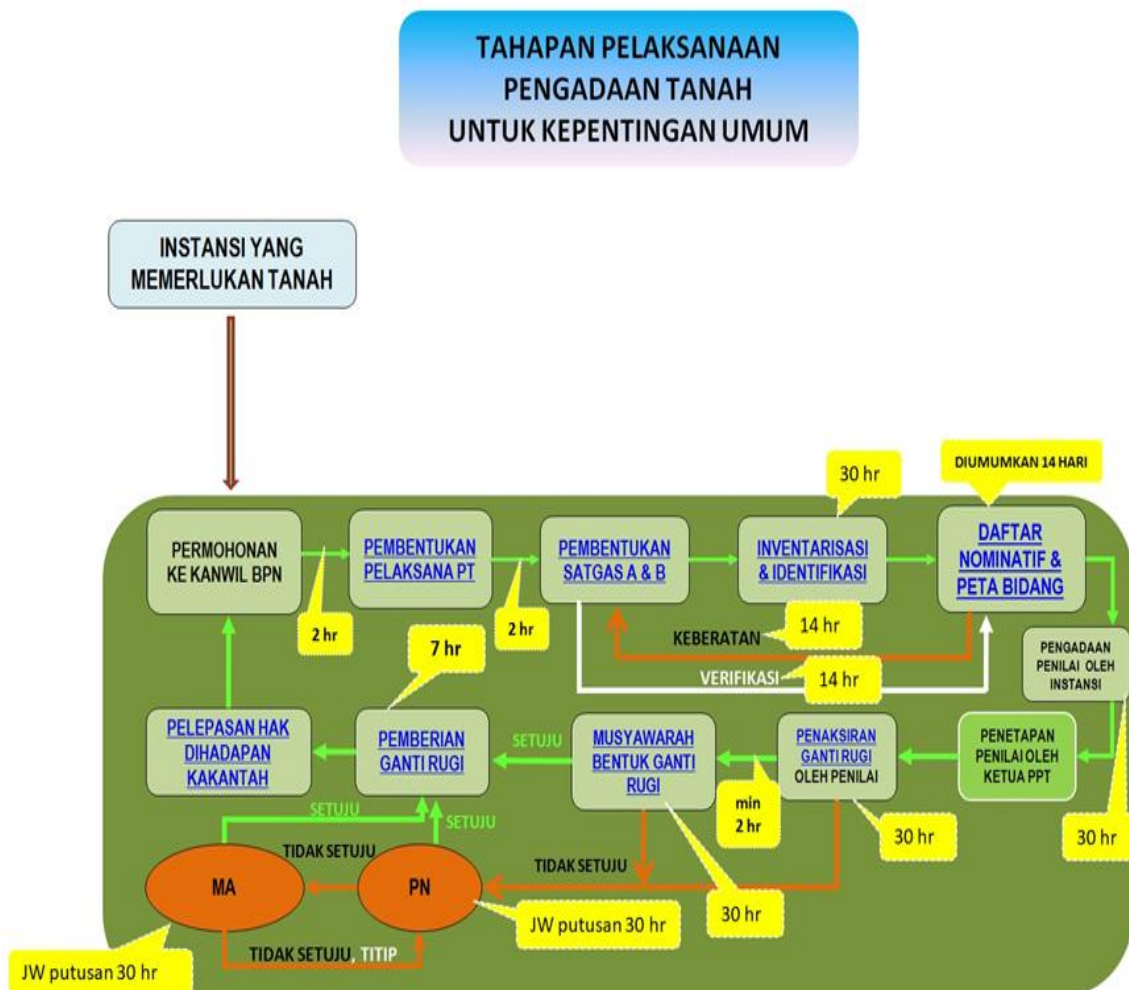


PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

**Modul
III**

KEGIATAN BELAJAR 1.

Modul III ini diharapkan dapat membantu mahasiswa dalam mempelajari tahapan 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 tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah. Materi dalam modul III ini terdiri dari 1 pokok bahasan yang disampaikan dalam 2 kali kegiatan belajar, yaitu : pelaksanaan.



Skema Pelaksanaan pengadaan tanah

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

A. Pengantar

Berdasarkan ketentuan Pasal 49 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012, pengadaan tanah diselenggarakan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) (saat ini disebut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional), dan dalam hal ini dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah (Kakanwil) BPN selaku ketua pelaksana. Keanggotaan pelaksana pengadaan tanah ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 2 (dua) hari dengan susunan anggota sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai ketua;
2. Kepala Bidang Pengadaan Tanah atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai anggota;
3. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai anggota;
4. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah provinsi paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai anggota;
5. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai anggota;
6. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai anggota;
7. Lurah/Kepala Desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai anggota;
8. Kepala Seksi Bina Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah atau pejabat setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap anggota

Dalam hal pertimbangan efisiensi dan efektifitas, kondisi geografis dan sumber daya manusia, Kakanwil BPN dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan (Kakantah) Kabupaten/Kota sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah melalui surat keputusan dalam jangka waktu 2 hari setelah diterima permohonan pengadaan tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 50 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015. Apabila ketua pelaksana pengadaan tanah adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka keanggotaan pelaksana pengadaan tanah susunannya sebagai berikut :

1. Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua;

2. Kepala Seksi Pengadaan Tanah atau Pejabat setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai anggota;
3. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota paling rendah setingkat Eselon IV yang membidangi urusan pertanahan sebagai anggota;
4. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai anggota;
5. Lurah/Kepala Desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai anggota;
6. Kepala Sub Seksi Fasilitasi Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah atau Pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota

Dalam hal pegawai di Kantor Pertanahan yang ditugaskan sebagai pelaksana pengadaan tanah terbatas, Kepala Kantor Pertanahan dapat bermohon ke Kanwil BPN untuk meminta penambahan/mobilisasi pegawai dari unit kerja yang lain. Susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah ditetapkan melalui Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan ditetapkan dalam jangka waktu 2 (dua) hari.

Setelah pelaksana pengadaan tanah dibentuk, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk satuan tugas (Satgas) pelaksana pengadaan tanah yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 2 (dua) hari. Satgas pengadaan tanah terdiri dari Satgas A dan Satgas B.

