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2015 berlaku, proses Pengadaan Tanah yang belum selesai tetapi telah mendapat Penetapan Lokasi Pembangunan, Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan (SP2LP) atau nama lain yang dimaksudkan sebagai penetapan lokasi pembangunan.

3. Pengumuman penetapan lokasi

Tahapan kegiatan tim Persiapan selanjutnya setelah Gubernur menerbitkan penetapan lokasi, maka tugas Tim Persiapan selanjutnya adalah tahapan pengumuman penetapan lokasi. Pengumuman ini dimaksudkan untuk memberi informasi, memberi konfirmasi yang akurat, dapat dipertanggung jawabkan dalam penyampaian pembangunan untuk kepentingan umum, agar masyarakat yang terkena lokasi rencana pembangunan dan yang berdomisili disekitar atau disepanjang lokasi rencana pelaksanaan pembangunan mengetahui secara pasti dan jelas lokasi rencana pembangunan.

Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman penetapan lokasi pembangunan harus memuat nomor dan tanggal keputusan

penetapan lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pembangunannya.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan dengan cara:

1. Ditempelkan di kantor Kelurahan/Desa atau nama lain, di kantor Kecamatan, dan /atau kantor Kabupaten/Kota dan di lokasi pembangunannya;
2. Diumumkan melalui media cetak, dan/atau media elektronik.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan melalui media cetak dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja. Pengumuman penetapan lokasi pembangunan melalui media elektronik, dilaksanakan melalui laman (*website*) pemerintah Propinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota atau Instansi yang memerlukan tanah. Selanjutnya pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan.

Jangka waktu pengumuman penetapan lokasi dilakukan selama 7 (tujuh) hari kerja untuk memenuhi bagian prosedur Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang wajib dipenuhi, juga memberi kesempatan kepada pihak yang berkeberatan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan Kasasi.

4. Keberatan Penetapan Lokasi:

Seperti dijelaskan sebelumnya penetapan lokasi wajib diumumkan kantor Kelurahan/Desa atau nama lain, di Kantor Kecamatan, dan/atau Kantor Kabupaten/Kota dan di lokasi pembangunannya, serta melalui media cetak, dan/atau media elektronik. Bagaimana jika ada pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan?. berikut ini akan dijelaskan kepada anda cara penanganan keberatan atas pengumuman penetapan lokasi.

Dalam masa pengumuman bila ada pihak yang keberatan baik keberatan timbul pada saat pengumuman maupun sebelum pengumuman (sebelum pengumuman maksudnya dapat terjadi pihak yang keberatan timbul pada saat konsultasi publik, namun atas rekomendasi tim Kajian, Gubernur dapat tetap melanjutkan rencana pembangunan), maka pihak yang berhak terhadap Penetapan Lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat. Gugatan yang dilakukan oleh pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

Terhadap keberatan atau penolakan yang diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Pengadilan Tata Usaha Negara wajib memutus diterima atau ditolaknya gugatan dalam waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya gugatan. Apabila pihak yang menggugat masih keberatan atas putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut, pihak yang penggugat dapat mengajukan Kasasi kepada Mahkamah Agung RI dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja. Setelah mengajukan kasasi, Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Hasil putusan Mahkamah Agung ini merupakan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

B. LATIHAN

1. Apa yang dilakukan dalam pendataan awal?
2. Sebutkan dan jelaskan yang dimaksud dengan konsultasi publik !
3. Sebutkan anggota tem yang dibuat gubernur !
4. Jelaskan yang dimaksud penetapan lokasi!
5. Apakah yang dimaksud dengan keberatan dalam penetapan lokasi ?

C. RANGKUMAN

Pendataan Awal adalah kegiatan pendataan subyek pemilik dan berikut dasar pemilikan atas tanah yang terkena lokasi rencana pengadaan tanah serta obyek pengadaan tanah pada lokasi rencana pengadaan tanah. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan terhitung mulai tanggal penanda tangan notulen pertemuan oleh ketua tim Persiapan atau Pejabat yang ditunjuk, atas pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka di dalam kegiatan pemberitahuan rencana Pembangunan.

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama pejabat Kelurahan/Desa atau nama lain. Pendataan awal dilakukan untuk mendata pihak yang berhak (subyek), Pihak yang berhak bagi tanah yang sudah terdaftar, pemilik tanah bekas adat, masyarakat hukum adat, pihak yang menguasai tanah Negara, pemegang dasar

penguasaan hak atas tanah, Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah, pemilikan atau penguasaan tanaah tanpa bukti kepemilikan. Termasuk pendataan luas kepemilikan dan jenis penggunaan tanahnya.

