KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

#BerAKHLAK
Berorientasi Pelayanan Akuntabel Kompeten
Harmonis Loyal Adaptif Kolaboratif

#bangga melayani bangsa

Direktorat Jenderal PTPP Kementerian ATR/BPN

DIREKTORAT JENDERAL
PENGADAAN TANAH DAN
PENGEMBANGAN PERTANAHAN
"Pengadaan Tanah Sukses, Pembangunan Berjalan"

PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Jakarta, 11 November 2026

ZUMRATUL AINI, A.Ptnh., M.M.
Penata Pertanahan Ahli Madya
Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah dan Pengembangan Pertanahan
Kementerian ATR/BPN



Melayani, Profesional, Terpercaya

PENGERTIAN DAN TUJUAN

Dasar pengertian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

01

Pengertian Pengadaan Tanah

Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.

Pasal 1 angka 2 UU No. 2 Tahun 2012

02

Pengertian Kepentingan Umum

Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pasal 1 angka 6 UU No. 2 Tahun 2012

03

Tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum

Menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

Pasal 3 UU No. 2 Tahun 2012

24 JENIS KEPENTINGAN UMUM

Pasal 10 UU No 6 Tahun 2023

1. pertahanan dan keamanan nasional;
2. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
3. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
4. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
5. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
6. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
7. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
8. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
9. Rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
10. fasilitas keselamatan umum;
11. permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
12. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
13. cagar alam dan cagar budaya;
14. Kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
15. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
16. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
17. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
18. pasar umum dan lapangan parkir umum;
19. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
20. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
21. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
22. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
23. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
24. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

Instansi yang Memerlukan Tanah

Pasal 1 PP No 19 Tahun 2021

1. Lembaga Negara
2. Kementerian
3. Lembaga Pemerintah NonKementerian
4. Pemerintah Provinsi
5. Pemerintah Kabupaten/Kota
6. Badan Bank Tanah yang mendapat Penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah
7. Badan hukum milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah
8. Badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah
9. Badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah
10. Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalamrangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum

DASAR HUKUM PENGADAAN TANAH

Kerangka regulasi utama dan pengaturan yang berkaitan

UNDANG-UNDANG

UU No. 2 Tahun 2012
jo. UU No. 6 Tahun 2023

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

PERATURAN PEMERINTAH

PP No. 19 Tahun 2021
jo. PP No. 39 Tahun 2023

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

PERATURAN MENTERI

Permen ATR/BPN
No. 19 Tahun 2021

Ketentuan pelaksanaan PP No. 19 Tahun 2021

PENGATURAN BARU PENGADAAN TANAH PASCA UU CIPTA KERJA Pasal 123 UU 6/2023



Tambahan 6 (enam) Jenis Kepentingan Umum :

1. kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas
2. kawasan Ekonomi Khusus
3. kawasan Industri
4. kawasan Pariwisata
5. kawasan Ketahanan Pangan
6. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN, atau BUMD.



Pengadaan Tanah dalam kawasan hutan melalui mekanisme **perubahan peruntukan atau pelepasan kawasan hutan**

Kementerian **ATR/BPN** membantu instansi yang memerlukan tanah dalam penyusunan DPPT (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah);



Perubahan status tanah dilakukan sampai dengan penetapan lokasi



Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Skala Kecil oleh **Bupati/Walikota**



Pengadaan Tanah Skala Kecil dapat dilaksanakan melalui **tahapan pengadaan tanah atau secara langsung**



Jangka waktu berlakunya Penetapan Lokasi (Penlok) diberikan selama **3 (tiga) tahun** dan dapat diperpanjang tanpa memulai proses dari awal



Pelibatan Pengguna dan Pengelola BMN dalam Konsultasi Publik



Inventarisasi dan Identifikasi untuk Satgas A dan B dapat dilakukan oleh Surveyor/ Penyurvei Berlisensi



Bentuk Ganti kerugian untuk tanah TKD dapat dalam bentuk uang.
Bentuk Ganti kerugian untuk tanah wakaf ditentukan sama dengan nilai hasil penilaian Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah atas harta benda wakaf yang diganti.



1. Nilai Ganti Kerugian bersifat **Final** dan **Mengikat**
2. Penilai mendampingi saat musyawarah



Pengadilan Negeri wajib menerima penitipan ganti kerugian dalam **14 hari**



"Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik" adalah

1. penguasaan tanah yang diakui oleh peraturan perundang-undangan;
2. tidak ada keberatan dari Masyarakat Hukum Adat, kelurahan/desa atau yang disebut dengan nama lain, atau pihak lain atas penguasaan Tanah baik sebelum maupun selama pengumuman berlangsung; dan
3. penguasaan dibuktikan dengan kesaksian dari 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya



1. Pihak yang Berhak terdiri dari:
   a. pemegang hak atas tanah;
   b. pemegang hak pengelolaan;
   c. nazhir untuk tanah wakaf;
   d. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
   e. masyarakat hukum adat;
   f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
   g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
   h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah
2. Masyarakat hukum adat keberadaannya diperkuat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

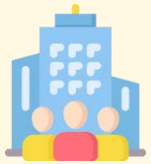
PENGATURAN BARU PENGADAAN TANAH PASCA UU CIPTA KERJA

Pasal 124 UU 6/2023



Pengaturan Proses Pengadaan Tanah dalam Kawasan Hutan, Lahan Pertanian/LP2B, Tanah Kas Desa, Tanah Wakaf, Tanah Aset dan Tanah Negara

Pasal 173 UU 6/2023



Pengadaan Tanah untuk PSN dapat dilakukan oleh Badan Usaha



Proyek Strategis Nasional belum dimuat dalam Rencana Tata Ruang, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diberikan dalam bentuk Rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang



Pengadaan Tanah untuk PSN melalui mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk

Ketentuan Lain



Apabila terdapat persoalan konkrit, untuk mengatasinya Menteri dapat melakukan **diskresi** dalam penyelenggaraan urusan pemerintah di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum



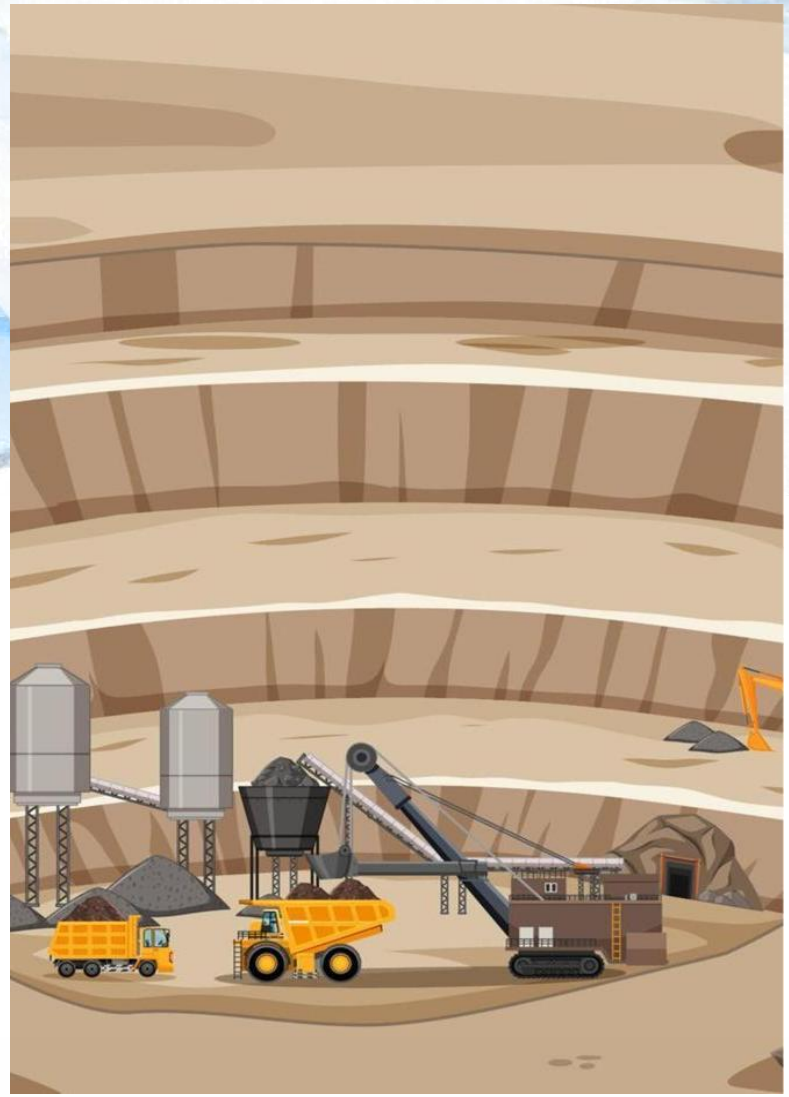
pungutan atau pengenaan tarif 0 % (nol persen) bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Proyek Strategis Nasional



perubahan data pendukung di luar penetapan lokasi dapat diajukan revisi penetapan lokasi berdasarkan rekomendasi Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah



Penyelesaian laporan dan/atau pengaduan dari masyarakat kepada pimpinan K/L atau APH terkait pengadaan Tanah dan PSN, dilakukan dengan **mendahulukan proses administrasi**



Peraturan Kementerian/Lembaga Pengadaan Tanah

Peraturan Kementerian/Lembaga terkait Pengadaan Tanah



01 KEMENTERIAN DALAM NEGERI

Pengadaan Tanah di atas Tanah Kas Desa, Aset Daerah dan Pembiayaan melalui APBD

02 KEMENTERIAN KEUANGAN

Pengadaan Tanah di atas Tanah Aset

03 MAHKAMAH AGUNG

Penitipan Ganti Kerugian

04 KEMENTERIAN LHK

Pengadaan Tanah di atas Kawasan Hutan

05 KEMENTERIAN AGAMA & BWI

Pengadaan Tanah di atas Tanah Wakaf

06 MAPPI

Penilaian Pengadaan Tanah



KEMENTERIAN DALAM NEGERI

PP Nomor 27 Tahun 2014 jo. PP Nomor 28 Tahun 2020 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

PerMenDagri Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Anggaran Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

PerMenDagri Nomor 1 Tahun 2016 jo. PerMenDagri Nomor 3 Tahun 2024 tentang Pengelolaan Aset Desa

PerMenDagri Nomor 19 Tahun 2016 jo PerMenDagri Nomor 7 Tahun 2024 (Pasal 331 ayat (2) huruf d & Pasal 335) tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah.

01

KEMENTERIAN KEUANGAN

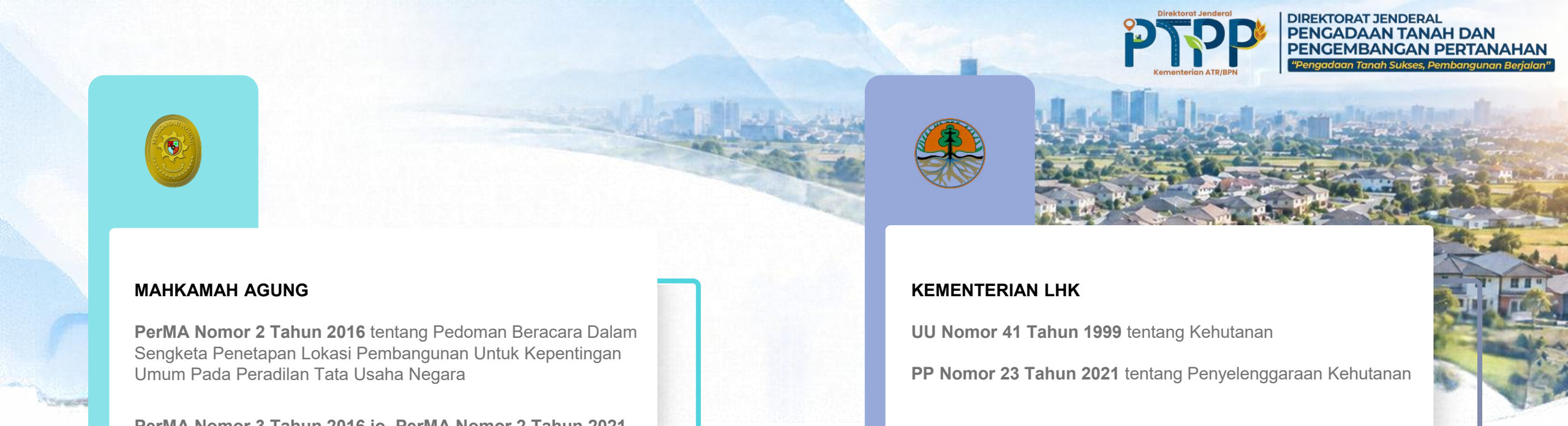
PerPres Nomor 66 tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

PMK Nomor 13/PMK.02/2013 jo. PMK Nomor 10/PMK.02/2016 tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

PMK Nomor 139/PMK.06/2020 jo. PMK Nomor 95/2023 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis oleh Lembaga Manajemen Aset Negara.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 95 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.06/2020 Tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional Oleh Lembaga Manajemen Aset Negara.

02



MAHKAMAH AGUNG

PerMA Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pedoman Beracara Dalam Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Peradilan Tata Usaha Negara

PerMA Nomor 3 Tahun 2016 jo. PerMA Nomor 2 Tahun 2021 jo. PerMA Nomor 2 Tahun 2024 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

03

KEMENTERIAN LHK

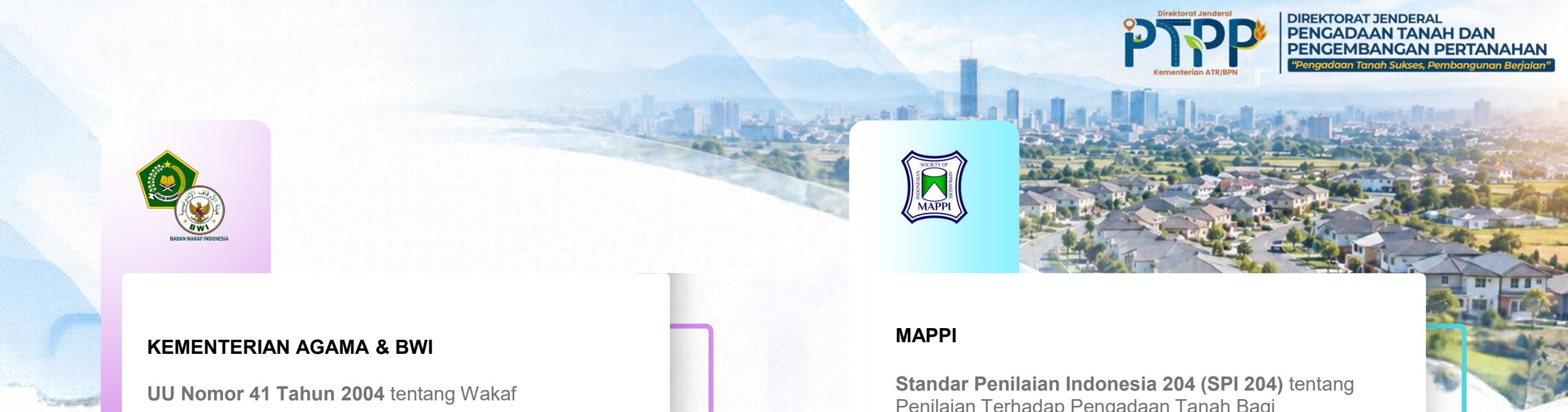
UU Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan

PP Nomor 23 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Kehutanan

PP Nomor 43 Tahun 2021 tentang Penyelesaian Ketidaksesuaian Tata Ruang, Kawasan Hutan, Izin, dan/atau Hak atas Tanah

PermenLHK Nomor 8 Tahun 2021 tentang Tata hutan dan Penyusunan Rencana Pengelolaan Hutan, serta Pemanfaatan Hutan di Hutan Lindung dan Hutan Produksi

04



KEMENTERIAN AGAMA & BWI

UU Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

PP Nomor 41 Tahun 2004 jo. PP Nomor 42 Tahun 2006 jo. PP Nomor 25 Tahun 2018 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf

PerMenag Nomor 73 Tahun 2013 tentang Tata Cara Perwakafan Benda Tidak Bergerak dan Benda Bergerak Selain Uang

05

MAPPI

Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pedoman Penilai Indonesia 04 (PPI 04) tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

06

MEKANISME PENGADAAN TANAH DENGAN TAHAPAN

1 PERENCANAAN

Instansi yang memerlukan tanah

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

2 PERSIAPAN

Gubernur/Bupati/Walikota

- Data awal dan persetujuan pihak yang berhak objek pengadaan
- Penetapan lokasi dan pengumuman

3 PELAKSANAAN

ATR/BPN dan Instansi Terkait

- Hasil Inventarisasi dan Identifikasi
- Hasil Penilaian oleh Appraisal
- Berita Acara Musyawarah
- Validasi Pembayaran
- Pelepasan dan Pemberian Ganti Kerugian
- Berita Acara Hasil Pengadaan Tanah