1. Satgas A

Satgas A membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemilikan tanah. Satgas A paling tidak terdiri dari ketua dan minimal 2 orang anggota. Ketua dan anggota Satgas A adalah pegawai Kementerian ATR/BPN yang memiliki kompetensi dibidang survai, pengukuran, dan pemetaan. Dalam hal keterbatasan sumber daya manusia, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat menggunakan jasa surveyor berlisensi untuk membantu pelaksanaan pengukuran sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

2. Satgas B

Satgas B membidangi inventarisasi dan identifikasi data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Ketua dan anggota Satgas B adalah pegawai Kementerian ATR/BPN yang mempunyai kompetensi dibidang pertanahan, hukum, manajemen dan pemetaan. Dalam hal diperlukan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat menambah anggota Satgas B dari instansi terkait. Satgas B paling tidak terdiri dari ketua dan

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

minimal 2 orang anggota. Ketua Pelaksana pengadaan tanah dapat membentuk lebih dari 1 (satu) satgas A dan Satgas B pada 1 (satu) kegiatan pengadaan tanah apabila diperlukan.

B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

1. Persiapan pelaksanaan

a. penyusunan rencana kegiatan dan anggaran

Sebuah lembaga pengadaan tanah, atau lebih jelasnya disebut Pelaksana Pengadaan Tanah tidak akan berjalan tanpa ketersediaan anggaran. Sementara itu ketersediaan anggaran tanpa perencanaan kegiatan, maka arah dan strategi penyelesaian kegiatan tidak terukur. Maka dari itu dalam sebuah kegiatan pengadaan tanah, lembaga pelaksana pengadaan tanah harus merencanakan kegiatan yang akan dilaksanakan disertai dengan rencana anggaran agar penyelesaian pekerjaan pengadaan tanah dapat diukur dan dievaluasi dalam setiap tahapan pelaksanaannya.

Setelah Kakanwil BPN menerima permohonan pengadaan tanah dari instansi yang memerlukan tanah, Kakanwil BPN meneliti dan mempertimbangkan apakah pengadaan tanah akan dilaksanakan di Kanwil BPN atau akan menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat pada lokasi pengadaan tanah. Setelah diputuskan siapa pelaksananya, tugas Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah adalah menyusun rencana kerja. Rencana kerja setidaknya memuat hal-hal sebagai berikut:

b. Rencana pendanaan pelaksanaan pengadaan tanah

Rencana pendanaan pelaksanaan pengadaan tanah disusun dalam sebuah draft rincian kegiatan beserta besarnya yang disebut dengan biaya operasional biaya pelaksanaan (BOBP). Besaran BOBP adalah sebesar 4 % dari perkiraan nilai ganti rugi. Secara rinci, besaran BOBP diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13 Tahun 2013 Tentang Biaya Operasional Dan Pendukung Pengadaan Tanah Melalui Anggaran APBN. Pembahasan mengenai penyusunan BOBP dapat anda baca pada Modul V /terpisah dari modul ini.

c. Rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah harus membuat jadwal pelaksanaan dalam

bentuk matrik atau tabel seperti contoh di bawah :

NO	URAIAN KEGIATAN	JADWAL PELAKSANAAN												KET									
		JAN			FEB			MAR			APR				MEI			JUNI					
		I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III		I	II	III	I	II	III			
1	Penyiapan persiapan kegiatan																						
2	Inventarisasi dan identifikasi lahan																						
3	Pengukuran lahan																						
4	Hasil pengukuran lahan (Peta Bidang Tanah)																						
5	Pengumuman PBT & Daftar Nominatif																						
6	Proses Penilaian Harga Oleh KJPP																						
7	Pelepasan hak & pemutusan hubungan hukum																						
8	Penyerahan hasil pengadaan tanah																						

Gambar 1. Contoh rencana kerja

Rencana kerja dalam bentuk tabel memudahkan dalam melakukan monitoring dan evaluasi setiap tahapan yang akan, sedang, dan telah dilaksanakan. Semua kegiatan teragendakan dengan baik sehingga meminimalisasi kemungkinan kesalahan yang terjadi.

d. Rencana kebutuhan tenaga pelaksanaan

Tenaga pelaksana pengadaan tanah terdiri dari unsur pegawai BPN dan dari instansi terkait yang diperlukan. Setiap kegiatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah tidak dapat dilakukan sendiri oleh instansi pertanahan, misalnya dalam menginventarisasi tanaman, bangunan, dan lainnya. Oleh sebab itu, diperlukan tenaga tambahan dari instansi terkait lainnya.

e. Rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksanaan

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyusun kebutuhan peralatan termasuk alat tulis kantor maupun kebutuhan peralatan ukur seandainya alat yang tersedia terbatas, serta kebutuhan lain yang mendukung kegiatan pengadaan tanah. Untuk tata naskah administrasi persuratan, P2T tidak perlu mengadakan kertas ber-kop tersendiri. Semua bentuk persuratan cukup menggunakan kop surat Kantor Pertanahan/Kanwil BPN.

f. Inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

g. Sistem monitoring pelaksanaan pengadaan tanah

2. Pelaksanaan pengadaan tanah

a. Pemberitahuan kepada masyarakat

Setelah penyiapan pelaksanaan dan pembentukan satgas, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan pemberitahuan kepada masyarakat perihal pelaksanaan pengadaan tanah secara langsung melalui tatap muka, sosialisasi, maupun melalui surat pemberitahuan. Setelah pemberitahuan dilakukan, Satgas A dan Satgas B dapat melakukan inventarisasi dan identifikasi terhadap subjek dan objek pengadaan tanah.

b. Inventarisasi dan identifikasi

Inventarisasi dan identifikasi adalah tugas dari Satgas pengadaan tanah. Dalam pelaksanaan tugas, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satgas A dan Satgas B yang memiliki susunan tugas berbeda. Di bawah ini anda akan diperkenalkan dengan tugas dari Satgas A dan Satgas B.