Konsultasi Publik dimaksudkan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Konsultasi Publik rencana pembangunan dilaksanakan di Kantor Kelurahan/Desa atau nama lain atau di Kantor Kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan atau tempat lain yang disepakati oleh tim Persiapan dengan pihak yang berhak. Konsultasi publik dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali, yang disesuaikan dengan kondisi setempat dan dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung apabila mempunyai dampak khusus. Konsultasi publik dilaksanakan dengan cara dialogis (dua arah) antara tim Persiapan dengan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak pembangunan secara langsung atau kuasanya. Apabila dalam Konsultasi Publik rencana pembangunan masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, maka dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Apabila dalam Konsultasi Publik ulang masih juga terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, maka

Instansi Yang Memerlukan Tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat.

Selanjutnya Gubernur membentuk tim Kajian untuk melakukan kajian atas keberatan dan hasil kajian tim berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dan waktunya paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur. Gubernur mengeluarkan surat mengenai diterima atau menolak keberatan. Apabila keberatan ditolak maka Gubernur menetapkan lokasi pembangunan, jika keberatan diterima maka Gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

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 lingkarihuruf yang anda anggap benar.

SOAL :

1. Tim persiapan harus dapat memberikan penjelasan yang meyakinkan bahwa pembangunan tersebut benar-benar untuk kepentingan umum disamping itu memberikan manfaat baik secara ekonomi maupun sosial kepada masyarakat yang terdampak maupun masyarakat secara keseluruhan, apa yang ingin di capai dalam kegiatan ini ?
 - a. **Kesepakatan dan kesepakatan**
 - b. Memberi kesempatan partisipasi
 - c. Maksud dan tujuan tersampaikan
 - d. Persetujuan masyarakat
2. Konsultasi publik merupakan titik kritis dalam kegiatan pengadaan tanah, mengapa ?
 - a. Tidak bisa diulang
 - b. Dasar untuk Konsinyasi
 - c. **keberhasilan meringankan pekerjaan selanjutnya**
 - d. 80 % lebih harus sepakat baru bisa dilanjutkan
3. Dalam konsultasi publik, siapa yang menyampaikan maksud dan tujuan rencana pembangunan ?
 - a. Pemerintah daerah
 - b. **Instansi yg memerlukan tanah**
 - c. Gubernur atau yang mewakili
 - d. Mendagri atau yang mewakili
4. Dalam konsultasi publik siapa yang menyampaikan, Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah ?
 - a. **Pemerintah daerah Propinsi**
 - b. Instansi yg memerlukan tanah
 - c. Gubernur atau yang mewakili
 - d. Mendagri atau yang mewakili
5. Yang di sampaikan BPN dalam konsultasi publik adalah sebagai berikut, kecuali ?
 - a. Peran penilai
 - b. Peran penilai
 - c. obyek yg dinilai ganti kerugian dan bentuk ganti rugi

- b. Hak dan kewajiban pemilik tanah d. insentif perpajakan
6. 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 konsultasi publik, dalam daftar itu terkait dengan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah, kalau bahan itu yang dipakai dalam konsultasi publik, bagaimana dengan pihak terdampak ?
- a. Di wakili tokoh” masyarakat c. Terwakili tapi tidak menyeluruh
b. Tidak diundang d. Kurang terwakili yang seharusnya semua
7. Siapa yang memberi rekomendasi kepada gubernur dan dapat menjadi dasar bagi gubernur untuk menerbitkan atau tidak menerbitkan Surat Keputusan yang berisi penetapan lokasi pembangunan ?
- a. Badan Pengawasan Daerah c. Staf ahli Gubernur
b. Team konsultasi Publik d. Tim Kajian Keberatan
8. Dalam melakukan kewenangan pengadaan tanah akan membuat team untuk membantunya, berapa team yang di buat Gubernur ?
- a. 1 team c. 2 team
b. 3 team d. 4 team
9. Berdasarkan pada laporan tim persiapan terkait keberatan masyarakat, Tim pengkajian keberatan melakukan tugasnya sebagai berikut, kecuali ?
- a. Melaporkan hasil kajian c. Melakukan pertemun dan klarifikasi
b. Inventarisasi masalah d. Membuat rekomendasi
10. Dalam tatapan persiapan, pada kegiatan apa partisipasi masyarakat dapat dilakukan, Kecuali ?
- a. Pendataan awal c. Pengajuan keberatan
b. Konsultasi publik d. Pemberian rekomendasi

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 :

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

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

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.

Kunci Jawaban Tes Formatif

- 1. A
- 2. C
- 3. B
- 4. A
- 5. B
- 6. D
- 7. D
- 8. C
- 9. A
- 10. D