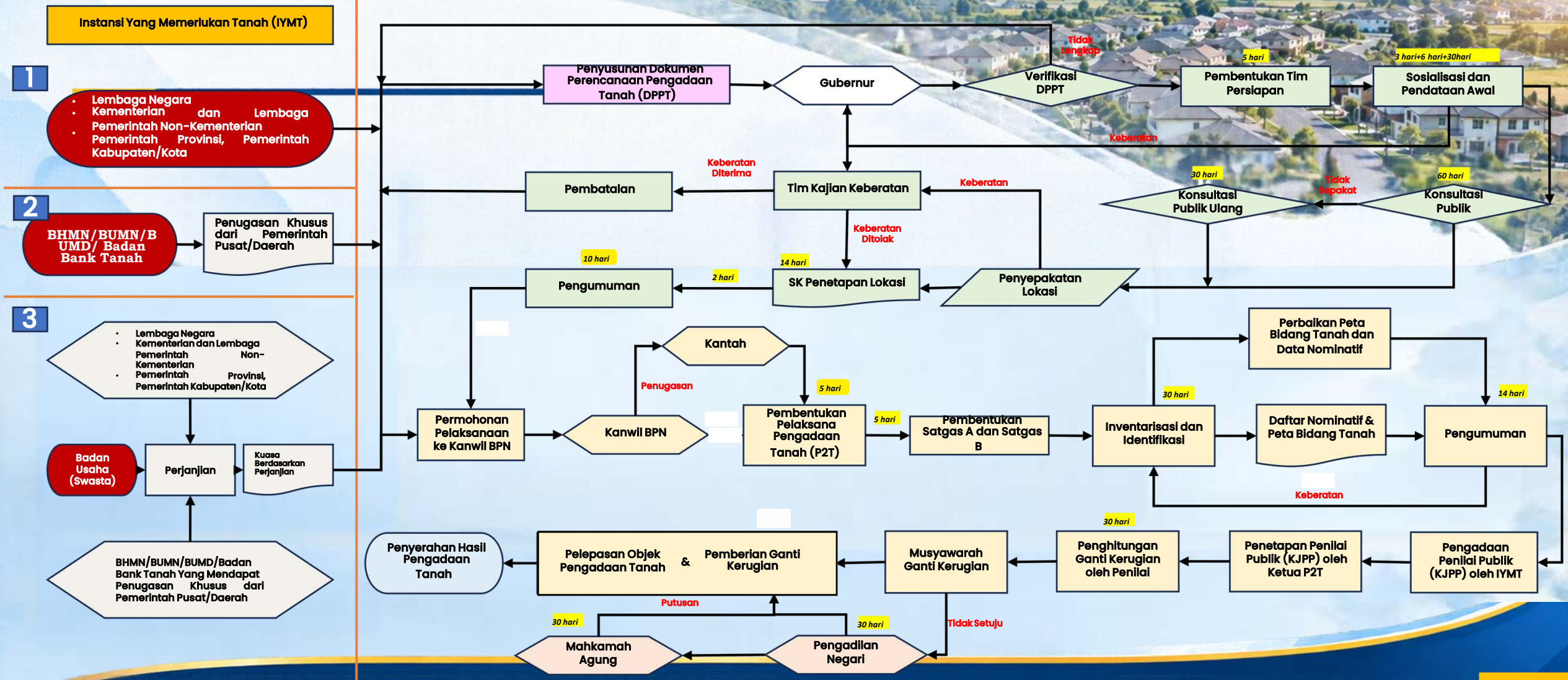
4 PENYERAHAN HASIL

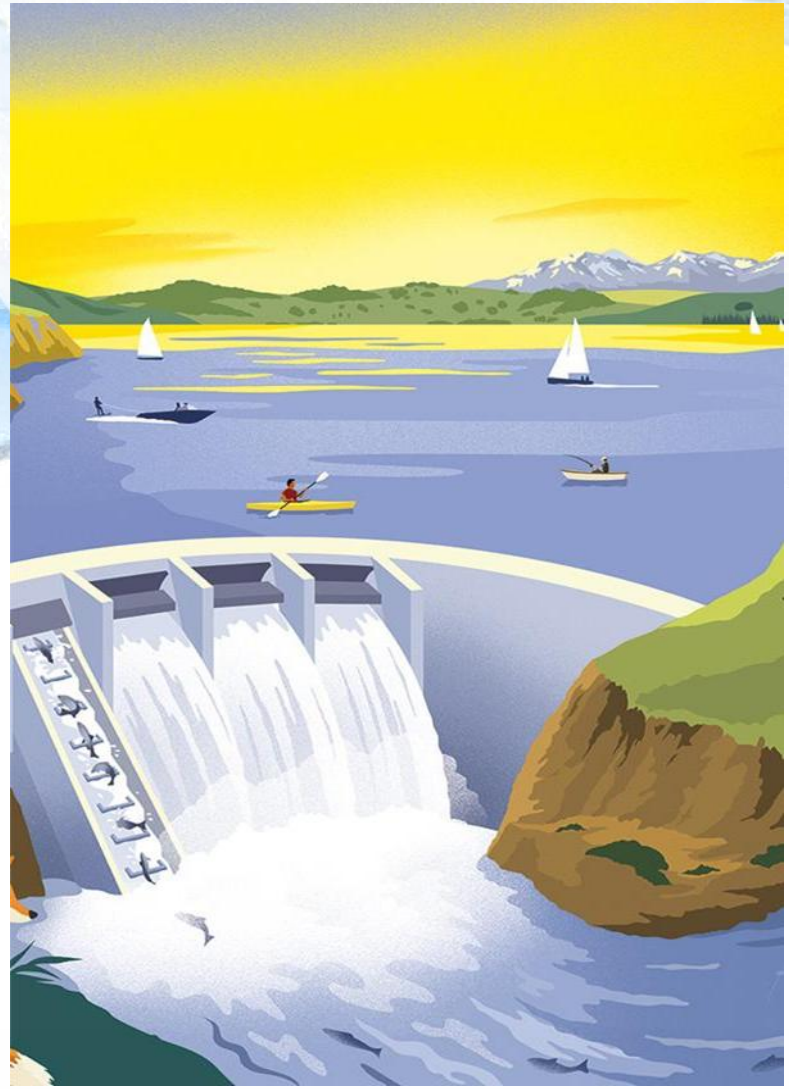
ATR/BPN

- Berita Acara Penyerahan Hasil
- Sertifikasi hasil Pengadaan Tanah

Instansi yang Memerlukan Tanah

MEKANISME PENGADAAN TANAH DENGAN TAHAPAN





01

Tahap:

Perencanaan Pengadaan Tanah

Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:

Survei Sosial Ekonomi

menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah

Kelayakan Lokasi

menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk Kepentingan Umum yang dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan

Analisis Biaya dan Manfaat Pembangunan bagi Wilayah dan Masyarakat

Menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat

Perkiraan Nilai Tanah

Menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah

Dampak lingkungan dan dampak sosial

menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Studi lain yang diperlukan

dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk Kepentingan Umum

Muatan Wajib

a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
b) Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang
c) Prioritas Pembangunan nasional/daerah;
d) Letak tanah;
e) Luas tanah yang dibutuhkan;
f) Gambaran umum status tanah;
g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
h) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
i) Perkiraan nilai tanah;
j) Rencana penganggaran;
k) Preferensi bentuk Ganti Kerugian.

Pasal 6 PP No. 19/2021
Pasal 5 s.d. 18 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

DPPT

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

Muatan Tambahan

Dilakukan apabila Instansi yang Memerlukan tanah memandang perlu menambahkan muatan DPPT berkaitan dengan preferensi Bentuk Ganti Kerugian.

Draft revisi kedua PP 19/2021
Penambahan muatan wajib:
l. Interpretasi Citra Satelite Resolusi Tinggi (CSRT);
m. Lokasi dan Tabel Koordinat Area of Interest (AOI) Pengadaan Tanah;
n. Dokumentasi Foto Udara/Drone atas Objek Pengadaan Tanah.

Draft revisi kedua PP 19/2021
Muatan tambahan meliputi:
a.hasil penilaian Dampak Sosial;
b.rencana pengelolaan Dampak Sosial;
c.rencana relokasi dan pemukiman kembali; dan/atau
d.muatan lain yang terkait dengan DPPT.

TAHAP PERENCANAAN: KKPR

KKPR dan prioritas pembangunan nasional/daerah mengurai kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan KKPR dan prioritas pembangunan, yang meliputi:

1. KKPR

Peta hasil tumpang susun *(overlay)* antara peta Rencana Lokasi Pembangunan Dengan Peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)/Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota/provinsi/nasional

Rekomendasi KKPR dari instansi yang membidangi urusan tata ruang dan pertanahan, dalam hal lokasi Pengadaan Tanah belum dimuat dalam rencana tata ruang.

2. Kesesuaian Dengan Prioritas Pembangunan

1. Rencana pembangunan jangka menengah;
2. Rencana strategis;
3. Rencana kerja Pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah; dan/atau
4. Dokumen Proyek Strategis Nasional

3. Lokasi di kawasan hutan dan/atau berada pada lahan pertanian pangan berkelanjutan

Dalam hal lokasi Pengadaan Tanah berada di dalam kawasan hutan dan/atau berada pada lahan pertanian pangan berkelanjutan, penyelesaiannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan

TAHAP PERENCANAAN: Muatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

No	ISI	URAIAN
1	Penentuan Maksud & Tujuan Rencana Pembangunan	• Maksud dan tujuan umum pembangunan • Manfaat pembangunan • Penerima manfaat pembangunan • Dampak sosial pembangunan dan alternatif penyelesaian.
2	Penentuan Kesesuaian RTRW	• Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) • Peta overlay rencana lokasi pembangunan dengan peta Kawasan hutan dari Instansi berwenang.
3	Penentuan Kesesuaian Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah	1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah 2. Rencana Strategis 3. Rencana Kerja Pemerintah/Instansi yang Bersangkutan 4. Dokumen Proyek Strategis Nasional
4	Penentuan Letak Tanah	• Letak Administrasi • Kondisi Geografis (Peta skala 1:2.500/ 1:10.000/ 1:50000) (Pasal 9 huruf b, Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021) • Koordinat batas lokasi berproyeksi UTM • Analisis kelayakan lokasi (teknis, ekonomi, lingkungan)
5	Penentuan Luas Tanah	• Luas tanah per wilayah administrasi • Luas tanah keseluruhan • Satuan m2
6	Gambaran Umum Status Tanah	• Data penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, bangunan dan tanam tumbuh • Peta Gambaran Umum Status Tanah • Format Lampiran II Permen ATR/BPN 19/2021

Draft Revisi Kedua PP No. 19/2021
Perkiraan luas tanah yang dibutuhkan, Instansi yang Memerlukan Tanah wajib didukung oleh ahli pengukuran, pemetaan dan sistem informasi geografis atau penyurvei berlisensi/Kantor Jasa Surveyor Berlisensi.

Draft Revisi Kedua PP No. 19/2021
Gambaran umum status tanah berisi uraian mengenai:
a. data awal penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; dan
b. identifikasi serta inventarisasi tanah aset dan tanah berkharakteristik khusus serta bentuk mitigasinya.

No	ISI	URAIAN
7	Perkiraan Jangka Waktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah	• Perkiraan waktu terkait tahun anggaran • Uraian / jadwal kegiatan dan perkiraan waktu pelaksanaan • Lampiran III Permen ATR/BPN Nomor 19 tahun 2021
8	Perkiraan Jangka Waktu Pembangunan	• Perkiraan waktu yang dibutuhkan untuk pembangunan
9	Perkiraan Nilai Tanah (dilaksanakan oleh KJPP menjadi bagian dalam kontrak DPPT)	• Perkiraan Nilai Ganti Kerugian atas Tanah, Ruang atas Tanah dan bawah Tanah, bangunan, tanam tumbuh, benda yang berkaitan dengan tanah atau kerugian yang dapat dinilai, dan Dampak Sosial • Format Lampiran IV Permen ATR/BPN Nomor 19 tahun 2021
10	Rencana Penganggaran	• Besaran dana • Sumber dana • Rincian Alokasi BOBP (PMK 10/2016) • Biaya Penilai Pertanahan • Biaya GK • Rincian alokasi dana Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan, Penyerahan Hasil, • Administrasi dan pengelolaan • Biaya beracara di pengadilan • biaya untuk digitalisasi data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik Pengadaan Tanah.
11	Preferensi Bentuk Ganti Kerugian	• Pilihan bentuk Ganti Kerugian sesuai dengan kebutuhan masyarakat.
12	Muatan Tambahan (Kesesuaian Aspek Lingkungan)	• Status Penyusunan Dokumen Lingkungan • Melampirkan Izin Lingkungan jika sudah terbit • Melampirkan jadwal proses dokumen lingkungan jika belum terbit Izin Lingkungan

Draft Revisi Kedua PP No. 19/2021
Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah berisi uraian mengenai perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.

Draft Revisi Kedua PP No. 19/2021
Perkiraan nilai tanah disusun oleh Instansi yang Memerlukan Tanah wajib didukung oleh Penilai/Penilai Publik/Penilai Pemerintah.

TAHAP PERENCANAAN: Tata Laksana Penyusunan DPPT

- 01. Persiapan
- 02. Pelaksanaan
- 03. Penetapan
- 04. Pengajuan DPPT
- 05. Perubahan DPPT

Pasal 4-8 PP No. 19/2021
Pasal 19-30 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

1. Ketua Tim Utama meminta data pertanahan dan data teknis, Kepala Kantor wajib menyampaikan dalam jangka waktu 10 hari;
2. Hasil pengolahan dan Analisa data disusun dalam sistematika naskah DPPT;
3. Naskah DPPT yang telah diselesaikan dan disepakati ditetapkan oleh pejabat Instansi yang memerlukan tanah;
4. DPPT yang telah ditetapkan diajukan ke Gubernur/Bupati/ Wali Kota;
5. Jika Instansi yang Memerlukan Tanah adalah Badan Usaha, maka wajib melampirkan surat perjanjian;
6. Apabila terdapat perubahan data fisik dan yuridis hasil pelaksanaan pengadaan tanah (berdasarkan rekomendasi Ketua P2T) dapat dilakukan perubahan DPPT dan dijadikan dasar usulan revisi Penetapan Lokasi.

Perencanaan **didasarkan pada rencana tata ruang dan prioritas pembangunan.**

Instansi yang memerlukan tanah **dapat melibatkan K/L di bidang pertanahan dan instansi terkait.**

Masa berlaku **DPPT selama 2 tahun.**

Instansi yang Memerlukan Tanah **dapat menunjuk Lembaga Profesional dan/atau ahli.**

TAHAP PERENCANAAN: Tata Laksana Penyusunan DPPT

- **Penyusun DPPT oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dapat dilakukan dengan:**
  1. Dengan membentuk tim penyusunan DPPT
     - ❑ dengan melibatkan instansi teknis terkait dan instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk mendukung penyediaan data
     - ❑ terdiri atas **tim utama** (pejabat yang ditunjuk dan lembaga professional) dan **tim pendukung**

Tim Utama (Ps. 21 ayat (2) dan (3) PerMen ATR/KaBPN 19/2021)

a. Pejabat yang ditunjuk oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah sebagai ketua tim dan beberapa anggota yang dianggap perlu; dan

a. Lembaga Profesional dan/atau Ahli.

a. ahli pengukuran, pemetaan dan sistem informasi geografis atau penyurvei berlisensi;
b. Penilai Publik atau Penilai;
c. ahli statistik terkait dengan sosial ekonomi;
d. ahli perencanaan pembangunan;
e. ahli analisa mengenai Dampak Lingkungan;
f. ahli mengenai analisa biaya manfaat;
g. ahli mengenai sosiologi; dan/atau
h. keahlian lainnya sesuai dengan kebutuhan.

Tim Pendamping (Ps. 21 ayat (4) dan (5) PerMen ATR/KaBPN 19/2021)

Personel yang memiliki kompetensi di bidang:

- ❑ tata ruang
- ❑ Pengadaan Tanah
- ❑ pertanian
- ❑ bangunan
- ❑ lingkungan hidup; dan/atau
- ❑ personel dari Instansi teknis terkait lainnya.

Berasal dari:
a. kementerian terkait substansi;
b. provinsi;
c. kabupaten/kota;
d. kecamatan; dan/atau
e. kelurahan/desa atau nama lain.

2. Secara mandiri (melibatkan unit kerja teknis internal)
   - ***Penilai yang telah ditunjuk dan ditetapkan di tahap Perencanaan tidak dapat ditetapkan lagi pada tahap pelaksanaan.***

TIM PENYUSUNAN DPPT

Draft Revisi Kedua PP No. 19/2021

Penambahan Pasal 8A

Ayat (1)
Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah disusun oleh tim penyusunan DPPT, yang terdiri dari tim utama dan tim pendamping.

Ayat (2)
Tim utama terdiri dari:
a. Pejabat yang ditunjuk oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah sebagai ketua tim dan beberapa anggota yang dianggap perlu; dan
b. Lembaga Profesional dan/atau Ahli.

Ayat (3)
Lembaga Profesional dapat berasal dari:
a. ahli pengukuran, pemetaan dan sistem informasi geografis atau penyurvei berlisensi;
b. Penilai Publik atau Penilai;
c. ahli statistik terkait dengan sosial ekonomi;
d. ahli perencanaan pembangunan;
e. ahli analisa mengenai Dampak Lingkungan;
f. ahli mengenai analisa biaya manfaat;
g. ahli mengenai sosiologi; dan/atau
h. keahlian lainnya sesuai dengan kebutuhan.

Ayat (4)
Tim pendamping terdiri dari personel yang memiliki kompetensi di bidang:
a. tata ruang;
b. Pengadaan Tanah;
c. pertanian;
d. bangunan;
e. lingkungan hidup; dan/atau
f. personel dari Instansi teknis terkait lainnya.

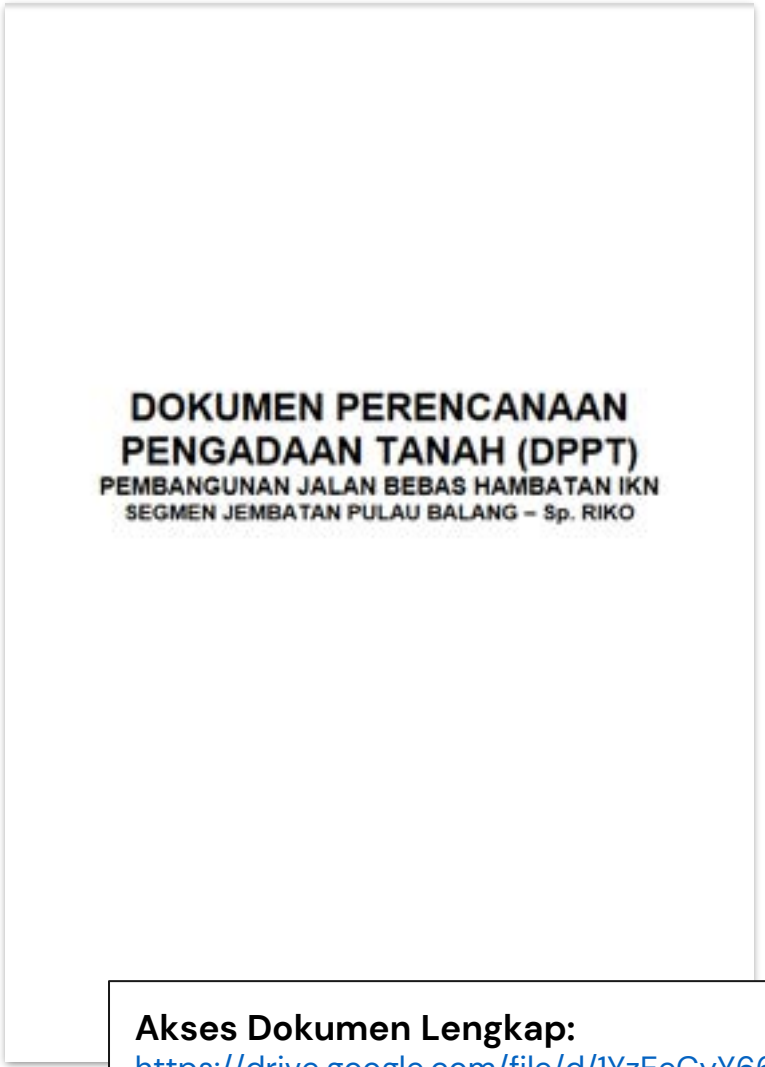
Ayat (5)
Tim pendamping berasal dari:
a. kementerian terkait substansi;
b. provinsi;
c. kabupaten/kota;
d. kecamatan; dan/atau
e. kelurahan/desa atau nama lain.