1) Satgas A

Satgas A bertugas melaksanakan inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah. Kegiatan pengukuran dilakukan pada batas bidang perbidang maupun batas keliling lokasi pengadaan tanah sesuai peta Penetapan Lokasi. Satgas A berwenang mengukur seluruh bidang tanah sesuai dengan batas yang ditunjuk pemilik tanah, berapapun luas bidang tanahnya dan tidak terikat pada ketentuan kewenangan pengukuran sebagaimana di atur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Bidang tanah yang telah diukur, dipetakan dan dihitung luasnya bidang perbidang tanah maupun luas keliling lokasi pengadaan tanah. Pemilik tanah wajib memasang tanda batas bidang tanahnya sebagaimana diinformasikan pada saat musyawarah awal, sedangkan instansi yang memerlukan tanah memasang tanda batas lokasi pengadaan tanah sesuai peta penetapan lokasi. Bagaimana bila terdapat 1 (satu) bidang tanah yang terpotong sebagian/ sebagian dari 1(satu) bidang

tanah berada diluar batas penetapan lokasi ? Apabila terdapat bidang tanah sisa yang berada diluar batas penetapan lokasi yang tidak dapat dimanfaatkan lagi sesuai peruntukannya semula dan sudah terdaftar, maka pemegang hak atas tanah dapat memohon pengukuran dan ganti rugi secara menyeluruh terhadap bidang tanahnya. Seperti misalnya tanah sawah yang terpotong sebagian untuk pembangunan jalan TOL yang mengakibatkan sisa tanah sawah tersebut tidak produktif apabila ditanami kembali atau tidak dapat ditamani lagi karena kehilangan akses irigasi. Atas dasar permohonan pihak yang berhak (pemilik tanah) tersebut, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi, dan apabila hasil verifikasi menunjukkan bahwa bidang bidang tanah tersebut tidak dapat digunakan sesuai peruntukan semula, maka instansi yang memerlukan wajib memberikan ganti rugi atas bidang tanah sisa tersebut.

Namun, apabila terhadap sisa bidang tanah tersebut masih dapat dimanfaatkan sesuai peruntukannya semula, maka tidak diberikan ganti rugi atas bidang tanah sisa tersebut dan pemisahan haknya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan biaya pemisahan hak tersebut menjadi tanggung jawab instansi yang memerlukan tanah.

Terhadap bidang tanah sisa yang belum terdaftar terkena kegiatan pengadaan tanah dan tidak dapat dimanfaatkan lagi, maka harus diberikan ganti rugi secara menyeluruh dengan proses yang sama dengan bidang tanah sisa yang telah terdaftar sebagaimana dijelaskan diatas. Terhadap perubahan luas bidang tanah yang belum terdaftar akibat kegiatan pengadaan tanah (tanah sisa), maka dicatat dalam buku desa/kelurahan atau nama lain serta dicatat pada alas hak bidang tanah tersebut. Apabila pemilik tanah sisa/pihak yang berhak akan mengajukan permohonan pengukuran bidang tanah tersebut atau mengajukan permohonan/pendaftaran haknya, maka biaya dibebankan kepada pemilik bidang tanah sisa/pihak yang berhak.

Beberapa permasalahan lain yang mungkin terjadi dilapangan dihadapi oleh Satgas A adalah :

Patok batas keliling maupun batas bidang per-bidang belum dipasang

a) Kesalahan pemasangan patok batas bidang tanah/batas keliling

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

- b) Perubahan trase/batas penetapan lokasi
- c) Keterbatasan tenaga dan peralatan ukur
- d) Perbedaan luas antara alas hak dan hasil pengukuran
- e) Cuaca yang menghambat pelaksanaan pengukuran

Permasalahan teknis pada huruf a hingga e seharusnya dapat dieliminasi apabila kaidah-kaidah dalam setiap tahap pengadaan tanah dilaksanakan dengan benar. Hasil pengukuran dan pemetaan bidang per bidang objek pengadaan tanah dituangkan dalam peta bidang tanah dan ditanda tangani oleh Ketua Satgas A. Format peta bidang dibuat sesuai dengan lampiran IV Peraturan Ka. BPN Nomor 5 Tahun 2012.

2) Satgas B

Sementara Satgas A melaksanakan indentifikasi dan inventarisasi data fisik, Satgas B melakukan identifikasi dan inventarisasi terhadap subyek/pihak yang berhak. Pihak yang berhak meliputi :

- a) Pemegang hak atas tanah;
- b) Pemegang pengelolaan;
- c) Nadzir untuk tanah wakaf;
- d) Pemilik tanah bekas milik adat;
- e) Masyarakat hukum adat;
- f) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik

Lantas apa saja yang diidentifikasi dan inventarisasi terhadap keenam subyek diatas? Berikut adalah keterangan/informasi yang harus dikumpulkan oleh Satgas B :

- a) Nama, pekerjaan, alamat pihak yang berhak
- b) Nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya pihak yang berhak;
- c) Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
- d) Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
- e) Status tanah dan dokumennya;
- f) Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- g) Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lain

yang berkaitan dengan tanah;

- h) Pembebanan hak atas tanah;
- i) Ruang atas dan ruang bawah tanah

Namun demikian, beberapa permasalahan sering dihadapi oleh Satgas B seperti :Pihak yang berhak belum bersedia menyerahkan alas hak

- a) Perbedaan nama antara alas hak dengan identitas diri
- b) Pihak yang berhak/pemilik/yang menguasai tanah tidak diketahui alamatnya
- c) Alas hak atas tanah tidak ada
- d) Tanah berada dalam kawasan hutan

Keterangan/informasi mengenai status tanah yang sedang berperkara, bersengketa, terdapat sita, menjadi jaminan di bank, dan lain sebagainya perlu dicatat/dikumpulkan oleh Satgas B. Bukti kepemilikan atau penguasaan terhadap tanah maupun benda-benda diatas bidang tanah sebagaimana disebut pada angka 3 dan 7 diatas antara lain :

- 3) Kepemilikan terhadap tanah bekas milik adat, dibuktikan dengan :
 - a) Petuk pajak bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir, Verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - b) Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;
 - c) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
 - d) Surat keputusan pemberian 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 disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya;

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

- e) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan
- 4) Pemegang bukti penguasaan atas tanah yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang, berupa :
 - a) Akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
 - b) Akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikatnya;
 - c) Surat izin menghuni;
 - d) Risalah lelang;
 - e) Akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf.
- 5) Terhadap bidang tanah yang tidak terdapat dasar penguasaan bidang tanah, maka dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dari yang bersangkutan dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai bidang tanah tersebut. Hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas B dibuat dalam bentuk daftar nominatif yang memuat :
 - a) Identitas pihak yang berhak;
 - b) Letak, luas, dan status/jenis hak;
 - c) Luas dan jenis bangunan;
 - d) Jenis penggunaan;
 - e) Tanam tumbuh dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - f) Pembebanan hak atas tanah atau fiducia

Hasil inventarisasi Satgas A dan Satgas B dibuat dalam bentuk Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif, dibuat sesuai dengan lampiran V Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012 dan ditandatangani oleh Ketua Satgas A dan Ketua Satgas B kemudian diserahkan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan dibuatkan Berita Acara Serah Terima. Format Berita Acara tersebut sesuai dengan lampiran VI A dan VI B Peraturan Ka. BPN No. 5

Tahun 2012. Jangka waktu pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi paling lama 30 hari kerja. Hasil kegiatan Inventarisasi dan identifikasi digunakan untuk pelaksanaan pengumuman.