Ayat (6)
Penilai yang telah ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah pada tahapan perencanaan **tidak dapat ditunjuk dan ditetapkan lagi** pada tahapan pelaksanaan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah yang sama.

Ayat (7)
Tim pendamping bertugas terbatas mendukung penyediaan data kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dan memberikan saran jika diperlukan.

TAHAP PERENCANAAN:
Contoh Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah




DOKUMEN PERENCANAAN
PENGADAAN TANAH (DPPT)
PEMBANGUNAN JALAN BEBAS HAMBATAN IKN
SEGMEN JEMBATAN PULAU BALANG – Sp. RIKO


DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
LEMBAR PENGESAHAN ii
LEMBAR PENETAPAN iii
KATA PENGANTAR iv
RINGKASAN EKSEKUTIF v
BAB I 1
PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Maksud dan Tujuan Rencana Pembangunan 2
C. Referensi Hukum 3
BAB II 5
KESESUAIAN DENGAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAN PRIORITAS PEMBANGUNAN NASIONAL/DAERAH 5
A. Kesesuaian Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah 5
B. Kesesuaian Dengan Rencana Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah 10
1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah 11
2. Rencana Strategis 12
C. Rencana Kerja Pemerintah/Instansi yang Bersangkutan 12
D. Dokumen Proyek Strategis Nasional 12
BAB III 14
LETAK LOKASI RENCANA JALAN BEBAS HAMBATAN IKN SEGMEN JEMBATAN PULAU BALANG – RENCANA BANDARA VVIP – RIKO 14
A. Wilayah Administrasi 14
B. Kondisi Geografis, Demografis dan Potensi Wilayah 14
C. Titik Koordinat Batas Bidang 31
D. Analisis Kelayakan Lokasi 33
BAB IV 34
LUAS TANAH YANG DIBUTUHKAN 34
A. Perkiraan Kebutuhan Luas Tanah Per Wilayah Administrasi Desa/Kelurahan 34
B. Perkiraan Kebutuhan Luas Tanah Keseluruhan 35
BAB V 38
GAMBARAN UMUM STATUS TANAH 38
A. Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan tanah 39
B. Bangunan dan Tanam Tumbuh 42
C. Jenis Usaha Serta Benda Lain yang Dapat Dinilai 42
BAB VI 43

Akses Dokumen Lengkap:
https://drive.google.com/file/d/1YzEeCyY66w_uudEMNerO1iOgjTxNJGWU/view?usp=sharing

TAHAP PERENCANAAN:
Contoh Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah



DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

PERKIRAAN JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH 43
A. Perkiraan Waktu yang Dibutuhkan Terkait dengan Tahun Anggaran 43
B. Jadwal Kegiatan Serta Perkiraan Waktu Pelaksanaannya 43
BAB VII 46
PERKIRAAN JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PEMBANGUNAN 46
BAB VIII 47
PERKIRAAN NILAI GANTI KERUGIAN 47
A. Penilaian Kerugian Fisik 47
B. Penilaian Kerugian Non Fisik 49
C. Metode dan Pendekatan Penilaian Tanah 50
D. Komponen-Komponen Perhitungan Non Fisik 57
BAB IX 58
RENCANA PENGANGGARAN 58
A. Rincian Alokasi Dana untuk Persiapan, Pelaksanaan, Penyerahan Hasil, Administrasi dan Digitalisasi Dokumen 59
B. Rincian Alokasi Biaya Operasional dan Biaya Pendukung 61
C. Biaya Penilaian Pertanahan 62
D. Nilai Ganti Kerugian 63
BAB X 65
PREFERENSI BENTUK GANTI KERUGIAN 65
BAB XI 67
MUATAN TAMBAHAN 67
A. Kajian AMDAL 67
BAB XII 69
PENUTUP 69



DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur jalan raya merupakan salah satu unsur penting dalam proses perkembangan dan pertumbuhan ekonomi. Dalam setiap periode pemerintahan sektor infrastruktur merupakan target pencapaian pembangunan yang sangat penting.

Pengembangan jalan raya tidak hanya mempercepat mobilitas penduduk, melainkan juga memberikan dampak positif terhadap perkembangan dan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah atau daerah. Oleh sebab itu, pemerintah saat ini tengah berupaya untuk mengembangkan dan mempercepat pelaksanaan pembangunan jaringan jalan di seluruh Indonesia.

Pembangunan Jalan Akses Tol Ibu Kota Negara diharapkan memiliki nilai manfaat yang besar terutama memperkuat konektivitas Jaringan Jalan Tol Trans Kalimantan (*Kalimantan Toll Road Network*). Oleh karena itu, ketersambungan jalan Akses Tol Ibu Kota Negara dengan jalan Tol Balikpapan-Samarinda yang saat ini sedang dikembangkan menjadi sangat penting. Selain itu Pembangunan Jalan Tol Balikpapan - Samarinda dibutuhkan oleh pemerintah daerah sebagai salah satu pendukung utama untuk perkembangan ekonomi daerah.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan melalui 4 Tahap yaitu:

- Tahap Perencanaan
- Tahap Persiapan
- Tahap Pelaksanaan
- Tahap Penyerahan Hasil



DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

BAB II
KESESUAIAN DENGAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAN PRIORITAS PEMBANGUNAN NASIONAL/DAERAH

A. Kesesuaian Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah

Lokasi rencana pengadaan tanah yang dimaksud telah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana yang diatur dalam:

1) Peraturan Presiden No. 64 tahun 2022 tentang RTRW Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara Tahun 2022-2042 BAB I Pasal 1 antara lain: Ibu Kota Negara bernama Nusantara yang selanjutnya disebut Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara sebagaimana ditetapkan dan diatur dengan Undang – Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Pasal 6 Ayat 1 dan 2 terdiri dari :
   1. Posisi Ibu Kota Nusantara secara geografis terletak pada :
      a. Bagian Utara pada 117 0' 31.292" Bujur Timur dan 0 38' 44.912" Lintang Selatan;
      b. Bagian Selatan pada 117 11' 51.903" Bujur Timur dan 1 15' 25.260" Lintang Selatan;
      c. Bagian Timur pada 117 18' 28.084" Bujur Timur dan 1 6' 42.398" Lintang Selatan.
   2. Ibu Kota Nusantara meliputi wilayah daratan seluas kurang lebih 256.142 ha (dua ratus lima puluh enam ribu seratus empat puluh dua hektar) dan wilayah perairan laut seluas kurang lebih 68.189 ha (enam puluh delapan ribu seratus delapan puluh sembilan hektar). Dengan batas wilayah :
      a. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara, Teluk Balikpapan, Kecamatan Balikpapan Utara, dan Kecamatan Balikpapan Timur Kota Balikpapan;
      b. Sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Loa Kulu Kabupaten Kutai Kartanegara dan Kecamatan Sepaku Kabupaten Paser Utara;

Akses Dokumen Lengkap:
https://drive.google.com/file/d/1YzEeCyY66w_uudEMNerO1iOgjTxNJGWU/view?usp=sharing

TAHAP PERENCANAAN:
Contoh Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

BAB III
LETAK LOKASI RENCANA JALAN BEBAS HAMBATAN IKN SEGMEN JEMBATAN PULAU BALANG – RENCANA BANDARA VVIP – RIKO

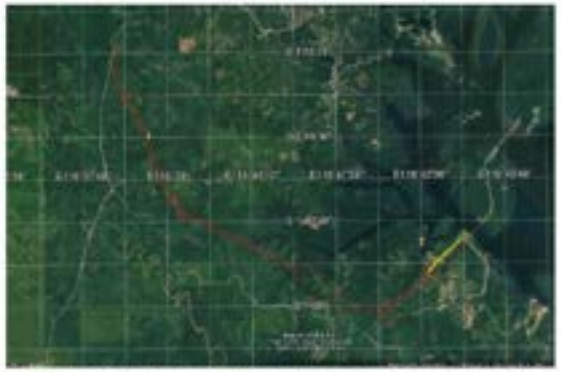
A. Wilayah Administrasi

Lokasi rencana Pembangunan Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko) akan melewati 2 (dua) Kecamatan dan 3 (tiga) Kelurahan dengan panjang jalan ± 13,22 km.

Data wilayah administrasi yang terlintasi rencana Jalan Bebas Hambatan disajikan pada tabel 3.1.

Tabel 3.1 Wilayah Administrasi yang Terlintasi Rencana Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko

No	Provinsi	Kabupaten/Kota	Kecamatan	Kelurahan/Desa
1	Kalimantan Timur	Kabupaten Penajam Paser Utara	Penajam	Kelurahan Riko
				Kelurahan Pantai Lango
			Sepaku	Kelurahan Maridan



Gambar 3.1 Lokasi Rencana Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko)

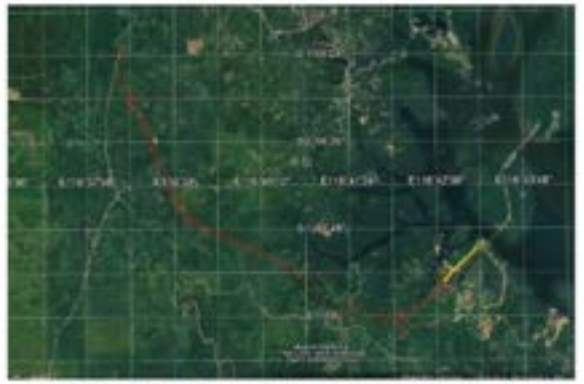


Gambar 3.2 Gambaran Lokasi Pembangunan Jalan Bebas Hambatan IKN

BAB IV
LUAS TANAH YANG DIBUTUHKAN

A. Perkiraan Kebutuhan Luas Tanah Per Wilayah Administrasi Desa/Kelurahan

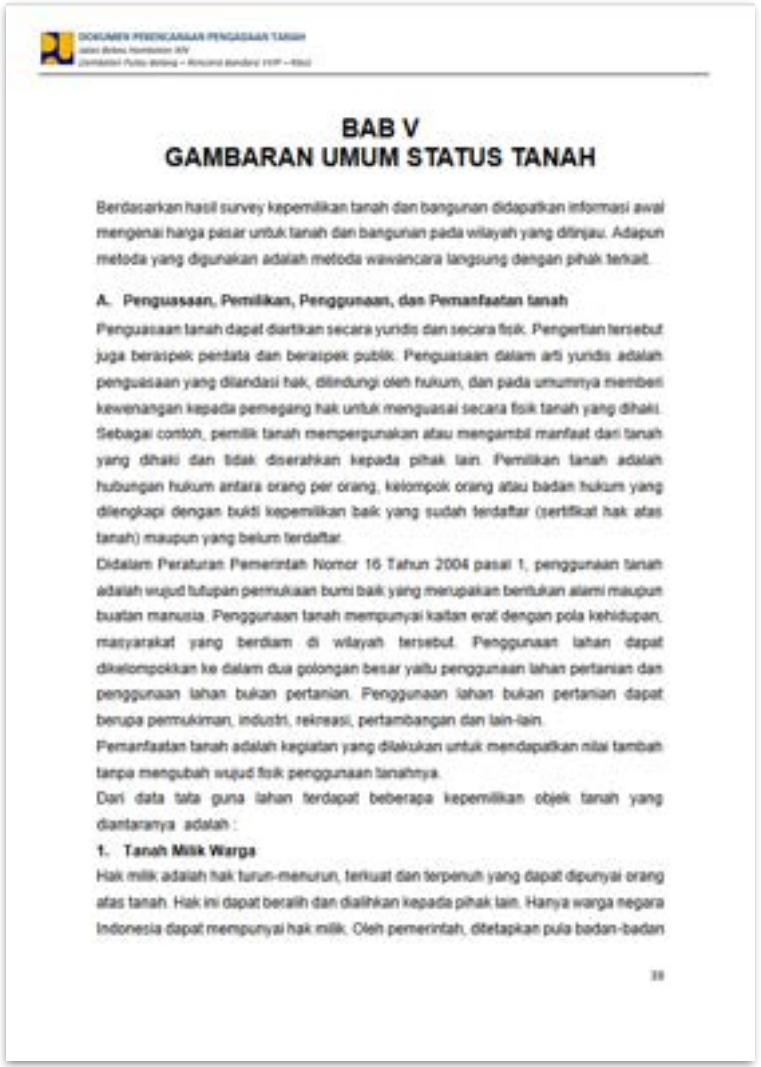
Lokasi rencana Pembangunan Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko) akan melewati 2 (dua) Kecamatan dan 3 (dua) Kelurahan dengan luasan ± 5,427 Ha (diluar lahan Bank Tanah)



Gambar 4.1 Segmentasi Rencana Pembangunan Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko)

Akses Dokumen Lengkap:
https://drive.google.com/file/d/1YzEeCyY66w_uudEMNerO1iOgjTxNJGWU/view?usp=sharing

TAHAP PERENCANAAN:
Contoh Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah



DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

BAB V
GAMBARAN UMUM STATUS TANAH

Berdasarkan hasil survey kepemilikan tanah dan bangunan didapatkan informasi awal mengenai harga pasar untuk tanah dan bangunan pada wilayah yang ditinjau. Adapun metoda yang digunakan adalah metoda wawancara langsung dengan pihak terkait.

A. Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan tanah

Penguasaan tanah dapat diartikan secara yuridis dan secara fisik. Pengertian tersebut juga berasipek perdata dan berasipek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, dilindungi oleh hukum, dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Sebagai contoh, pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki dan tidak diserahkan kepada pihak lain. Pemilikan tanah adalah hubungan hukum antara orang per orang, kelompok orang atau badan hukum yang dilengkapi dengan bukti kepemilikan baik yang sudah terdaftar (sertifikat hak atas tanah) maupun yang belum terdaftar.

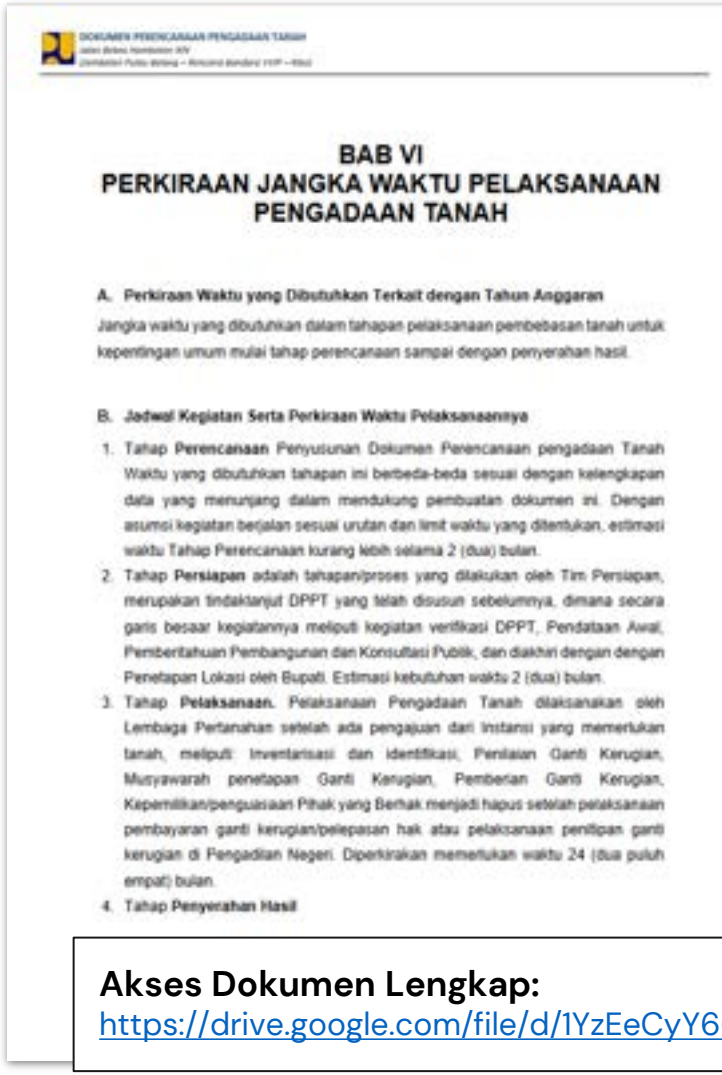
Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 pasal 1, penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia. Penggunaan tanah mempunyai kaitan erat dengan pola kehidupan, masyarakat yang berdiam di wilayah tersebut. Penggunaan lahan dapat dikelompokkan ke dalam dua golongan besar yaitu penggunaan lahan pertanian dan penggunaan lahan bukan pertanian. Penggunaan lahan bukan pertanian dapat berupa permukiman, industri, rekreasi, pertambangan dan lain-lain.

Pemanfaatan tanah adalah kegiatan yang dilakukan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.

Dari data tata guna lahan terdapat beberapa kepemilikan objek tanah yang diantaranya adalah :

1. Tanah Milik Warga

Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Oleh pemerintah, ditetapkan pula badan-badan



DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

BAB VI
PERKIRAAN JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

A. Perkiraan Waktu yang Dibutuhkan Terkait dengan Tahun Anggaran

Jangka waktu yang dibutuhkan dalam tahapan pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum mulai tahap perencanaan sampai dengan penyerahan hasil.

B. Jadwal Kegiatan Serta Perkiraan Waktu Pelaksanaannya

1. Tahap **Perencanaan** Penyusunan Dokumen Perencanaan pengadaan Tanah Waktu yang dibutuhkan tahapan ini berbeda-beda sesuai dengan kelengkapan data yang menunjang dalam mendukung pembuatan dokumen ini. Dengan asumsi kegiatan berjalan sesuai urutan dan limit waktu yang ditentukan, estimasi waktu Tahap Perencanaan kurang lebih selama 2 (dua) bulan.
2. Tahap **Persiapan** adalah tahapan/proses yang dilakukan oleh Tim Persiapan, merupakan tindaklanjut DPPT yang telah disusun sebelumnya, dimana secara garis besaar kegiatannya meliputi kegiatan verifikasi DPPT, Pendataan Awal, Pemberitahuan Pembangunan dan Konsultasi Publik, dan diakhiri dengan dengan Penetapan Lokasi oleh Bupati. Estimasi kebutuhan waktu 2 (dua) bulan.
3. Tahap **Pelaksanaan.** Pelaksanaan Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan setelah ada pengajuan dari Instansi yang memerlukan tanah, meliputi Inventarisasi dan identifikasi, Penilaian Ganti Kerugian, Musyawarah penetapan Ganti Kerugian, Pemberian Ganti Kerugian, Kepemilikan/penguasaan Pihak yang Berhak menjadi hapus setelah pelaksanaan pembayaran ganti kerugian/pelepasan hak atau pelaksanaan penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri. Diperkirakan memerlukan waktu 24 (dua puluh empat) bulan.
4. Tahap **Penyerahan Hasil**



DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

BAB VII
PERKIRAAN JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Dalam rencana pembangunan Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko) ini, direncanakan jangka waktu pelaksanaan pembangunannya adalah selama ± 14 bulan. Lama perkerjaan tersebut diasumsikan dengan membagi panjang ruas jalan tersebut menjadi beberapa segmen. Sehingga dalam pelaksanaannya dapat dikerjakan secara serentak oleh beberapa Penyedia Jasa. Untuk lebih jelasnya, rencana jadwal pelaksanaan pembangunannya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 7.1 Jadwal Pelaksanaan Konstruksi Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko)

Akses Dokumen Lengkap:
https://drive.google.com/file/d/1YzEeCyY66w_uudEMNerO1iOgjTxNJGWU/view?usp=sharing

TAHAP PERENCANAAN:
Contoh Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah



BAB VIII
PERKIRAAN NILAI GANTI KERUGIAN

Perkiraan nilai tanah dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran awal nilai tanah yang terkena rencana pembangunan jalan bebas hambatan, yang didasarkan pada pendekatan/ perkiraan Nilai Penggantian Wajar (NPW).
Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan pada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu kepemilikan dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan oleh adanya pengambil alihan hak atas kepemilikan dimaksud. Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Unsur luar biasa terkait dengan kerugian non fisik yang disebabkan adanya keterpaksaan bagi pemilik untuk melepaskan haknya. Kerugian non fisik adalah kerugian lainnya yang meliputi kerugian emosional (Solatium), kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi, kompensasi masa tunggu (Bunga), kerugian sisa tanah, kerusakan fisik lainnya dan biaya transaksi (biaya pemindahan, biaya pengosongan, biaya pajak terkait dan biaya PPAT).

A. Penilaian Kerugian Fisik

Objek penilaian dalam penentuan kerugian fisik meliputi:

1. Tanah, dengan peruntukan seperti pertanian, permukiman, industri, atau komersial.
   Nilai nyata/sebenarnya dimaksudkan sebagai harga yang nyata atau sebenarnya dari transaksi yang pernah terjadi terhadap bidang tanah yang terkena pengadaan tanah atau bidang tanah lain disekitar bidang tanah tersebut. Nilai nyata/sebenarnya itu dapat diduga dengan mudah sebagai nilai pasar. Nilai Pasar dalam Standar yang dikeluarkan baik oleh *International Valuation Standard* maupun Standar Penilaian Indonesia menyebutkan bahwa Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau penukaran suatu kepemilikan, antara pembeli yang berniat membeli dan penjual yang berniat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang pemasarannya dilakukan secara terbuka dan layak, dimana kedua belah pihak



BAB IX
RENCANA PENGANGGARAN

A. Rincian Alokasi Dana untuk Persiapan, Pelaksanaan, Penyerahan Hasil, Administrasi dan Digitalisasi Dokumen

1. Rincian Alokasi Dana Tahap Perencanaan

Dalam tahapan perencanaan kegiatan yang akan dilakukan adalah membuat Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang akan dimohonkan kepada Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur untuk mengeluarkan surat keputusan Penetapan Lokasi pembangunan jalan. Dalam tahap perencanaan rincian kegiatan utama adalah sebagai berikut:

- Survey Pemetaan rincikan kepemilikan tanah dan Bangunan
- Survey Harga Tanah, Bangunan, dan Tanaman
- Survey Sosial Ekonomi
- Survey Lingkungan
- Penyusunan Dokumen Pengadaan Tanah

Berikut ini adalah rincian biaya kegiatan tahap perencanaan:

Tabel 9.1 Estimasi Penganggaran Tahap Perencanaan

No	Kegiatan	Kuantitas	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Estimasi Biaya (Rp)
1.	Survey Pemetaan Rincian Kepemilikan Tanah/Bangunan dan Pemasangan Patok ROW (Segmen 5B Tambahan)	1,2	Km	25.484.399,52	30.581.279,42
2.	Survey Harga Tanah, Bangunan, dan Tanaman (Segmen 5B Tambahan)	1	Ls	89.990.000,00	89.990.000,00
3.	Survey Sosial Ekonomi Budaya Jalan Bebas Hambatan IKN (Segmen 5B Tambahan)	1	LS	191.475.000,00	191.475.000,00
4.	Survey Lingkungan Jalan Bebas Hambatan IKN (Segmen 5B Tambahan)	1	LS	250.271.000,00	250.271.000,00
	Total Biaya				562.317.279,42



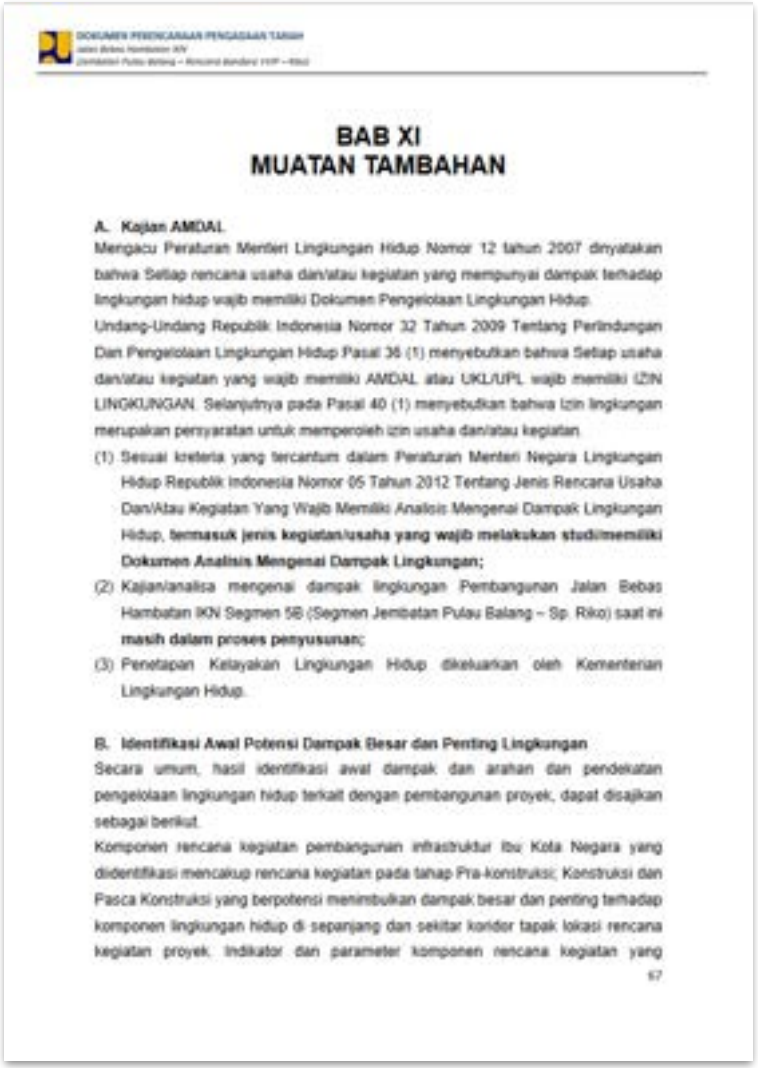
BAB X
PREFERENSI BENTUK GANTI KERUGIAN

Preferensi bentuk ganti kerugian sejalan/terkait erat dengan kondisi eksisting peruntukan dan status/alas hak objek lahan. Kondisi eksisting peruntukan lahan yang terkena Pembangunan Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko) akan melewati 2 (dua) Kecamatan dan 3 (tiga) Desa/Kelurahan. Kebutuhan lahan akan mempunyai lebar yang bervariasi tergantung dari apakah lokasi tersebut merupakan lokasi timbunan tinggi atau galian tinggi yang akan sangat menentukan kebutuhan lahan. Secara keseluruhan kebutuhan lahan Pembangunan Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko) adalah ± 7,217 Ha dengan jumlah bidang tanah sebanyak 7 bidang.
Preferensi bentuk ganti kerugian yang teridentifikasi kurang lebih sebagai berikut:

- Objek pengadaan lahan yang merupakan Hak Milik pribadi, lembaga atau atau perusahaan, yang berbentuk atau dengan peruntukan seperti lahan rumah tinggal, sawah, kebun, kolam, kendang mengarah pada kepada permohonan kompensasi bentuk kerugian dalam bentuk tunai/uang
- Objek pengadaan lahan yang merupakan Hak Milik Negara, antara lain dalam bentuk peruntukan jalan, sungai, hutang lindung, taman nasional dan yang lainnya, preferensi kompensasi dapat berupa beberapa alternatif antara lain : Izin Pakai, Alih Status/Pengelolaan, Tukar Guling atau Penggantian Bangunan berdasarkan kesepakatan dengan instansi yang berhak (pengelola) dan sesuai ketentuan yang berlaku.
- Objek pengadaan lahan yang merupakan Hak Milik Adat, antara lain dalam bentuk bale banjar, tempat ibadah (pure), dan Objek keramat lainnya, pihak adat mengharapkan ada tukar guling/dibangunkan kembali bangunan adat di tempat lain yang disepakati, dengan melalui prosesi adat yang biayanya ditanggung oleh pihak pemrakarsa.
- Berdasarkan pada hasil survei, terdapat beberapa bangunan permanen, semi permanen maupun tidak permanen (bangunan liar) yang menempati lahan negara, yang telah dihuni dalam jangka waktu yang cukup lama (> 20 tahun), yang

Akses Dokumen Lengkap:
https://drive.google.com/file/d/1YzEeCyY66w_uudEMNerO1iOgjTxNJGWU/view?usp=sharing

TAHAP PERENCANAAN:
Contoh Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah



BAB XI
MUATAN TAMBAHAN

A. Kajian AMDAL

Mengacu Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 12 tahun 2007 dinyatakan bahwa Setiap rencana usaha dan/atau kegiatan yang mempunyai dampak terhadap lingkungan hidup wajib memiliki Dokumen Pengelolaan Lingkungan Hidup.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup Pasal 36 (1) menyebutkan bahwa Setiap usaha dan/atau kegiatan yang wajib memiliki AMDAL atau UKL/UPL wajib memiliki IZIN LINGKUNGAN. Selanjutnya pada Pasal 40 (1) menyebutkan bahwa Izin lingkungan merupakan persyaratan untuk memperoleh izin usaha dan/atau kegiatan.

(1) Sesuai kreteria yang tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Republik Indonesia Nomor 05 Tahun 2012 Tentang Jenis Rencana Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, **termasuk jenis kegiatan/usaha yang wajib melakukan studi/memiliki Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;**

(2) Kajian/analisa mengenai dampak lingkungan Pembangunan Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko) saat ini **masih dalam proses penyusunan;**

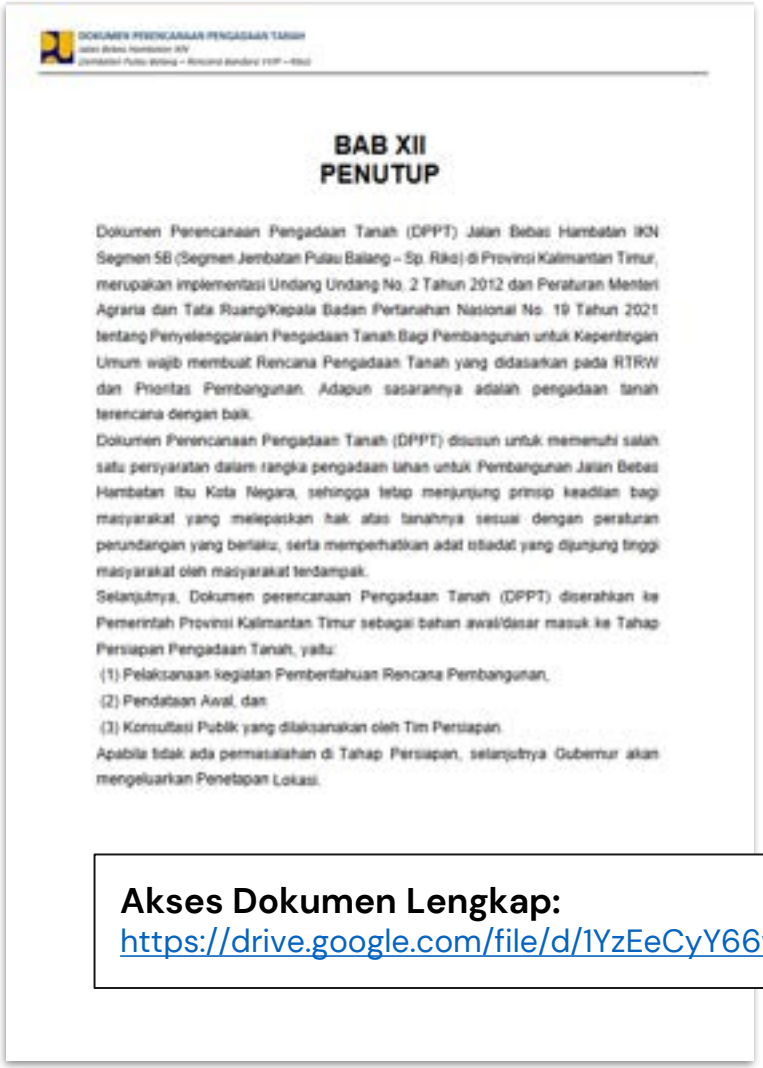
(3) Penetapan Kelayakan Lingkungan Hidup dikeluarkan oleh Kementerian Lingkungan Hidup.

B. Identifikasi Awal Potensi Dampak Besar dan Penting Lingkungan

Secara umum, hasil identifikasi awal dampak dan arahan dan pendekatan pengelolaan lingkungan hidup terkait dengan pembangunan proyek, dapat disajikan sebagai berikut.

Komponen rencana kegiatan pembangunan infrastruktur Ibu Kota Negara yang diidentifikasi mencakup rencana kegiatan pada tahap Pra-konstruksi; Konstruksi dan Pasca Konstruksi yang berpotensi menimbulkan dampak besar dan penting terhadap komponen lingkungan hidup di sepanjang dan sekitar koridor tapak lokasi rencana kegiatan proyek. Indikator dan parameter komponen rencana kegiatan yang

67



BAB XII
PENUTUP

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) Jalan Bebas Hambatan IKN Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Sp. Riko) di Provinsi Kalimantan Timur, merupakan implementasi Undang Undang No. 2 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum wajib membuat Rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada RTRW dan Prioritas Pembangunan. Adapun sasarannya adalah pengadaan tanah terencana dengan baik.

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam rangka pengadaan lahan untuk Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Ibu Kota Negara, sehingga tetap menjunjung prinsip keadilan bagi masyarakat yang melepaskan hak atas tanahnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, serta memperhatikan adat istiadat yang dijunjung tinggi masyarakat oleh masyarakat terdampak.