3. Pengumuman

Setelah menerima daftar nominatif hasil kegiatan inventarisasi dan identifikasi, maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah mengumumkan hasil tersebut di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan atau nama lain, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja. Format pengumuman sesuai dengan lampiran VII Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Tujuan pengumuman tersebut adalah memberikan kesempatan kepada pihak yang berhak untuk mengajukan keberatan atas hasil identifikasi dan inventarisasi yang dilakukan oleh Satgas A dan Satgas B. Pihak yang berhak yang berkeberatan terhadap hasil inventarisasi dan identifikasi dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam tenggang waktu 14 hari kerja terhitung sejak diumumkan.

4. Verifikasi atas keberatan

Setelah menerima aduan keberatan dari pihak yang berhak, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah meneliti terhadap keberatan tersebut. Apabila keberatan tersebut diterima, maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan terhadap peta bidang serta daftar nominatif dengan menugaskan kepada satgas yang bersangkutan. Terhadap hasil verifikasi dan perbaikan dibuatkan Berita Acara yang ditandatangani oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sesuai dengan format lampiran VIII Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Apabila terjadi perbedaan luas antara yang tercantum dalam alas hak/bukti kepemilikan dengan hasil verifikasi dan perbaikan daftar nominatif, maka yang menjadi dasar pembayaran ganti rugi adalah hasil verifikasi dan perbaikan daftar nominatif.

Apabila keberatan dari pihak yang berhak ditolak, maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menjelaskan kepada pihak yang berhak perihal alasan ditolaknya keberatan dalam bentuk Berita Acara Penolakan, kemudian disampaikan kepada yang bersangkutan dan bersifat final. Format Berita Acara Penolakan sesuai dengan lampiran IX Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Hasil inventarisasi dan

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

identifikasi yang telah diumumkan dan tidak ada keberatan dari pihak yang berhak serta hasil verifikasi atas keberatan menjadi dasar dalam penentuan pihak yang berhak dalam pemberian ganti rugi.

5. Pengadaan pejabat penilai pertanahan

Pengadaan penilai pertanahan/penilai publik dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui lelang dalam jangka waktu 30 hari. Instansi yang memerlukan tanah dapat mengecek jasa penilai pertanahan/penilai publik yang memiliki izin praktek dan telah memiliki lisensi dari Kementerian ATR/BPN melalui Dirjen Pengadaan Tanah, Direktorat Penilai Tanah, Kanwil BPN Provinsi, serta Aplikasi MITRA.

Setelah ditentukan pemenang lelang penilai pertanahan/penilai publik, maka instansi yang memerlukan tanah menyampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk ditetapkan.

6. Penetapan penilai pertanahan

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan penilai pertanahan/penilai publik setelah instansi yang memerlukan tanah menyerahkan nama pemenang lelang. Apabila dalam jangka waktu 30 hari instansi yang memerlukan tanah tidak dapat melaksanakan lelang maka Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan penilai pertanahan/penilai publik yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan setelah berkoordinasi dengan instansi yang membawahi penilai publik sebagai pelaksana penilai ganti rugi terhadap objek pengadaan tanah.

7. Hasil penilaian dan musyawarah bentuk ganti kerugian

Penilai publik/penilai pertanahan dapat melaksanakan tugas setelah ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Penilai publik/penilai pertanahan meminta daftar nominatif dan peta bidang tanah serta data lain yang diperlukan untuk mendukung pelaksanaan penilaian ganti rugi objek pengadaan tanah kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Kewajiban Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah adalah menyerahkan data yang diminta penilai publik/penilai pertanahan dengan Berita Acara sebagaimana lampiran XI Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012.

Penilai publik/penilai pertanahan melakukan penilaian besaran ganti rugi per bidang tanah, meliputi :

- a) Tanah
- b) Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c) Bangunan diatas tanah
- d) Tanaman
- e) Benda yang berkaitan dengan tanah
- f) Kerugian lain yang dapat dinilai, misal kehilangan mata pencaharian, biaya masa tunggu hingga dibayar uang ganti rugi dan lainnya.

Dalam melaksanakan penilaian, penilai pertanahan/penilai publik mengacu kepada Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204. Teknis pelaksanaan penilaian ganti rugi terhadap objek pengadaan tanah dibahas secara detail pada Modul III. Jangka waktu yang diberikan kepada penilai publik/penilai pertanahan untuk melaksanakan penilaian terhadap objek pengadaan tanah adalah 30 (tiga puluh) hari sejak ditetapkannya penilai publik/penilai pertanahan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Hasil penilaian ganti rugi yang telah dilakukan oleh penilai publik/penilai pertanahan diserahkan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan Berita Acara Penyerahan Hasil Penilaian sesuai dengan format lampiran XII Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Hasil penilaian ganti rugi tersebut menjadi dasar musyawarah penetapan bentuk ganti rugi. Tanah yang dapat diberikan ganti rugi adalah :

- a) Tanah hak menurut UUPA pasal 16
- b) Tanah adat/ulayat
- c) Tanah Kas Desa
- d) Tanah instansi pemerintah
- e) Tanah aset BMN, BUMN/BUMD
- f) Tanah wakaf
- g) Tanah negara yang dikuasai dengan itikad baik

Musyawarah penetapan bentuk ganti rugi dilaksanakan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak hasil penilaian diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Musyawarah dilakukan dengan mengikutsertakan pihak yang berhak, instansi yang memerlukan tanah, serta dapat

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

mengundang penilai publik/penilai pertanahan.

Undangan musyawarah disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan. Apabila pihak yang berhak tidak hadir pada saat musyawarah, maka dapat diundang kembali secara layak (3x undangan). Musyawarah dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Dalam musyawarah tersebut disampaikan secara langsung oleh Pelaksana Pengadaan Tanah mengenai besaran ganti rugi per bidang tanah hasil penilaian dari penilai publik/penilai pertanahan. Bentuk ganti rugi dapat berupa:

- a) Uang
- b) Tanah pengganti
- c) Pemukiman kembali
- d) Saham
- e) Bentuk lain yang disepakati kedua belah pihak.

Musyawarah bentuk ganti rugi dapat dibagi ke dalam beberapa kelompok dan dilaksanakan secara terpisah dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak, waktu, dan tempat pelaksanaan. Dalam hal belum terjadi kesepakatan bentuk ganti rugi, musyawarah dapat dilaksanakan lebih dari satu kali namun tidak boleh melebihi jangka waktu 30 hari sejak diterimanya hasil penilaian oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Apabila pihak yang berhak berhalangan hadir dalam musyawarah, maka dapat memberikan kuasa kepada :

- a) Seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi pihak yang berhak berstatus perorangan;
- b) Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum;
- c) Pihak yang berhak lainnya.

Pihak yang berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atau 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi pengadaan tanah. Apabila pihak yang berhak telah diundang secara patut (3 kali diundang) tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, maka pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besar ganti kerugian yang

ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah

Hasil kesepakatan dalam musyawarah dituangkan dalam berita acara kesepakatan, yang memuat :

- a) Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati;
- b) Pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju;
- c) Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.

Berita acara tersebut ditandatangani oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan pihak yang berhak yang hadir atau kuasanya. Bentuk dan format berita acara tersebut sebagaimana lampiran XIV Peraturan Ka. BPN Nomor 5 Tahun 2012.

Tentu saja akan ada keberatan dari sebagian pihak yang berhak atas besaran ganti rugi. Lantas bagaimana solusi untuk menyelesaikan permasalahan tersebut ? Anda harus membaca pada sub-bab selanjutnya.

8. Proses penanganan atas keberatan ganti rugi

Hampir tidak mungkin bahwa seluruh pihak yang berhak menerima besaran maupun bentuk ganti rugi. Akan ada pihak-pihak yang menolak besaran ganti rugi. Hal tersebut tentu menjadi kendala proses pengadaan tanah dan memerlukan penyelesaian agar proyek atau kegiatan pembangunan kepentingan umum dapat dilaksanakan. Pihak yang berkeberatan atas besaran ganti rugi, diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah bentuk ganti rugi.

Sementara itu, Pengadilan Negeri harus memutus keberatan ganti rugi yang diajukan pihak yang berkeberatan dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya pengajuan keberatan. Apabila pihak yang berhak berkeberatan atas putusan Pengadilan Negeri, dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung tanpa melalui banding di Pengadilan Tinggi. Setelah permohonan kasasi diterima, maka Mahkamah Agung wajib memberikan putusan paling lama 14 (empat belas) sejak diterimanya permohonan tersebut. Keputusan Mahkamah Agung terhadap permohonan kasasi adalah bersifat final.

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

9. Proses pemberian/penitipan ganti kerugian

a) Pemberian Ganti rugi

Terhadap para pihak yang telah menyetujui besaran dan bentuk ganti rugi, maka ganti rugi akan diserahkan bersamaan dengan pelepasan hak atas tanahnya. Bagaimana mekanisme pembayaran uang ganti rugi ? Kita mulai dengan ganti rugi dalam bentuk uang.

1) Ganti rugi dalam bentuk uang

Instansi yang memerlukan tanah wajib menyediakan uang ganti rugi atas permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Ganti rugi dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan (transfer) atau pemberian secara tunai sesuai kesepakatan antara pihak yang berhak dan instansi yang memerlukan tanah. Namun disarankan, untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan seperti salah bayar, disarankan dilakukan melalui transaksi perbankan ke pemilik rekening atas nama pihak yang berhak secara langsung. Ketua pelaksana pengadaan tanah dapat meminta kepada Perbankan untuk membuat rekening khusus untuk pembayaran ganti rugi atas nama pihak yang berhak. Pembayaran ganti rugi dibayarkan paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah ditetapkan bentuk ganti rugi.

Pembayaran ganti rugi tersebut dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Validasi dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah berita acara kesepakatan bentuk ganti rugi ditandatangani. Pembayaran ganti rugi dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak atas tanah dihadapan kepala kantor pertanahan, dengan dibuatkan kuitansi penerimaan ganti rugi sesuai lampiran XVI Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012 dan dibuat rangkap tiga serta pihak yang berhak menyerahkan alat bukti pemilikan/penguasaan asli.

Pemberian ganti rugi dan pelepasan hak dibuatkan Berita Acaranya sesuai lampiran XVIII Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Penandatanganan Berita Acara Pemberian ganti rugi dan Berita Acara Pelepasan Hak tersebut dilakukan secara bersamaan. Pembayaran Ganti

Rugi dan Penandatanganan Berita Acara Pelepasan Hak atas tanah didokumentasikan.

Dalam hal pihak yang berhak dalam keadaan mendesak, maka Ketua P2T dapat memprioritaskan memberikan ganti rugi maksimal sebesar 25 % dari perkiraan nilai ganti rugi berdasarkan pada nilai NJOP tahun sebelumnya. Apabila belum terdapat surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) tahun sebelumnya sebagai dasar penghitungan ganti rugi, maka Ketua P2T membuat surat kepada kantor pajak setempat atau instansi yang membidangi urusan pajak untuk memperoleh keterangan nilai objek pajaknya sesuai lampiran XXV Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Pemberian ganti rugi dalam keadaan mendesak dilakukan setelah dikeluarkan penetapan lokasi pengadaan tanah dan tetap harus dilaksanakan inventarisasi dan identifikasi terlebih dahulu. Keadaan mendesak meliputi kondisi bencana alam, kebutuhan untuk biaya pendidikan, menjalankan ibadah, membayar hutang, dan membiayai pengobatan. Pembayaran ganti rugi dalam keadaan mendesak dilakukan setelah ada validasi dari Ketua P2T sesuai dengan lampiran XV Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012 dan dibuatkan kuitansinya sesuai lampiran XVI Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Dalam rangka pengamanannya, pembayaran ganti rugi sebesar 25 % dicatat pada buku tanah dan sertipikat perihal pembayaran tersebut, dan bagi tanah yang belum terdaftar dicatat pada buku desa/kelurahan atau nama lain serta alas hak tanahnya.