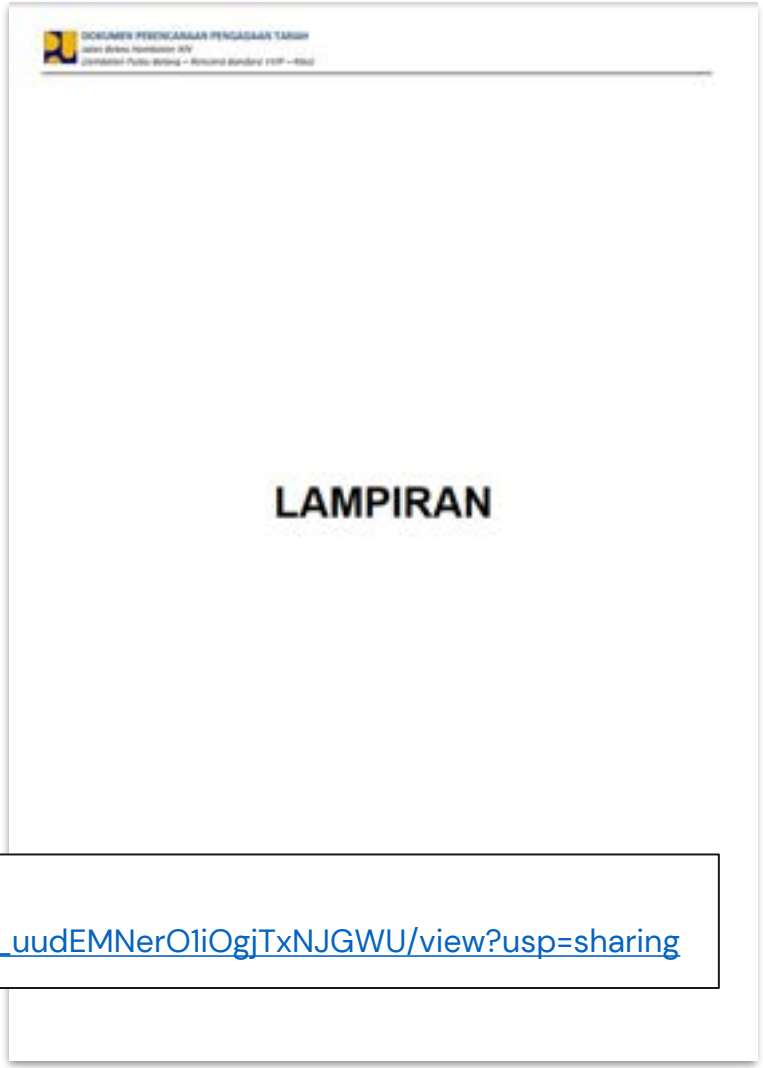
Selanjutnya, Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) diserahkan ke Pemerintah Provinsi Kalimantan Timur sebagai bahan awal/dasar masuk ke Tahap Persiapan Pengadaan Tanah, yaitu:

(1) Pelaksanaan kegiatan Pemberitahuan Rencana Pembangunan,

(2) Pendataan Awal, dan

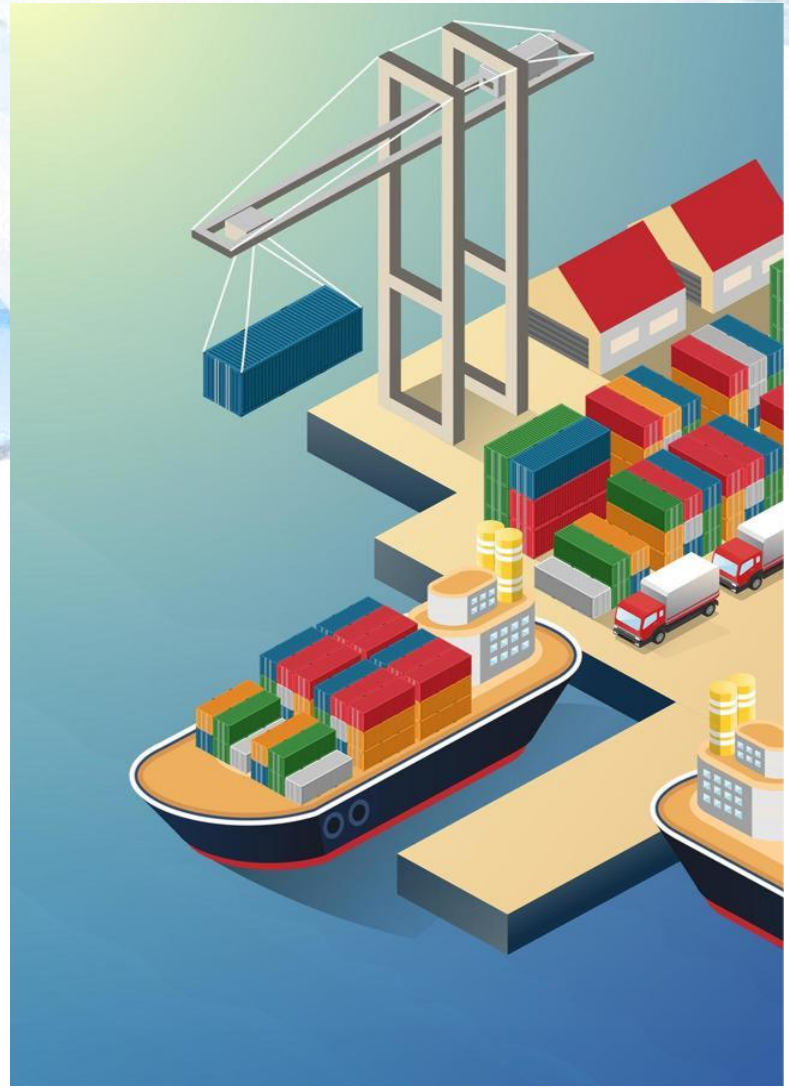
(3) Konsultasi Publik yang dilaksanakan oleh Tim Persiapan.

Apabila tidak ada permasalahan di Tahap Persiapan, selanjutnya Gubernur akan mengeluarkan Penetapan Lokasi.



LAMPIRAN

Akses Dokumen Lengkap:
https://drive.google.com/file/d/1YzEeCyY66w_uudEMNerO1iOgjTxNJGWU/view?usp=sharing

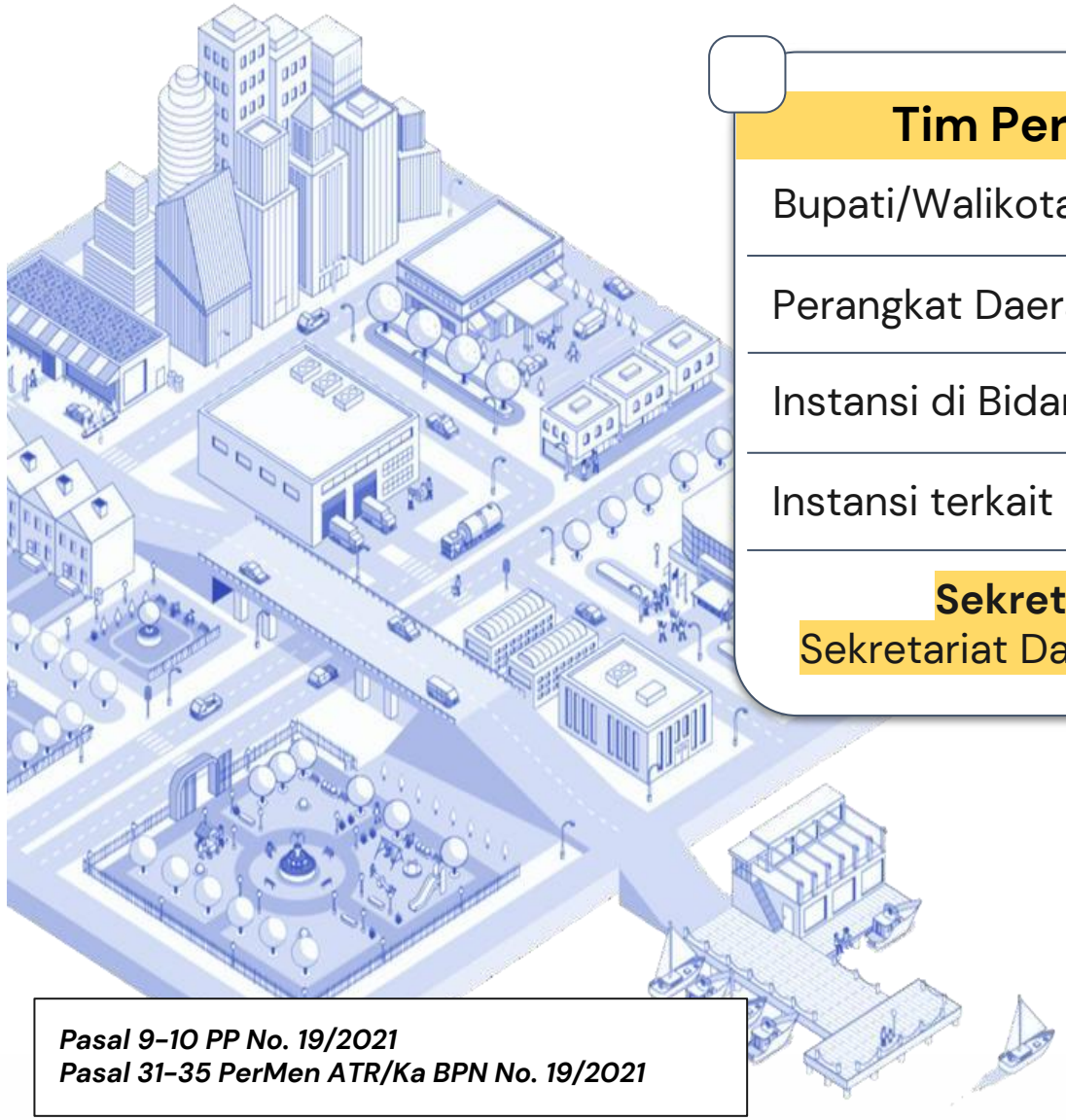


02

Tahap:

Persiapan Pengadaan Tanah

TAHAP Persiapan: Ketentuan Umum / Verifikasi DPPT



Tim Persiapan

- Bupati/Walikota;
- Perangkat Daerah Provinsi
- Instansi di Bidang Pertanahan
- Instansi terkait lainnya

Sekretariat :
Sekretariat Daerah Provinsi

1. Gubernur **membentuk tim verifikasi** DPPT sejak diterimanya DPPT.
2. Tim Verifikasi DPPT **melibatkan unsur Pemda dan dinas teknis terkait.**
3. Verifikasi **dilaksanakan paling lama 5 (lima) Hari.**
4. Tim Verifikasi DPPT dapat melakukan **peninjauan lokasi rencana pengadaan tanah** berdasarkan kesepakatan dengan Instansi yang Memerlukan Tanah
5. Jika materi muatan DPPT telah sesuai dan lengkap **dituangkan dalam lembar verifikasi dan dilaporkan kepada gubernur/bupati/walikota** untuk ditindaklanjuti dengan pembentukan tim persiapan.

Pasal 9-10 PP No. 19/2021
Pasal 31-35 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

TAHAP Persiapan: Ketentuan Umum / Verifikasi DPPT



- 115 -

VI. FORMAT LEMBAR VERIFIKASI DPPT

LEMBAR VERIFIKASI DPPT
RENCANA PEMBANGUNAN ..... DI .....

Isi DPPT/Uraian	Lengkap/Tidak	Keterangan
1	2	3
Halaman Kata Pengantar dan Persetujuan DPPT		
Lembar Pengesahan		
Daftar Isi		
Daftar Tabel		
Daftar Gambar (jika ada)		
Daftar Lampiran		
BAB I PENDAHULUAN		
A. Latar belakang		
B. Maksud dan tujuan rencana pembangunan		
BAB II KESESUAIAN DENGAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAN PRIORITAS PEMBANGUNAN NASIONAL/DAERAH		
A. Kesesuaian Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah		
B. Kesesuaian Dengan Rencana Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah		
1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah		
2. Rencana Strategis		
3. Rencana Kerja Pemerintah/Instansi yang bersangkutan		
4. Dokumen Proyek Strategis Nasional		
BAB III LETAK LOKASI RENCANA PEMBANGUNAN		
A. Wilayah administrasi		
B. Kondisi geografis		
C. Titik koordinat batas bidang		
D. Analisis kelayakan lokasi		
BAB IV LUAS TANAH YANG DIBUTUHKAN		
A. Perkiraan kebutuhan luas tanah per wilayah administrasi desa/kelurahan		
B. Perkiraan kebutuhan luas tanah keseluruhan		
BAB V GAMBARAN UMUM STATUS TANAH		
A. Penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah		
B. Bangunan dan tanaman tumbuh		
C. Jenis usaha serta benda lain yang dapat dinilai		
BAB VI PERKIRAAN JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH		
A. Perkiraan waktu yang dibutuhkan terkait dengan tahun anggaran		
B. Jadwal kegiatan serta perkiraan waktu pelaksanaannya		
BAB VII PERKIRAAN JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PEMBANGUNAN		
BAB VIII PERKIRAAN NILAI GANTI KERUGIAN		
A. Tanah		
B. Ruang Atas Tanah dan Bawah Tanah		
C. Bangunan		
E. Benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai; Serta		
F. Dampak Sosial yang mungkin timbul terhadap kegiatan Pengadaan Tanah tersebut		
BAB IX RENCANA PENGANGGARAN		
A.Besaran Dana Rincian Alokasi Dana untuk Persiapan, Pelaksanaan, Penyerahan Hasil, Administrasi dan digitalisasi dokumen		
B.Rincian Alokasi Biaya Operasional dan Biaya Pendukung		
C.Biaya Penilai Pertanahan		
D.Nilai Ganti Kerugian		
E.Biaya beracara di Pengadilan		
F.Biaya Sertipikasi		

- 116 -

Isi DPPT/Uraian	Lengkap/Tidak	Keterangan
1	2	3
BAB X PREFERENSI BENTUK GANTI KERUGIAN		
BAB XI MUATAN TAMBAHAN		
BAB XII PENUTUP		

Hasil verifikasi : lengkap/tidak lengkap*).

Ketua Tim verifikasi DPPT
CAP dan TTD
.....
Nama .....

Tembusan:
Instansi yang Memerlukan Tanah

*)coret yang tidak perlu

Lampiran VI. – Format Lembar Verifikasi DPPT

Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021

TAHAP Persiapan: Tata Laksana Persiapan Pengadaan Tanah

1. Pemberitahuan Rencana Pembangunan
2. Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan
3. Perubahan Status Atas Objek Pengadaan Tanah
4. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan
5. Tim Kajian Keberatan
6. Penetapan Lokasi Pembangunan
7. Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan
8. Pendelegasian Persiapan Pengadaan Tanah
9. Pendokumentasian Data Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah

Pasal 9-52 PP No. 19/2021
Pasal 36-80 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

1 Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Pasal 12-16 PP No. 19/2021
Pasal 39-44 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

Paling lama 3 hari sejak dibentuk tim persiapan.

Pemberitahuan Rencana Pembangunan **dilaksanakan** oleh Tim Persiapan dan **ditandatangani** oleh Ketua Tim Tersiapan

Pemberitahuan Rencana Pembangunan memuat :

- maksud dan tujuan rencana pembangunan
- letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
- tahapan rencana Pengadaan Tanah;
- perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;dan
- informasi lainnya yang dianggap perlu

Pemberitahuan Rencana Pembangunan disampaikan:

Secara langsung sosialisasi dengan tatap muka;
sosialisasi secara virtual.

dan/atau

dan/atau

Secara tidak langsung media cetak;
media elektronik.

2 Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pasal 17-28 PP No. 19/2021
Pasal 45-56 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

Meliputi Kegiatan **pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.**

Pihak yang Berhak Meliputi:

1. Perseorangan;
2. Badan Hukum;
3. Badan Sosial;
4. Badan Keagamaan;
5. Pemerintah Pusat;
6. Pemerintah Daerah;
7. pemerintah desa;
8. Bank Tanah;
9. Badan Usaha Milik Negara;
10. Badan Usaha Milik Daerah; dan
11. badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pihak yang Berhak Terdiri dari:

1. pemegang Hak Atas Tanah;
2. pemegang Hak Pengelolaan;
3. nazhir untuk tanah wakaf;
4. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
5. masyarakat hukum adat;
6. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik;
7. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
8. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

- dilaksanakan oleh tim persiapan atas dasar DPPT dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari.
- dihitung mulai tanggal berita acara sosialisasi ditandatangani
- Tim Persiapan melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama pejabat kelurahan/desa atau nama lain.

dituangkan dalam bentuk **daftar sementara Pihak Yang Berhak, dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan** yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan.

3 Perubahan Status Atas Objek Pengadaan Tanah

Pasal 57-58 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

Pengajuan permohonan izin perubahan status, izin alih status penggunaan/pelepasan aset atau izin alih fungsi lahan **dilakukan sebelum berakhirnya jangka waktu pendataan awal lokasi rencana pembangunan.**

- ✅ Proses pemberian izin diselesaikan sampai dengan Penetapan lokasi.
- ✅ Dalam hal tidak dipenuhi tanpa adanya keterangan tertulis dari instansi terkait, maka Penetapan Lokasi berfungsi sebagai izin perubahan status, izin alih status penggunaan/pelepasan aset atau izin alih fungsi lahan.

Tanah Karakteristik Khusus memerlukan Izin Persetujuan Pelepasan Hak (Muatan dalam Pasal 41 PP No. 39 Tahun 2023 jo. PP No. 19 Tahun 2021)		
Objek Pengadaan Tanah	**Pihak Yang Mengajukan Permohonan**	**Tujuan Permohonan**
• Tanah Kas Desa	Pemerintah Desa	Gubernur
• Tanah Wakaf	Nazhir Wakaf dan/atau Instansi Yang Memerlukan Tanah	Kementerian Agama/Kanwil Kemenag atas persetujuan Badan Wakaf
• Tanah Ulayat	Instansi Yang Memerlukan Tanah	Pemerintah Daerah dengan melibatkan tokoh Masyarakat Adat yang dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan
• Tanah Aset K/L,Pemda BUMN/BUMD, BUMDes,	Penggunan Barang/pemilik asset dan atau Instansi yang memerlukan Tanah	Instansi yang berwenang

Draft Revisi Kedua PP No. 19/2021
Pasal 41 Ayat (3)
Dalam hal diajukan permohonan izin pelepasan hak atas tanah, wajib mencantumkan perkiraan nilai tanah hasil penilaian Penilai/Penilai Publik/Penilai Pemerintah pada saat penyusunan DPPT.

4 Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Pasal 29-43 PP No. 19/2021
Pasal 59-63 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

Konsultasi Publik

1. dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dengan melibatkan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
2. dilaksanakan ditempat yang disepakati.
3. dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa.
4. dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 Hari yang dihitung mulai tanggal ditandatangani daftar sementara Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan

Materi Konsultasi Publik

- ❏ Maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk Kepentingan Umum
- ❏ Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah
- ❏ Peran Penilai dalam menentukan nilai Ganti Kerugian
- ❏ Insentif yang akan diberikan kepada Pihak yang Berhak
- ❏ Objek yang dinilai Ganti Kerugian
- ❏ Bentuk Ganti Kerugian
- ❏ Hak dan kewajiban Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak

Disampaikan langsung kepada Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang serta masyarakat yang terkena dampak atau melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain:

Dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik.

Dibuktikan dengan **tanda terima.**

Apabila tidak diketahui keberadaannya?

pengumuman di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan pada lokasi rencana pembangunan dan media cetak dan/atau media elektronik.

****Keberatan konsultasi publik:**
Konsultasi Publik ulang dalam waktu paling lama 30 hari sejak tanggal berita acara kesepakatan

5 Tim Kajian Keberatan

Pasal 34 PP No. 19/2021
Pasal 64-69 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

Gubernur/Bupati/Wali Kota membentuk Tim Kajian Keberatan **jika terdapat keberatan** terhadap lokasi rencana pembangunan.
(Pasal 34 Ayat (2) PP No. 19/2021)

!

- **mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan** atas lokasi rencana pembangunan dengan mempertimbangkan rekomendasi Tim Kajian Keberatan
- Surat **disampaikan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dan pihak yang keberatan.**
- **Dalam hal rekomendasi Tim Kajian bertentangan** dengan prinsip kedaruratan dan/atau lokasi tidak dapat dipindahkan **gubernur menolak rekomendasi Tim Kajian**
- **Penanganan Keberatan dilakukan paling lama 14 Hari** sejak diterimanya keberatan.
- **Apabila Gubernur mengeluarkan surat penerimaan keberatan** atas lokasi rencana pembangunan, **Instansi yang Memerlukan Tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.**

Anggota Tim Kajian Keberatan

Ketua merangkap Anggota

- Sekretaris Daerah Provinsi atau Pejabat yang ditunjuk.

Sekretaris

- Kepala Kantor Wilayah **merangkap Anggota**.

Anggota

- Instansi yang Menangani Urusan Pemerintahan di bidang Perencanaan Pembangunan Daerah.
- Instansi yang Menangani Urusan Pemerintahan di bidang Perencanaan Pembangunan Daerah.
- Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia.
- Bupati/Wali Kota atau pejabat yang ditunjuk.
- Akademisi.

Tugas-Tugas.

- menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
- melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
- membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan..

6 Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 44-47 PP No. 19/2021
Pasal 70-75 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

- **Penlok tidak diterbitkan oleh gubernur** dalam jangka waktu 14 Hari bagi Pengadaan Tanah untuk tujuan pembangunan **Proyek Strategis Nasional, mendesak dan/atau lokasi pembangunan yang tidak dapat dipindahkan**;
- IYMT dapat mengajukan **permohonan Penlok kepada Menteri;**
- **Penlok tidak ditetapkan oleh bupati/walikota** dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak tanggal permohonan, bagi Pengadaan Tanah untuk tujuan pembangunan **Proyek Strategis Nasional, mendesak dan/atau lokasi pembangunan yang tidak dapat dipindahkan;**
- IYMT mengajukan **permohonan Penlok kepada gubernur.**

Penlok oleh Gubernur/Bupati/Walikota **paling lama 14 Hari sejak dimohon dari instansi.**

3+1 Berlaku untuk jangka waktu **3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun.**

Jika Penetapan Lokasi 4 tahun, **tidak mencukupi, dilakukan proses ulang dimulai dari tahap perencanaan.**

Pendelegasian

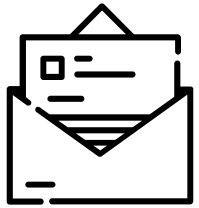
Penerbitan Penetapan Lokasi **dapat didelegasikan** kepada bupati/walikota paling lama 3 Hari sejak diterimanya DPPT.

Izin Alih Status sebelum Penetapan Lokasi

Izin alih status penggunaan/pelepasan kawasan hutan, aset atas tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, atau BUMDES **dilakukan sampai dengan Penetapan Lokasi.**

7 Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan

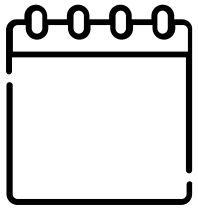
Pasal 48-49 PP No. 19/2021
Pasal 76-77 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021



- Ditempatkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan/atau kantor kabupaten/kota dan di lokasi pembangunan; dan
- diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik.



- Media Cetak paling sedikit 1 hari penerbitan; dan
- Media elektronik dilaksanakan melalui situs (website) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota dan/atau Instansi yang Memerlukan Tanah.



- Paling lama 2 Hari sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan.
- Dilakukan selama 10 Hari.

Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan

Draft Revisi Kedua PP No. 19/2021

Penambahan Pasal 49A

Ayat (3)

Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) - ***Setelah Penetapan Lokasi pembangunan Pengadaan Tanah dilakukan, tidak diperlukan lagi persyaratan KKPR,dll*** - hanya berlaku bagi lokasi yang telah dinyatakan tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai (tidak sengketa) atau tidak dalam pendudukan oleh pihak lain pada tahap perencanaan.

Ayat (4)

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) - ***Setelah Penetapan Lokasi pembangunan Pengadaan Tanah dilakukan, tidak diperlukan lagi persyaratan KKPR,dll*** - tidak menghapus tanggung jawab Instansi yang Memerlukan Tanah terhadap pemenuhan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang sebenarnya pada tahap perencanaan.

Penambahan Pasal 49B

Ayat (1)

Dalam hal hasil verifikasi awal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 menunjukkan **rencana lokasi Pengadaan Tanah berada di dalam kawasan hutan, lahan pertanian pangan berkelanjutan, sempadan, atau tanah objek milik pemerintah, dokumen perencanaan Pengadaan Tanah tidak dapat dilanjutkan ke tahap persiapan.**

Ayat (2)

Proses Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baru dapat dilanjutkan **setelah Instansi yang Memerlukan Tanah menyelesaikan status hukum, perizinan, atau persetujuan prinsip dari kementerian/lembaga atau pemerintah daerah yang berwenang hingga lokasi dinyatakan tidak terdapat keberatan dari pihak lain atas tanah yang dikuasai (tidak sengketa) atau tidak dalam pendudukan oleh pihak lain.**

8

Pendelegasian Persiapan Pengadaan Tanah

Pasal 50-52 PP No. 19/2021
Pasal 78-79 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021

01 Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum kepada bupati/wali kota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya, dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak diterimanya DPPT.

02 Dilakukan melalui penetapan Gubernur

03 Apabila Gubernur mendelegasikan maka bupati/wali kota membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya pendelegasian

9 Pendokumentasian Data Tahapan Persiapan Pengadaan Tanah

Pasal 80 PerMen ATR/Ka BPN No. 19/2021



Data tahapan persiapan Pengadaan Tanah **dikumpulkan, dikelompokkan, diolah dan disimpan** oleh Tim Persiapan Pengadaan Tanah.

Dapat disimpan dalam **bentuk data elektronik dan/atau analog.**

TAHAP Persiapan:
Contoh Surat Keputusan Penetapan Lokasi (SK Penlok)

Akses Dokumen Lengkap:
https://drive.google.com/file/d/1QvE44AyTQ_ZYMdhk9kJyTJfBTGmqhRMp/view?usp=sharing

SK Gubernur Kalimantan Timur Nomor 100.3.3.1/K.225/2024:

Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Ibu Kota Nusantara Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang - Rencana Bandara VVIP - Riko) Kab. Penajam Paser Utara di Wilayah Provinsi Kalimantan Timur.



GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR

SALINAN

KEPUTUSAN GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR

NOMOR 100.3.3.1/ K.225/ 2024

TENTANG

PENETAPAN LOKASI PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN JALAN BEBAS HAMBATAN IBU KOTA NUSANTARA SEGMEN 5B (SEGMEN JEMBATAN PULAU BALANG - RENCANA BANDARA VVIP - RIKO) KABUPATEN PENAJAM PASER UTARA DI WILAYAH PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR,

Menimbang : a. bahwa penetapan lokasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum berupa pembangunan Jalan Bebas Hambatan Ibu Kota Nusantara Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Bandara VVIP – Riko) Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur telah ditetapkan dengan Keputusan Gubernur Nomor 100.3.3.1/K.788/2023, perlu dilakukan perubahan data fisik dan data yuridis untuk kepentingan penambahan areal duplikasi Jembatan Pulau Balang Bentang Pendek dan konstruksi, yang semula kebutuhan lahan seluas ± 55,19 Hektar menjadi ± 60,62 Hektar yang digunakan oleh Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kalimantan Timur;

b. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Surat Kepala Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kalimantan Timur Nomor Nomor BM 06 03/Bb12/1323 Tanggal 5 Juni 2024 Hal Permohonan Penerbitan Revisi Lokasi Pada Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Ibu Kota Nusantara Sekat 5B, Sekat 6A dan Sekat 6B;



2

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Ibu Kota Nusantara Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Bandara VVIP – Riko) Kabupaten Penajam Paser Utara di Wilayah Provinsi Kalimantan Timur dalam Keputusan Gubernur;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);

2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2022 tentang Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 39, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6781);

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);

5. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 102, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6865);

6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672);



3

7. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 50/PMK.02/2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 27);

Memperhatikan : 1. Surat Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara Selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor : AT.02.02/1/621-64.09/IV/2024, Tanggal 19 April 2024, Hal Permohonan Rekomendasi Revisi Penetapan Lokasi Pada Pembangunan Jalan Bebas Hambatan (JBH Sekat 5B, Sekat 6A dan Sekat 6B);

2. Berita Acara Kesepakatan Lokasi Pembangunan Bersama Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Ibu Kota Nusantara Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Bandara VVIP – Riko) di Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur pada hari Selasa tanggal 23 April 2024, bertempat di Kantor Kelurahan Riko Kecamatan Penajam, dengan masyarakat terdampak (pemilik lahan) di Kelurahan Riko dan Kelurahan Pantai Lango Kecamatan Penajam Kabupaten Penajam Paser Utara Provinsi Kalimantan Timur;

3. Rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Untuk Kegiatan Yang Bernilai Strategis Nasional Nomor PP.01/1345-200/V/2024 Tanggal 29 Mei 2024 oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

4. Surat Kepala Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kalimantan Timur Nomor BM 06 03/Bb12/1323 Tanggal 5 Juni 2024 Hal Permohonan Penerbitan Revisi Lokasi Pada Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Ibu Kota Nusantara Sekat 5B, Sekat 6A dan Sekat 6B;



4

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KESATU : Lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Ibu Kota Nusantara Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang – Bandara VVIP – Riko) Kabupaten Penajam Paser Utara di Wilayah Provinsi Kalimantan Timur, dengan peta sebagaimana tercantum dalam lampiran Keputusan ini.

KEDUA : Segala biaya yang dikeluarkan berkenaan dengan ditetapkannya Keputusan ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara melalui Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kalimantan Timur.

KETIGA : Keputusan ini berlaku sejak tanggal 27 September 2023 sampai dengan tanggal 27 September 2026.

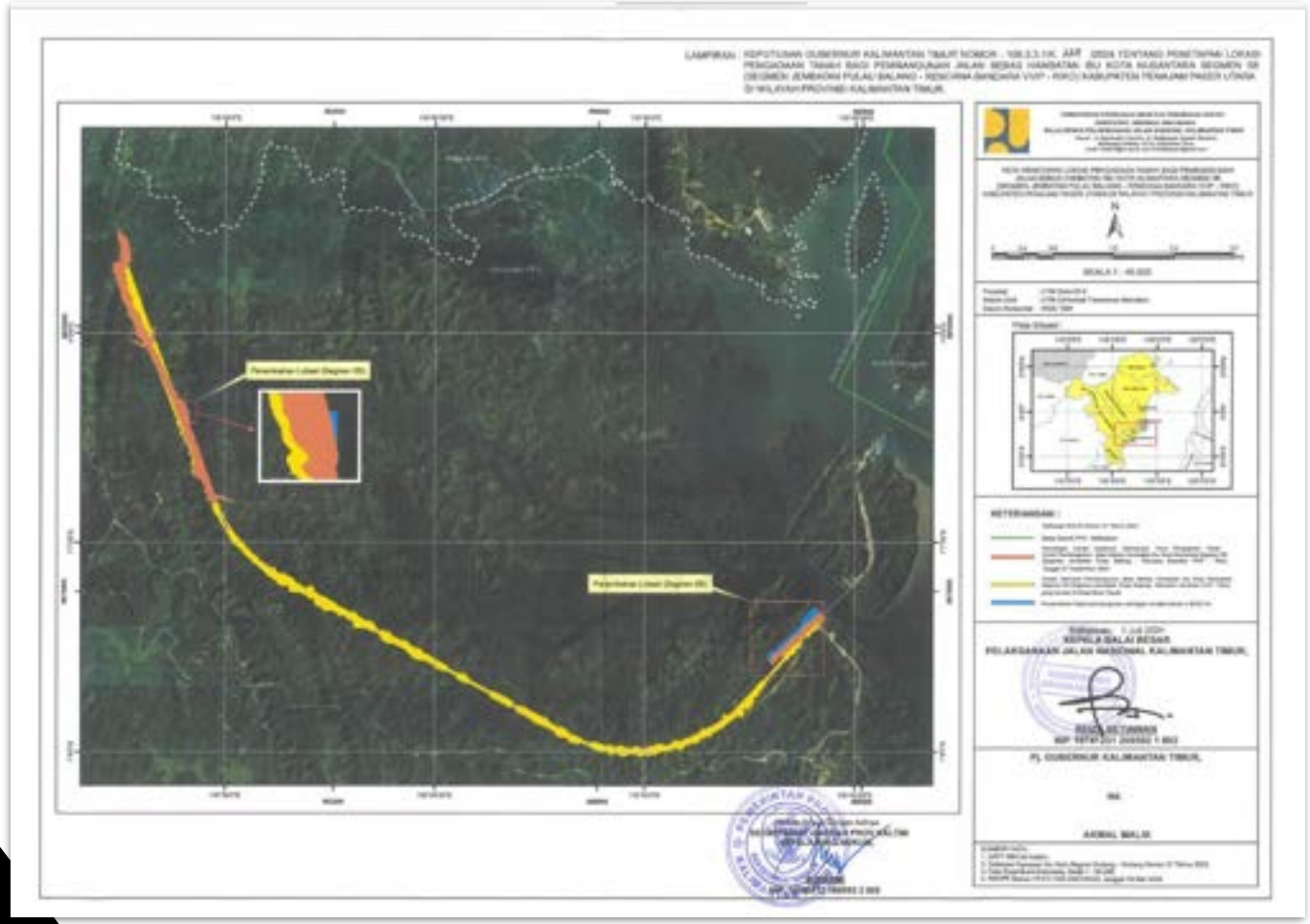
Ditetapkan di Samarinda
pada tanggal 3 Juli 2024

PJ. GUBERNUR KALIMANTAN TIMUR,

SEKRI MALIK

Tembusan :
1. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia;
2. Menteri Keuangan Republik Indonesia;
3. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia;
4. Menteri Perencanaan Pembangunan Nasional/Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Nasional Republik Indonesia;
5. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
6. Kepala Otorita Ibu Kota Negara;
7. Bupati Penajam Paser Utara;
8. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kalimantan Timur;
9. Kepala Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Perumahan Rakyat Provinsi Kalimantan Timur;
10. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Provinsi Kalimantan Timur;
11. Kepala Balai Besar Pelaksanaan Jalan Nasional Kalimantan Timur;
12. Kepala Biro Pemerintahan dan Otonomi Daerah Sekretariat Daerah Provinsi Kalimantan Timur;
13. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Penajam Paser Utara.

TAHAP Persiapan:
Contoh Peta Penetapan Lokasi (Penlok) Pengadaan Tanah



Lampiran II
SK Gubernur Kalimantan Timur Nomor 100.3.3.1/K.225/2024:

Peta Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Ibu Kota Nusantara Segmen 5B (Segmen Jembatan Pulau Balang - Rencana Bandara VVIP - Riko) Kabupaten Penajam Paser Utara di Wilayah Provinsi Kalimantan Timur.

Akses Dokumen Lengkap:
https://drive.google.com/file/d/1tLRf7R7wQuFvvXr7nfFKy5hQoCvEFsRs/view?usp=sharing



03

Tahap:

Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Permohonan Pelaksanaan

IYMT mengajukan Permohonan dilengkapi dengan dokumen:

1. SK Penetapan Lokasi;
2. DPPT;
3. Data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah;
4. Data awal masyarakat terkena dampak;
5. berita acara kesepakatan;
6. surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah.
7. Surat pernyataan Izin alih status penggunaan/pelepasan kawasan hutan, aset atas tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah Pusat,Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, atau BUMDES;
8. Surat pernyataan kesiapan dan/atau dokumen anggaran yang telah mengalokasikan BOBP dan anggaran ganti kerugian.

Dokumen Permohonan diverifikasi oleh Kakanwil selaku pelaksana pengadaan tanah atau dapat menunjuk Kabid Pengadaan Tanah dan Pengembangan.

Apabila dinyatakan telah lengkap, Kakanwil membuat berita acara penerimaan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah dan disampaikan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah.

Apabila belum lengkap, berkas permohonan dikembalikan kepada kepada Instansi yang Memerlukan Tanah.

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk :

Satgas A

Untuk Pengukuran dan pemetaan Objek Pengadaan Tanah. **dapat melibatkan surveyor berlisensi.*

Satgas B

Untuk Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah, **dapat melibatkan penyurvei berlisensi.*

Pelaksana Pengadaan Tanah / P2T !

– Melaksanakan Penyiapan P2T:

1. Pelaksana Pengadaan Tanah menyusun jadwal kegiatan dan RAB BOBP;
2. Waktu pelaksanaan Pengadaan tanah dihitung sejak permohonan pelaksanaan pengadaan tanah dinyatakan sudah lengkap;
3. Hasil pelaksanaan tugas Satgas A berupa **Peta Bidang Tanah** dan hasil pelaksanaan tugas Satgas B berupa **Daftar Nominatif**, digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian; dan
4. *Satuan Tugas bertanggung terhadap kebenaran substansi data yang dituangkan dalam laporan hasil inventarisasi sesuai dengan bidang tugas masing-masing.* ***(muatan PP No. 39 Tahun 2023)***

TAHAP Pelaksanaan: Inventarisasi dan Identifikasi

Data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah meliputi :

1. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak;
2. nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
3. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
4. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
5. status tanah dan dokumennya;
6. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
7. pemilikan dan atau penguasaan tanah, bangunan, dan atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
8. pembebanan Hak Atas Tanah; dan
9. Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah.

***)Catatan:**
Pengumuman Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif selama 14 Hari

Hasil Pelaksanaan Tugas Satgas – Output*:

SATGAS A
Peta Bidang Tanah (PBT)

SATGAS B
Daftar Nominatif (Danom)

Digunakan dalam proses penentuan Nilai Ganti Kerugian

***) Catatan**
Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama **14 (empat belas) Hari** terhitung sejak hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan.

(Pasal 65 ayat (1) PP No.19 tahun 2021)

TAHAP Pelaksanaan: Penetapan Penilai

- Jasa Penilai diadakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- Dalam hal tidak terdapat jasa Penilai dan/atau dalam rangka efisien biaya untuk Pengadaan Tanah skala kecil, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.