Kondisi mendesak dibuktikan dengan surat keterangan Kepala Desa/Lurah. Sisa ganti rugi dibayarkan setelah adanya kesepakatan mengenai nilai ganti rugi berdasarkan hasil penilaian atau putusan pengadilan/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap. Pembayaran sisa ganti rugi dibuatkan kuitansi pembayarannya sesuai lampiran XXVI Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012 dan dibuatkan Berita Acara sesuai dengan lampiran XXVII Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Pelepasan haknya dilakukan bersamaan dengan pembayaran sisa ganti rugi. Demikianlah pembayaran ganti rugi dalam bentuk uang,

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

selanjutnya akan anda pelajari pembayaran ganti rugi dalam bentuk tanah pengganti.

2) Ganti rugi dalam bentuk tanah pengganti

Penyediaan tanah pengganti wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah atas permintaan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atas dasar kesepakatan dalam musyawarah bentuk ganti rugi. Tanah pengganti nilainya harus sama dengan tanah yang dilepaskan apabila dinilai dalam bentuk uang. Instansi yang memerlukan tanah wajib menyediakan tanah paling lama 6 (enam) bulan sejak ditetapkan bentuk ganti rugi oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pelepasan hak atas tanah dapat dilakukan tanpa menunggu ketersediaan tanah pengganti. Penyerahan tanah pengganti oleh instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak dilakukan setelah mendapat validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dan dibuatkan Berita Acaranya. Format validasi dan Berita Acara sesuai lampiran XX Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012 dan didokumentasikan. Berikutnya adalah pemberian ganti rugi dalam bentuk permukiman kembali.

3) Ganti rugi dalam bentuk permukiman kembali

Instansi yang memerlukan tanah wajib menyediakan/ membangun permukiman bagi pihak yang berhak sesuai kesepakatan musyawarah bentuk ganti rugi paling lama 1 (satu) tahun setelah ditetapkan bentuk ganti rugi oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Penyediaan permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua P2T. Permukiman kembali diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak dan pemberian ganti ruginya dilaksanakan bersamaan dengan pelepasan hak atas tanahnya tanpa harus menunggu selesainya pembangunan permukiman. Selama proses permukiman kembali, uang ganti rugi dititipkan pada bank oleh dan atas nama instansi yang memerlukan tanah. Proses pemberian ganti ruginya dibuatkan Berita Acara sebagaimana lampiran XX Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Khusus untuk pemberian ganti rugi dalam bentuk tanah pengganti

dan permukiman kembali, lokasinya ditetapkan pada saat musyawarah bentuk ganti rugi.

4) Ganti kerugian dalam bentuk saham

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk saham, dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan instansi yang memerlukan tanah, dalam hal ini BUMN yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari pemerintah, paling lama 3 (tiga) bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah (Ketua P2T). Pelepasan hak dilakukan setelah disepakatinya bentuk ganti rugi dalam bentuk saham dan dana bentuk ganti rugi dalam bentuk saham telah dititip pada bank oleh instansi yang memerlukan tanah.

Nilai saham harus sama besarnya dengan nilai objek pengadaan tanah. Pemberian ganti rugi dalam bentuk saham dibuktikan dengan tanda terima penyerahan dalam bentuk kuitansi penerimaan ganti rugi dalam bentuk saham seperti dalam lampiran XXI Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012 dan dibuatkan Berita Acaranya sebagaimana lampiran XXII Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012 serta didokumentasikan.

5) Ganti rugi dalam bentuk lain

Pembayaran ganti rugi dalam bentuk lain adalah gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti rugi yang telah disampaikan diatas. Jangka waktu pembayaran ganti ruginya adalah jangka waktu paling lama dari salah satu bentuk ganti rugi dari gabungan bentuk ganti rugi tersebut. Ganti rugi dalam bentuk lain dilakukan atas dasar kesepakatan dalam musyawarah bentuk ganti rugi atau berdasarkan keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, besarnya harus senilai dengan objek pengadaan tanah. Pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam bentuk lain dilakukan sebagaimana pemberian ganti rugi lainnya.

10. Penitipan Ganti Kerugian

Penitipan ganti kerugian hanya dapat dilakukan untuk pengadaan tanah diatas 5 (lima) hektar dan dilakukan dengan mekanisme penetapan lokasi oleh Gubernur sebagaimana disyaratkan dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Penitipan uang ganti rugi di pengadilan dapat dilakukan apabila objek pengadaan tanah :

- a) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
- b) Masih dipersengketakan kepemilikannya;
- c) Diletakan sita oleh pejabat yang berwenang;
- d) Menjadi jaminan di bank atau jaminan hutang lainnya.

11. Pelepasan hak atas tanah

Kalau anda jeli dalam membaca, pelepasan hak atas tanah telah dibahas pada subbab pembayaran ganti rugi. Namun demikian, akan kita coba ulas kembali secara singkat. Pelepasan hak atas tanah dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dan dilaksanakan bersamaan dengan pembayaran ganti rugi dan dibuatkan Berita Acara sebagaimana lampiran XVIII Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Pihak yang berhak harus menyerahkan alas hak/bukti kepemilikan asli. Pelepasan hak dibuatkan Berita Acara daftar pelepasan hak objek pengadaan tanah dan ditandatangani oleh Ketua P2T, Kepala Kantor Pertanahan, dan ditandatangani pihak yang berhak sebagaimana lampiran XXX Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012. Pada saat pemberian ganti rugi dan pelepasan hak dihadapan Kepala Kantor Pertanahan, kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti kepemilikan/penguasaan dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.

Pemutusan hubungan hukum terhadap objek pengadaan tanah yang ganti ruginya dititipkan di pengadilan negeri, haknya hapus dan bukti pemilikan/penguasaan dinyatakan tidak berlaku sejak dikeluarkannya penetapan pengadilan mengenai penitipan ganti kerugian. Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan perihal pemutusan hubungan hukum kepada pihak terkait. Format pemberitahuan sesuai dengan lampiran XXXIV Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012

Pemutusan hubungan hukum terhadap tanah aset pemerintah/tanah instansi dan sejenisnya berlaku sejak dilepaskannya hak sesuai dengan peraturan