Penilai Pertanahan

Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya

(Angka 13)

Penilai Publik

Orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
(Angka 14)

Penilai Pemerintahan

Pegawai negeri sipil yang diberi tugas, wewenang, hak dan kewajiban secara penuh untuk melaksanakan kegiatan di bidang penilaian.
(Angka 15)

TAHAP Pelaksanaan: Objek Penilaian

- Penilaian ganti kerugian oleh Penilai (Penilai Pertanahan/Penilai Publik/Penilai Pemerintah) berdasarkan daftar nominatif dan peta bidang tanah.
- Nilai Ganti kerugian yang layak dan adil merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan, bersifat final dan mengikat.



Objek Penilaian

- **tanah;**
- **ruang atas tanah dan bawah tanah;**
- **bangunan**
- **tanaman**
- **Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau**

kerugian fisik/langsung (Nilai Pasar)

- **Kerugian lain yang dapat dinilai**

kerugian non fisik/tdk langsung

TAHAP Pelaksanaan:
Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian :

a. Uang;
b. Tanah pengganti;
c. Permukiman kembali;
d. Kepemilikan saham; atau
e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti dilaksanakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan/atau pengelola dan/atau pengguna barang milik negara/barang milik daerah/aset desa berdasarkan permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

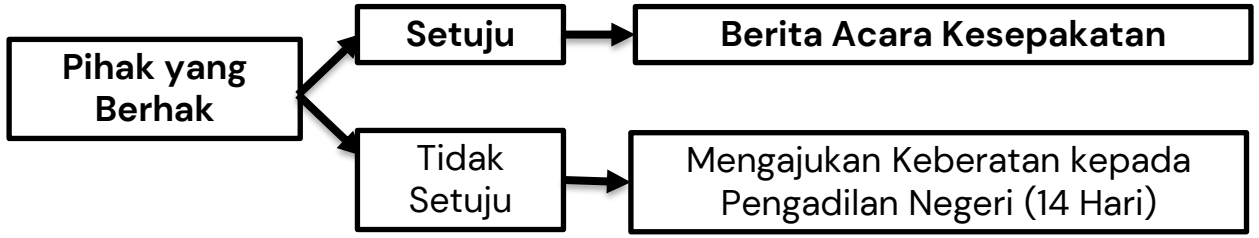
Pada saat pelaksanaan musyawarah bentuk ganti kerugian, **pada saat itu pula diberikan besaran nilai ganti kerugian** berdasarkan hasil penilaian dari Penilai kepada Pihak yang Berhak.

Pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan **Pelepasan Hak** oleh Pihak yang Berhak setelah dilakukan **validasi** oleh Pelaksana pengadaan tanah.

Validasi oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah merupakan kegiatan verifikasi meliputi:

a. pemeriksaan formal kelengkapan rekapitulasi peta bidang dan daftar nominatif hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Satgas B;

b. pemeriksaan kesesuaian rekapitulasi Pihak yang Berhak dengan bentuk Ganti Kerugian hasil musyawarah



) Dalam hal Pihak yang Berhak **telah diundang 3 (tiga) kali secara patut tidak hadir pada saat pemberian Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak **dianggap menolak** bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.

.

TAHAP Pelaksanaan: Pemberian Ganti Kerugian



Pemberian Ganti Kerugian dilakukan Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan validasi ketua P2T.

Ketua P2T melakukan validasi setelah Berita Acara kesepakatan Ganti Kerugian.

Hasil validasi disampaikan ketua pelaksana kepada Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pemberian Uang Ganti Kerugian paling lama 17 (tujuh belas) hari sejak penyampaian hasil validasi.

Pemberian Uang Ganti Kerugian melalui jasa perbankan dan dibuatkan kwitansi.

TAHAP Pelaksanaan:
Pemberian Ganti Kerugian dalam Keadaan Khusus

Pasal 86
Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023

(1) **Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah** melalui pelaksana Pengadaan Tanah.

(2) Pengalihan Objek Pengadaan Tanah **terhitung sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sampai ditetapkannya nilai Ganti Kerugian** oleh Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.

(3) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, **pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan** pemberian Ganti Kerugian.

Pasal 87
Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023

(1) **Ganti Kerugian diberikan paling banyak 25% (dua puluh lima persen) dari perkiraan Ganti Kerugian** yang didasarkan atas nilai jual objek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai Ganti Kerugian dari Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.

(2) Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), **diberikan setelah ditetapkannya hasil penilaian** dari Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah atau nilai yang sudah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

(3) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah **dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian**.

Keadaan khusus yang dimaksud sebagai berikut :

a) bencana alam;
b) biaya pendidikan;
c) menjalankan ibadah;
d) pengobatan;
e) pembayaran utang; dan/atau
f) keadaan mendesak lainnya dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

Pasal 123 ayat (3) PerMen ATR/BPN Nomor 19 tahun 2021

TAHAP Pelaksanaan: Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada Negara **di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk.**

- Dalam hal Pihak yang Berhak **berhalangan karena hukum maka pelaksanaan Pelepasan Hak dilakukan oleh pengampu atau wali.**

- Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah **sejak dilepaskan hak atas tanahnya.**

Kuasa

Pihak yang Berhak dalam pelepasan hak **diberikan 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; atau

c. ahli waris dalam hal Pihak yang Berhak meninggal dunia sebelum pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian.

TAHAP Pelaksanaan: Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi)

Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan Negeri jika:

a. Pihak yang Berhak **menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah** dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;

b. Pihak yang Berhak **menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung** yang berkekuatan hukum tetap,

c. Pihak yang Berhak **tidak diketahui keberadaannya**;

d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian: sedang menjadi **objek perkara di pengadilan**, masih **dipersengketakan kepemilikannya**, diletakkan **sita** oleh pejabat yang berwenang; atau, menjadi **jaminan di bank**.

Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri berupa uang dalam mata uang **Rupiah (Rp.)**.

Pengambilan Ganti Kerugian

Tanpa Surat Pengantar	Dengan Surat Pengantar
❑ Obyek Perkara di Pengadilan; ❑ Obyek masih Dipersengketakan Kepemilikannya; dan ❑ Diletakkan sita Oleh Pejabat yang Berwenang.	❑ Menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian; ❑ Menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan PN/MA; ❑ Tidak diketahui keberadaannya; ❑ Objek Pengadaan Tanah menjadi Jaminan Bank; dan ❑ Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah tidak lagi menjabat

TAHAP Pelaksanaan : Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah



Pelepasan hak objek Pengadaan Tanah dilaksanakan Pihak yang Berhak dihadapan Kepala Kantor Pertanahan.



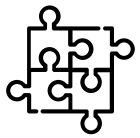
Pelepasan hak objek Pengadaan Tanah dilaksanakan bersamaan pada saat pemberian Ganti Kerugian.



Dibuat Berita Acara pelepasan hak objek Pengadaan Tanah.



Pada saat pemberian Ganti Kerugian dan pelepasan hak, penguasaan Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh negara.



Kepala Kantah melakukan pencatatan hapusnya hak tsb pada buku tanah dan daftar lainnya.



Terhadap tanah belum terdaftar, Ketua PPT menyampaikan pemberitahuan hapusnya hak kepada Kades/Lurah dan Camat yang mengeluarkan surat untuk selanjutnya dicatat pada alas hak/bukti perolehan dan buku administrasi desa/lurah dan camat.

TAHAP Pelaksanaan: Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi) dan Pemutusan Hubungan Hukum

- Putusan Pengadilan Negeri tentang penetapan penitipan Uang Ganti Kerugian.
- Pelepasan hak dibuat Berita Acara Pelepasan ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan dan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- Instansi Yang Memerlukan Tanah menyampaikan penetapan Pengadilan Negeri kepada ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan
- Kepala Kantor Pertanahan melakukan pemutusan hubungan hukum dan mencatat hapusnya hak berdasarkan penetapan Pengadilan Negeri.
- Kepala Kantah menyampaikan kepada Ketua P2T tentang pemutusan hubungan hukum.

TAHAP Pelaksanaan: Penitipan Ganti Kerugian (Konsinyasi) dan Pemutusan Hubungan Hukum

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah **masih dipersengketakan kepemilikannya**, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah **menyampaikan pemberitahuan** kepada pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atau melaksanakan perdamaian.

Pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan mengajukan gugatan atau mendaftarkan berita acara perdamaian paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya pemberitahuan.

Dalam pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri, Pihak yang Berhak **wajib menyerahkan bukti penguasaan dan/atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah** kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Dalam hal ketua pelaksana Pengadaan Tanah **tidak lagi menjabat** sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, **bukti penguasaan dan/atau kepemilikan** Objek Pengadaan Tanah **diserahkan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat**

TAHAP Pelaksanaan:
Pendokumentasian Data Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pasal 112 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023	Pasal 113 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023	Pasal 114 PP Nomor 19/2021 *jo.* PP Nomor 39/2023
(1) Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan **pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data Pengadaan Tanah.** (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh kepala Kantor Pertanahan setempat.** (3) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat **disimpan dalam bentuk data elektronik.**	(1) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 **dibuat salinan.** (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **diserahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah, dan menjadi dokumen di Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan setempat.** (3) Dalam hal data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal ll2 ayat (3) **telah disimpan dalam bentuk data elektronik, data diserahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dengan berita acara.**	Bentuk, cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan data Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

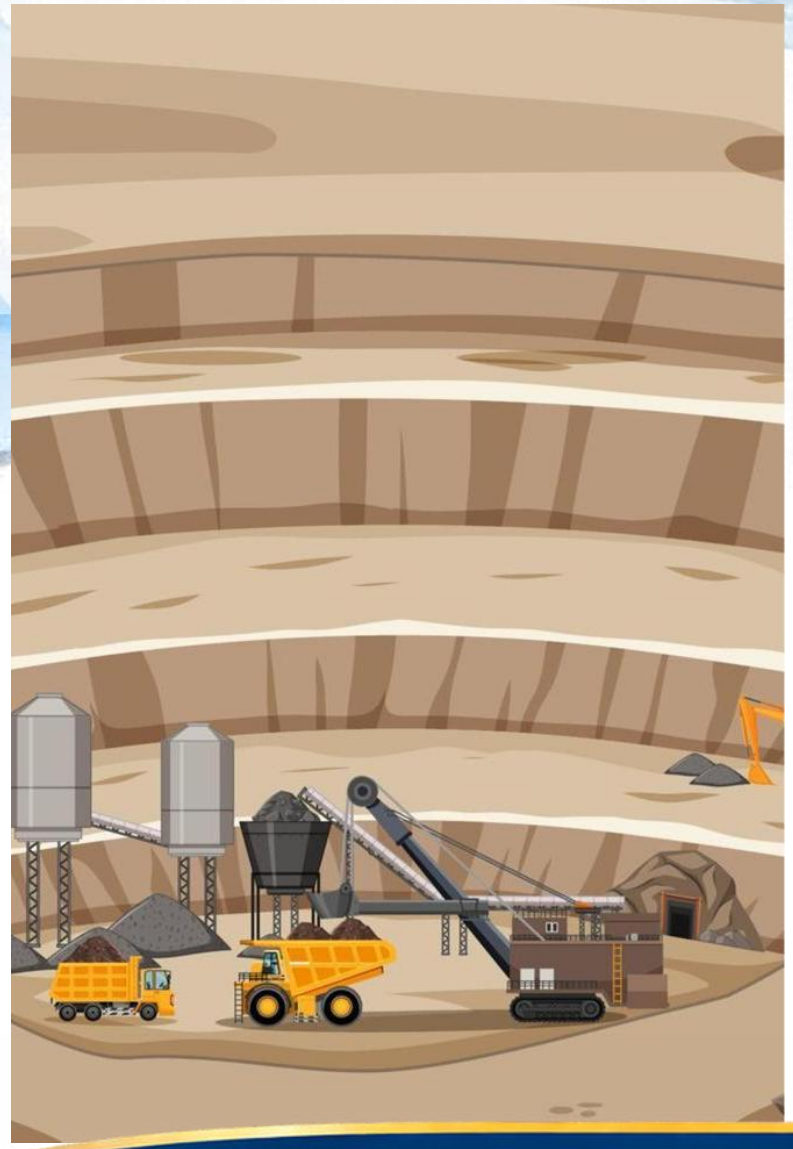
TAHAP Pelaksanaan: Pengambilan Ganti Kerugian

- Dalam hal Objek Pengadaan Tanah **masih dipersengketakan kepemilikannya**, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah **menyampaikan pemberitahuan** kepada pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atau melaksanakan perdamaian.

- **Pihak yang menuntut penguasaan dan/ atau kepemilikan** mengajukan gugatan atau mendaftarkan berita acara perdamaian paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya pemberitahuan.

- Dalam **pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan** di Pengadilan Negeri, Pihak yang Berhak **wajib menyerahkan bukti penguasaan dan/atau kepemilikan** Objek Pengadaan Tanah kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

- Dalam hal ketua pelaksana Pengadaan Tanah **tidak lagi menjabat** sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, **bukti penguasaan dan/atau kepemilikan** Objek Pengadaan Tanah **diserahkan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat**

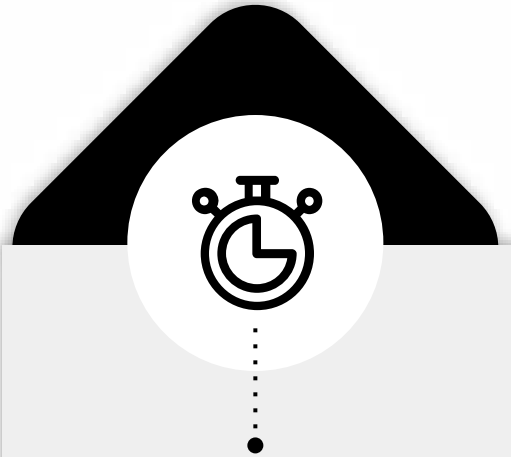


04

Tahap:

Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

TAHAP Penyerahan Hasil: Data Pelaksanaan Penyerahan Hasil



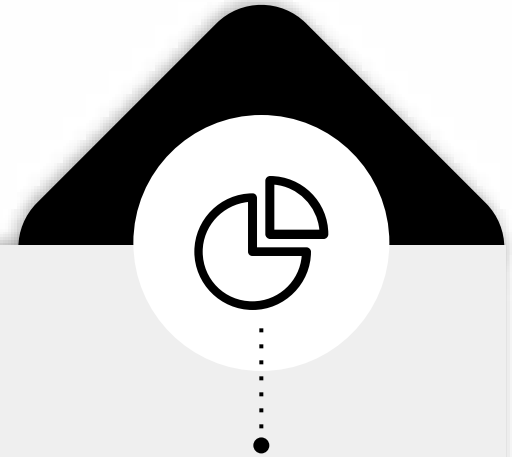
Penyerahan hasil Pengadaan Tanah (paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah



Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah



Pendaftaran / pensertifikatan paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan hasil



Dokumen Pelaksanaan Pengadaan Tanah secara elektronik

Sertifikasi Hasil Pengadaan Tanah

Hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah digunakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah **untuk pensertipikatan.**

Instansi yang Memerlukan Tanah **wajib** mengajukan **permohonan sertipikat Hak Atas Tanah kepada Kantor Pertanahan setempat** dalam waktu paling lama **30 (tiga puluh) hari sejak menerima penyerahan hasil Pengadaan Tanah.**

Kantor Pertanahan menyelesaikan permohonan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai **pendaftaran tanah.**

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997
tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021
Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021
tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.



Pengadaan Tanah Skala Kecil

Pengadaan Tanah Skala Kecil: Ketentuan Umum

Merupakan kegiatan menyediakan tanah untuk luasan yang tidak lebih dari <5 (lima) hektar yang dapat **dilaksanakan secara langsung ataupun melalui tahapan**.

Tujuan.

- ❏ Efisiensi
- ❏ Efektivitas

Cara.

- ❏ Pengadaan Langsung;
- ❏ Menggunakan Tahapan.

Syarat.

- ❏ Memenuhi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

Pengadaan Langsung	Melalui Tahapan
Dilaksanakan dengan Mekanisme: 1. Jual Beli; 2. Tukar Menukar; 3. Cara lain yang disepakati. *) Dilaksanakan secara langsung oleh IYMT dan tidak memerlukan Penlok. **) Wajib dilaporkan oleh IYMT kepada Kantor Pertanahan setempat.	**Tahap Perencanaan.** **Tahap Persiapan.** **Tahap Pelaksanaan.** **Tahap Penyerahan Hasil.** Diperlukan dalam hal: ❏ Diperkirakan akan mendapatkan penolakan dari masyarakat; ❏ Lokasi Pengadaan Tanah tidak memungkinkan dipindah. *) Penlok ditetapkan berdasarkan rencana DPPT dan rencana kerja IYMT oleh Bupati/Walikota.

BAB VIII (Ps 146-151 PerMen ATR/KaBPN 19/2021)

Draft Revisi Kedua PP No. 19/2021

Pasal 126

ayat (1a)
Dalam hal Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dengan luas lebih dari 5 (lima) hektar tetapi jumlah Pihak yang Berhak tidak lebih dari 5 (lima) pihak dan bidang Tanahnya tidak lebih dari 5 (lima) bidang, dapat dilakukan Pengadaan Tanah secara langsung.

Ayat (1b)
Pengadaan Tanah secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1a) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati.

Ayat (2)
Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah diterbitkan oleh bupati/wali kota.