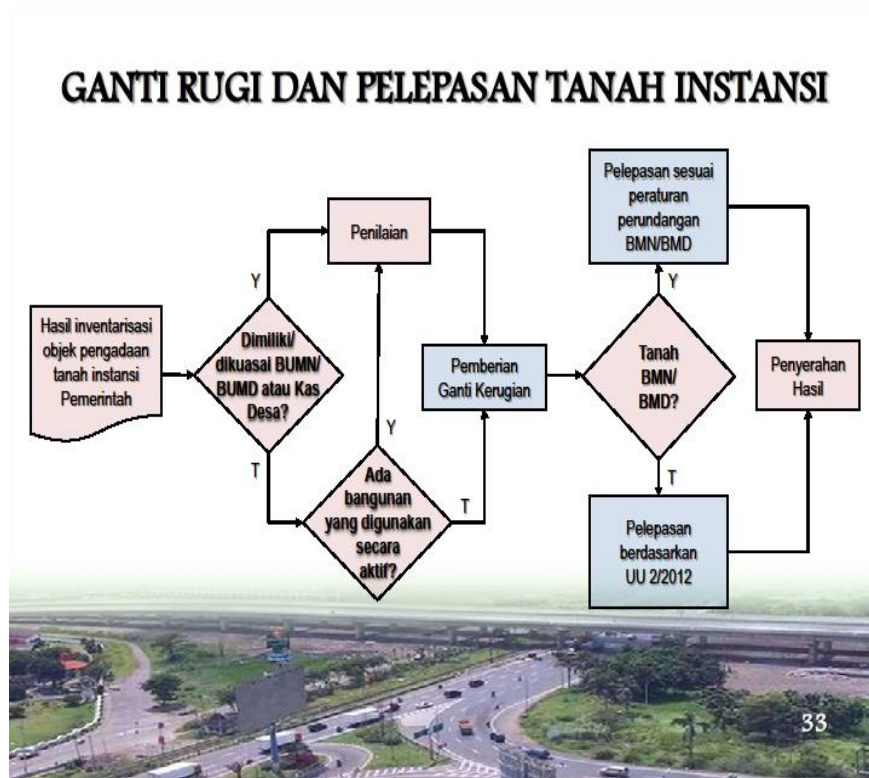
yang mengatur barang milik negara/Daerah atau paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak ditetapkannya penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Kepala Kantor Pertanahan setempat menyampaikan perihal pemutusan hubungan hukum tersebut kepada instansi pemerintah yang menguasai tanah yang bersangkutan, sesuai dengan lampiran XXV Peraturan Ka. BPN No. 5 Tahun 2012

Terhadap tanah yang sudah terdaftar, hapusnya hak atas tanah karena pemutusan hubungan hukum dicatat pada buku tanah daftar umum lainnya. Terhadap tanah yang belum terdaftar, Ketua P2T menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hubungan hukum kepada Lurah/Kepala Desa atau nama lain, Camat atau nama lain dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat, untuk selanjutnya dicatat pada alas hak/bukti perolehan hak dan dalam buku administrasi kantor desa/kelurahan atau nama lain atau kecamatan.

C. Permasalahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah

Baru saja, anda telah menyelesaikan membaca modul tahapan pelaksanaan pengadaan tanah. Aktor utama dalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah adalah Kementerian ATR/BPN. Dua kegiatan utama dalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah adalah pengumpulan data fisik dan data yuridis. Beberapa masalah yang dihadapi Satgas A dan Satgas B sudah dibahas diatas. Namun ada beberapa permasalahan yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah seperti:

1. Ketidak lengkapan dokumen permohonan pengadaan tanah
2. Jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah melebihi ketentuan
3. Pemberian ganti rugi berupa tanah pengganti atau permukiman kembali terlalu lama
4. Instansi yang memerlukan tanah tidak menyiapkan anggaran yang cukup untuk pembayaran ganti rugi
5. Pihak yang berhak tidak menerima besaran ganti rugi namun tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri karena ketidak tahuan masyarakat beracara/mengajukan keberatan di pengadilan negeri.
6. Masa penugasan pelaksana pengadaan tanah telah berakhir dan uang ganti kerugian yang dititip dipengadilan belum diambil.



Skema ganti rugi pelepasan tanah instansi

D. Ganti Kerugian Tanah Instansi Pemerintah

1. Objek pengadaan tanah:
 - a. Objek BMN/BMD
 - b. Objek yang dikuasai pemerintah
 - c. Dimiliki/dikuasai BUMN/BUMD
2. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi Pemerintah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:
 - a. Objek BMN/BMD atau obyek yang dikuasai Pemerintah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;

- b. Objek BUMN/BUMD, dan atau
 - c. Objek tanah kas desa
3. Bentuk Ganti Kerugian:
- a. Tanah dan atau bangunan atau relokasi bagi objek BMN/BMD dan kas desa
 - b. Bagi objek BUMN/BUMD, dapat dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak
 - a. Besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai.
4. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah
- a. Pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki Pemerintah (BMN/D) dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan BMN/D
 - b. Pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/BUMD dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.
 - c. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi pemerintah dilaksanakan paling lama 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
 - d. Apabila pelepasan belum selesai dalam waktu 60 hari kerja, tanahnya dinyatakan telah dilepas dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum
 - e. Pejabat yang tidak berhasil melepaskan objek pengadaan tanah dalam 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi, dikenakan sanksi administratif

B. LATIHAN

1. Apa saja yang dilakukan dalam tahap pelaksanaan?
2. Inventarisasi dan identifikasi P4T (max. 30 hari kerja) apa saja yang dilakukan!
3. Apa yang akan terjadi setelah pemberian/penitipan ganti kerugian?
4. Apa yang dijadikan dasar musyawarah dalam ganti kerugian!
5. Apa yang dimaksud dengan keadaan mendesak jelaskan ?

C. RANGKUMAN

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

1. Kegiatan pengadaan tanah terdiri dari 4 (empat) tahap, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil pengadaan tanah. Pelaksanaan pengadaan tanah adalah kegiatan inti dari serangkaian kegiatan pengadaan tanah. Aktor utama dalam pelaksanaan pengadaan tanah adalah pegawai Kementerian ATR/BPN. Ketua pelaksana pengadaan tanah adalah Kepala Kantor Wilayah BPN dan dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan mempertimbangan efisiensi, efektivitas, dan ketersediaan SDM.
2. Dalam melaksanakan pengadaan tanah, Ketua P2T membentuk Satgas A dan Satgas B. Satgas A bertugas melaksanakan inventarisasi data fisik, sementara itu Satgas B bertugas melaksanakan inventarisasi dan identifikasi data yuridis objek pengadaan tanah.
3. Besaran nilai ganti rugi terhadap objek pengadaan tanah di tentukan oleh hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai pertanahan/penilai publik. Penilai publik/penilai pertanahan yang melakukan penilaian terhadap objek pengadaan tanah ditetapkan oleh Ketua P2T atas usulan dari instansi yang memerlukan tanah setelah dilakukan lelang.
4. Pihak yang berhak atas besaran nilai ganti rugi dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah ditandatangani Berita Acara musyawarah bentuk ganti rugi. Apabila pihak yang berhak berkeberatan atas putusan Pengadilan Negeri dapat langsung mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung.
5. Terhadap pihak yang berhak yang menyetujui bentuk dan besaran ganti rugi, pembayaran ganti rugi dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak dan penyerahan alat bukti penguasaan/pemilikan dan dilakukan dihadapan Kepala Kantor Pertanah setempat. Terhadap pihak yang berhak yang menolak besaran ganti kerugian yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap/penetapan dari pengadilan negeri, maka uang ganti rugi dititip di Pengadilan Negeri setempat. Pengambilan uang ganti rugi yang dititip dipengadilan diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti

Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

6. Terhadap bidang tanah yang telah terdaftar yang telah dilakukan pemutusan hubungan hukum, Kepala Kantor Pertanahan mencatat pada buku tanah dan daftar umum lainnya, sementara itu bagi bidang tanah yang belum terdaftar, Ketua P2T menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hubungan hukum kepada Lurah/Kepala Desa atau nama lain, Camat atau nama lain dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat, untuk selanjutnya dicatat pada alas hak/bukti perolehan hak dan dalam buku administrasi kantor desa/kelurahan atau nama lain atau kecamatan.
7. Ganti Kerugian Tanah Instansi Pemerintah Objek pengadaan tanah: Objek BMN/BMD Objek yang dikuasai pemerintah dimiliki/dikuasai BUMN/BUMD
8. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi Pemerintah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali: Objek BMN/BMD atau obyek yang dikuasai Pemerintah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan; Objek BUMN/BUMD, dan atau Objek tanah kas desa
9. Bentuk Ganti Kerugian: Tanah dan atau bangunan atau relokasi bagi objek BMN/BMD dan kas desa Bagi objek BUMN/BUMD, dapat dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak
10. Besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai.
11. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah Pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki Pemerintah (BMN/D) dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan BMN/D Pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/BUMD dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

12. Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi pemerintah dilaksanakan paling lama 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
13. Apabila pelepasan belum selesai dalam waktu 60 hari kerja, tanahnya dinyatakan telah dilepas dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum
14. Pejabat yang tidak berhasil melepaskan objek pengadaan tanah dalam 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi, dikenakan sanksi administratif
15. Pengadaan Tanah dalam Kondisi Mendesak Keadaan Mendesak: akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah penyakit. Tahapan: Pemberitahuan kepada yang berhak Penetapan Lokasi Instansi dapat langsung melaksanakan pembangunan Instansi tetap dapat melakukan pembangunan walaupun ada keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah

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 B. Jika pernyataan SALAH dan Anda SETUJU, maka lingkarihuruf S.

SOAL :

1. Apa yang menjadikan dasar bagi penilai pertanahan untuk melaksanakan penilaian dalam kegiatan pengadaan tanah ?
 - a. Peta bidang tanah
 - b. Daftar nominatif
 - c. Peta bidang tanah dan daftar nominatif
 - d. **BA pengesahan peta bidang dan daftar nominatif**
2. Dalam kegiatan pengdaan tanah berdasarkan UU 2/2012 baiya perkara di tanggung oleh siapa ?
 - a. Pelaksana PTUP
 - b. Instansi yang memerlukan tanah
 - c. **Instansi yang memerlukan tanah, diusulkan oleh pelaksana PTUP**
 - d. Gubernur

3. Penitipan Uang ganti kerugian ke Pengadilan (konsinyasi) dilakukan dalam keadaan seperti apa, kecuali ?
 - a. Tidak terjadi kesepakatan GR
 - b. Pemilik tidak di ketahui
 - c. **Permintaan Tanah pengganti belum terealisasi**
 - d. Tanah masih dalam sengketa
4. Penerapan asas keterbukaan dalam kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dalam kegiatan-kegiatan berikut ini, kecuali ? .
 - a. Inventarisasi dan Identifikasi
 - b. **Validasi**
 - c. Pemberitahuan Besarnya Ganti Kerugian
 - d. Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian
5. Dalam kegiatan apa penerapan asas keikutsertaan dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah, kecuali ?
 - a. Inventarisasi dan Identifikasi
 - b. **Pengumuman**
 - c. Pemberitahuan Besarnya Ganti Kerugian
 - d. Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian
6. Pelepasan hak atas tanah dalam pengadaan tanah berdasarkan UU 2/2012, di lakukan di hadapan ?
 - a. Kepala kantor pertanahan
 - b. Instansi yang memerlukan tanah
 - c. Bupati/Wali kota
 - d. **Ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang di tunjuk**
7. Siapa yang memberikan penjelasan tentang asas kemamfaatan adalah hasil pengadaan tanah ?
 - a. Instansi yang memerlukan tanah
 - b. Pemda propinsi
 - c. **Kanwil Kemenkumham dan instansi yang memerlukan tanah**
 - d. BPN
8. Apabila pelaksanaan pengadaan tanah harus dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua tim, apa yang harus dilakukan Kakanwil BPN ?
 - a. Membuat surat penugasan kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - b. Melimpahkan berkas permohonan
 - c. Memberitahukan kepada instansi yang memerlukan tanah

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan

- d. Menyampaikan kepada Gubernur perihal pelaksana pengadaan tanah
 - e. Berkoordinasi dengan instansi terkait perihal pelaksanaan pengadaan tanah
9. Yang tidak termasuk anggota tim pengadaan tanah apabila dilakukan oleh Kanwil BPN adalah :
- a. Kakanwil BPN
 - b. Kepala Bidang Pengadaan Tanah
 - c. Camat
 - d. Lurah
 - e. Kepala Seksi Bina Pengadaan Tanah
10. Yang tidak termasuk anggota tim pengadaan tanah apabila dilakukan oleh Kantor Pertanahan adalah :
- a. Kakanwil BPN
 - b. Kepala Kantor Pertanahan
 - c. Camat
 - d. Lurah
 - e. Kepala Seksi Pengadaan Tanah

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.

Kunci Jawaban Tes Formatif

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