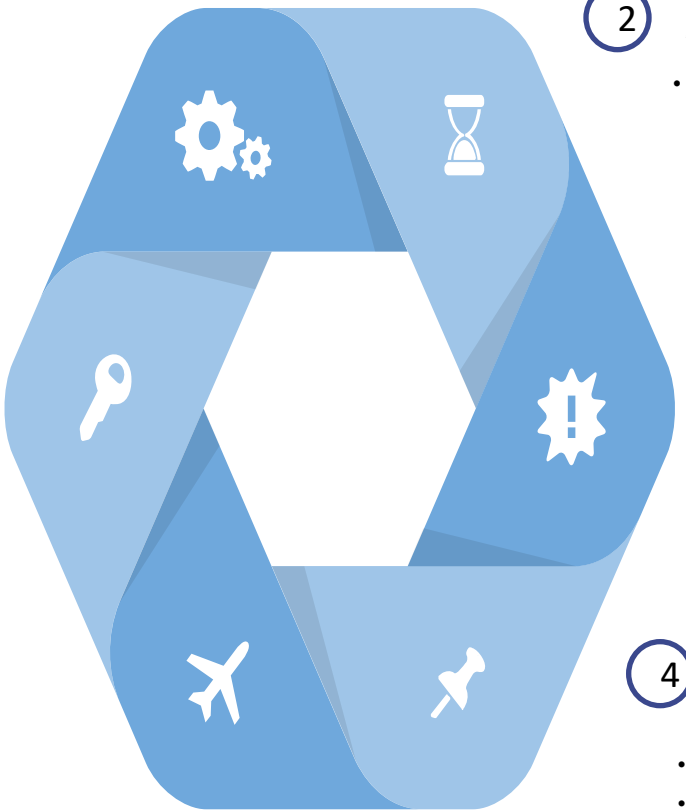
KETENTUAN UMUM

1 **Penganggaran**

RK-K/L dan DIPA

2 **Perencanaan**

- Penyusunan DPPT dengan muatan & studi kelayakan minimal



3 **Persiapan**

- Memenuhi *KKPR*
- Penentuan/Survey Lokasi
- Wajib Lapor Kantah

4 **Pelaksanaan**

- Pertemuan Pemilik Tanah
- Jual Beli/Tukar Menukar/ Hibah & disepakati kedua belah pihak

5 **Penilaian**

Dilakukan oleh Jasa Penilai Pertanahan / Penilai Publik / Penilai Pemerintah.

6 **Pelepasan Hak**

- Pembayaran UGR
- Pelepasan di Kepala Kantor Pertanahan / Notaris
- Wajib Pendaftaran Hak

Apabila Pengadaan Tanah <5 ha (dibawah 5 hektar) menggunakan tahapan.

***Catatan:**

Dilakukan secara *Mutatis Mutandis*

Sesuai Tahapan Pengadaan Tanah dalam Ketentuan **Pasal 3 sampai dengan Pasal 150** PerMen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021



Tanah Karakteristik Khusus

TANAH KARAKTERISTIK KHUSUS

Perlakuan Terhadap Tanah Karakteristik Khusus

PERUBAHAN STATUS

TANAH KAWASAN HUTAN

PENGALIHFUNGSIAN STATUS

LAHAN PERTANIAN PANGAN BERKELANJUTAN

IZIN ALIH STATUS

- Tanah Kas Desa (TKD)
- Tanah Wakaf
- Tanah Ulayat (Tanah Adat)
- Tanah Aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Milik Desa

Tanah Berkarakteristik Khusus:

PELEPASAN STATUS

KAWASAN HUTAN

Pasal 40 ayat (1) PP No. 19 Tahun 2021

IYMT melalui gubernur mengajukan permohonan pelepasan status kawasan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.

Proses penyelesaian perubahan status harus dilakukan sampai dengan Penetapan lokasi.

MEKANISME PELEPASAN STATUS KAWASAN HUTAN

Pasal 40 ayat (1) PP No. 19 Tahun 2021

Dalam hal objek PT untuk proyek prioritas Pemerintah Pusat, perubahan status kawasan dilakukan **melalui mekanisme:**



pelepasan kawasan hutan dalam hal pengadaan Tanah dilakukan oleh instansi pemerintah.



pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh swasta.

Swasta dimaksud adalah:

- Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/BUMN.

- Lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah pemerintah nonkementerian, pemprov, pemkab/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara mendapat penugasan khusus oleh Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

Tanah Yang Dikuasai Oleh Negara

Semua hutan di dalam wilayah RI dikuasai oleh negara (Pasal 4 UU No. 41/1999)

1. IYMT mengajukan permohonan pelepasan ke KLHK
2. Menteri LHK menerbitkan Keputusan pelepasan kawasan hutan menjadi bukan kawasan (APL)
3. Pelepasan disebutkan diberikan ke IYMT (pemohon)
4. Status tanah menjadi dalam penguasaan pemerintah
5. Tidak dilakukan ganti kerugian
6. Bila ada penguasaan pihak ketiga dilakukan inventarisasi bentuk penguasaan dan menentukan penyelesaian
   - **Ganti rugi tanah dan tegakan**
   - **Ganti rugi tegakan (pemisahan horizontal)**
   - **Penanganan dampak sosial.**
7. Disertipikatkan atas nama IYMT dan IYMT melakukan pencatatan BMN

Tanah Berkarakteristik Khusus:

PENGUASAAN PIHAK KETIGA PADA EKS KAWASAN HUTAN

Pelepasan kepada instansi pemerintah.	**Pelepasan karena Perubahan RTRW**
• Menjadi tanah dalam penguasaan pemerintah; • Penguasaan 20 tahun (iktikad baik) dapat dengan mekanisme UU No. 2/2012; dan • Tidak sampai dengan 20 tahun dapat dengan mekanisme PDSK.	• Menjadi tanah negara; • Penguasaan 20 tahun (iktikad baik) dapat dengan mekanisme UU No. 2/2012; dan • Tidak sampai dengan 20 tahun dapat dengan mekanisme PDSK.

Penjelasan Pasal 40 UU No. 2/2012
Pasal 18 (2) jo. Pasal 24 jo.
Penjelasan Pasal 24 PP No. 19/2021
Pasal 52 (2) Permen ATR/BPN No.19/2021

PIHAK YANG MENGUASAI TANAH NEGARA DENGAN BAIK

1. Berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah;
2. Dibuktikan dengan alat bukti, berupa:
   - Sertipikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya;
   - Surat izin garapan/membuka tanah;
   - Surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti; atau
   - Bukti lain yang dipersamakan dengan bukti penguasaan lainnya.
3. Dalam hal tidak dapat dibuktikan:
   - Surat pernyataan penguasaan tanah dari yang bersangkutan diketahui minimal 2 orang saksi;
   - Surat keterangan kepala desa/lurah.

Tanah Berkarakteristik Khusus:

TANAH KAS DESA (TKD)

adalah barang milik desa yang berasal dari kekayaan asli milik desa, dibeli atau diperoleh atas beban APB Desa atau perolehan hak lainnya yang sah.
PP No. 19/2021 jo. Permendagri No. 1/2016 tentang pengelolaan aset desa.

TANAH KAS DESA

yang menjadi objek PT untuk kepentingan umum dilakukan dengan tukar menukar (tanah pengganti).

IYMT

Menyediakan tanah pengganti.

TANAH PENGGANTI

nilainya sama dengan nilai tanah yang objek PT.

NILAI

Nilai dinilai oleh penilai.

TUKAR MENUKAR

Tukar menukar tanah milik desa dilakukan dengan tahapan:

1. *Kepala Desa menyampaikan permohonan izin kepada Bupati/Walikota*
2. *Bupati/Walikota meneruskan permohonan izin kepada Gubernur.*

TANAH PENGGANTI

- *Diutamakan berlokasi di desa setempat.*
- *apabila tidak tersedia di desa setempat maka dapat berlokasi dalam satu kecamatan dan/atau desa di kecamatan lain yang berbatasan langsung.*
- *tanah pengganti didaftarkan atas nama desa.*

Tanah Berkarakteristik Khusus:

MEKANISME PELEPASAN TANAH KAS DESA

PP No. 19/2021 jo Permendagri No. 1/2016 jo. Permendagri No. 3/2024 tentang pengelolaan aset desa.

01

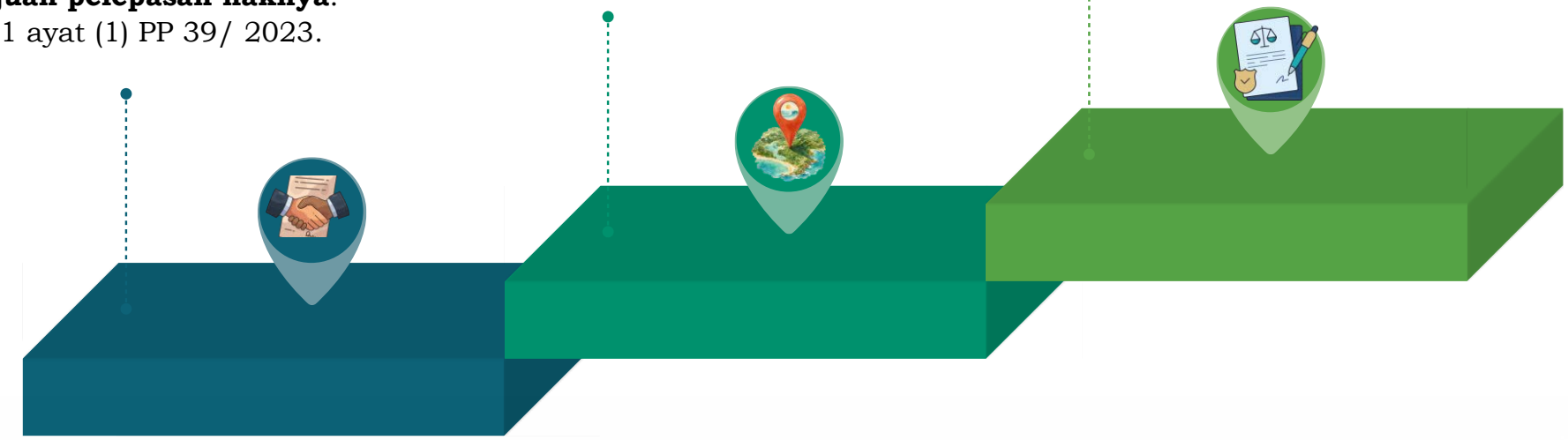
Pemerintah Desa mengajukan izin tertulis melalui Walikota untuk mendapat **izin persetujuan pelepasan haknya**.
Pasal 41 ayat (1) PP 39/ 2023.

02

izin alih status penggunaan/pelepasanaset atas tanah kas desa **harus dilakukan sampai dengan Penetapan lokasi.**
Pasal 43 ayat (1) PP 39/2023

03

Dalam hal **izin tidak dipenuhi** tanpa adanya keterangan tertulis dari instansi terkait, **Penetapan lokasi berfungsi sebagai izin alih status penggunaan/pelepasan aset**.
Pasal 43 ayat (2) PP 39/2023



Tanah Berkarakteristik Khusus:

TUKAR MENUKAR TANAH KAS DESA DENGAN GANTI KERUGIAN UANG

(Pasal 32B Permendagri No. 3 Tahun 2024)

Tukar Menukar Aset Desa berupa tanah untuk PSN, dilakukan dengan pemberian **ganti kerugian berupa uang** sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.

(Pasal 32A dan Pasal 32C Permendagri No. 3 Tahun 2024)

- Aset Desa berupa tanah merupakan wilayah kerja PSN yg termuat dalam Penlok gubernur atau bupati/wali kota.
- Pemerintah Desa telah mendapatkan persetujuan pelepasan hak atas tanah dari gubernur.
- Adanya kesepakatan mengenai besaran ganti kerugian berupa uang sesuai hasil perhitungan tenaga penilai yang bersifat final dan mengikat antara instansi yang memerlukan tanah dengan Pemerintah Desa dan disetujui dalam Musyawarah Desa.
- Kesepakatan dituangkan dalam BA yang diketahui oleh Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Kabupaten/Kota.
- Besaran ganti kerugian berupa uang sesuai harga yang menguntungkan Desa.
- menggunakan nilai penggantian wajar hasil perhitungan tenaga penilai.
- bersifat final dan mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
- Ganti kerugian berupa uang digunakan Pemerintah Desa untuk membeli tanah pengganti yang senilai.
- Nilai penggantian wajar meliputi kerugian fisik, kerugian non fisik, dan beban masa tungguDalam mencari tanah pengganti Pemerintah Desa diberikan biaya untuk pencarian tanah pengganti yang besarannya telah dihitung dalam kerugian non fisik.
- Pencarian tanah pengganti oleh Pemerintah Desa dilakukan selama jangka waktu 6 (enam) bulan.

Tanah Berkarakteristik Khusus:

WAKAF

adalah perbuatan hukum wakif untuk memisahkan dan/atau menyerahkan sebagian harta benda miliknya untuk dimanfaatkan selamanya atau untuk jangka waktu tertentu sesuai dengan kepentingannya guna keperluan ibadah dan/atau kesejahteraan umum menurut syariah.

Mekanisme Perubahan Status —

1. Nazhir mengajukan permohonan tukar ganti kepada Menteri melalui KUA Kecamatan;
2. Kepala KUA Kecamatan meneruskan permohonan tersebut kepada Kantor Depag kab/kota;
3. Kepala Kantor Depag kab/kota meneruskan kepada Kepala Kanwil Depag Provinsi dan selanjutnya meneruskan permohonan tersebut kepada Menteri;
4. setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari Menteri, maka tukar ganti dapat dilaksanakan.

Tanah Berkarakteristik Khusus:

Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan dilarang:

a. dijadikan jaminan
b. Disita
c. Dihibahkan
d. Dijual
e. Diwariskan
f. Ditukar
g. dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya

(Pasal 40 UU 41/2004)

Pengecualian

(Ps. 41 UU 41/2004)

Ketentuan dalam Pasal 40 huruf f dikecualikan apabila:

- harta benda wakaf yang telah diwakafkan digunakan untuk kepentingan umum sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertentangan dengan syariah.
- Hanya dapat dilakukan setelah memperoleh izin tertulis dari Menteri atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia.
- Harta benda wakaf yang sudah diubah statusnya karena ketentuan pengecualian dimaksud wajib ditukar dengan harta benda yang manfaat dan nilai tukar sekurang kurangnya sama dengan harta benda wakaf semula.

Tanah Berkarakteristik Khusus:

MEKANISME PELEPASAN TANAH WAKAF

01.

nazhir dan/atau IYMT ***mengajukan izin tertulis*** *kepada Kementerian Agama/ Kanwil Kementerian Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia/Badan Wakaf Indonesia provinsi untuk* ***mendapat izin pelepasan atas tanah wakaf.***
Pasal 41 ayat (2) PP 39/2023

02.

izin alih status penggunaan/pelepasan aset atas tanah wakaf ***harus dilakukan sampai dengan Penetapan lokasi.***
Pasal 43 ayat (1) PP 39/2023

03.

Dalam hal ***izin tidak dipenuhi*** *tanpa adanya keterangan tertulis dari instansi terkait,* ***Penetapan lokasi berfungsi sebagai izin alih status penggunaan/pelepasan aset.***
Pasal 43 ayat (2) PP 39/2023

- Tanah pengganti nilainya sama dengan nilai tanah yang objek PT.
- Tanah pengganti disediakan oleh IyMT
- Nilai dinilai oleh penilai.
- Tanah pengganti didaftarkan/disertipikatkan.

Tanah Berkarakteristik Khusus:



TANAH ULAYAT

Pasal 1 (13) PP Nomor 18/2021 jo. Pasal 1 Permen ATR/Kepala BPN Nomor 18/2021

adalah tanah yang berada di wilayah penguasaan masyarakat hukum adat yang menurut kenyataannya. masih ada dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah

Penjelasan Pasal 5 (2) PP Nomor 18/2021

Yang dimaksud dengan "masyarakat hukum adat" adalah masyarakat hukum adat yang menguasai Tanah Ulayat, telah diakui dan ditetapkan keberadaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang memuat kelembagaan dalam perangkat penguasa adatnya, wilayah hukum adat, pranata, atau perangkat hukum yang masih ditaati.

IyMT berkoordinasi dengan pemerintah daerah setempat dengan melibatkan tokoh masyarakat adat untuk mendapat kesepakatan dan penyelesaian dengan Masyarakat

Pengalihfungsian Lahan

Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan



OBJEK

Objek pengadaan Tanah berada pada **lahan pertanian pangan berkelanjutan**, dapat dilakukan **pengalihfungsian lahan** dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal 42 ayat (1) PP 19/2021

SYARAT

Pengalihfungsian lahan hanya dapat dilakukan dengan syarat:

a. dilakukan kajian kelayakan strategis;

b. disusun rencana alih fungsi lahan;

c. dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan

d. disediakan lahan pengganti terhadap pertanian pangan berkelanjutan dialihfungsikan.

Dalam hal terjadi bencana:

- persyaratan huruf a dan b tidak diberlakukan
- dilakukan paling lama 24 bulan setelah alih fungsi dilakukan.

Pasal 42 ayat (2) dan (3) PP 19/2021

TANAH ASET PEMERINTAH PUSAT, PEMERINTAH DAERAH, BADAN USAHA MILIK NEGARA/BADAN USAHA MILIK DAERAH, ATAU BADAN USAHA MILIK DESA

Pasal 46 UU No. 2/2012 jo. UU No. 6/2023

Pasal 84 PP 19/2021 Jo. PP 39/2023

Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:

Diberikan Ganti Kerugian

dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

- *Objek Pengadaan Tanah yang dipergunakan sesuai dengan tugas dan fungsi pemerintahan.*

Diberikan Ganti Kerugian

dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham; atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

- *Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa*
- *Objek Pengadaan Tanah kas desa; dan/atau*
- *Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa*

ISU STRATEGIS PENGADAAN TANAH

1. Ketersediaan anggaran yang kurang sehingga dalam pelaksanaan pengadaan tanah berhenti di tengah jalan.
2. Tanah berkarakteristik khusus (Wakaf, TKD, Tanah Sisa)
3. Penyelesaian terhadap status kawasan hutan
4. Surat Pengantar pengambilan ganti kerugian dalam hal penitipan disebabkan karena adanya sengketa, perkara, dan sita
5. Bangunan atau tegakan yang berada di tanah negara
6. Bangunan atau tegakan berada di Sempadan Sungai
7. Ketersediaan anggaran yang kurang sehingga dalam pelaksanaan pengadaan tanah berhenti di tengah jalan.
8. Pembangunan dilaksanakan sebelum adanya pelaksanaan pengadaan tanah (keterlanjuran)
9. Pihak yang Berhak tidak diketahui kepemilikannya (*no name*) yang tidak memenuhi kriteria penitipan (konsinyasi)



ISU STRATEGIS PENGADAAN TANAH

Contoh Permasalahan di Lapangan

1 PENYEDIAAN TANAH PENGGANTI

Kendala penyediaan tanah pengganti untuk tanah kas desa pada Jalan Tol Cisamdawu.



2 PENGUASAAN TANAH SEMPADAN

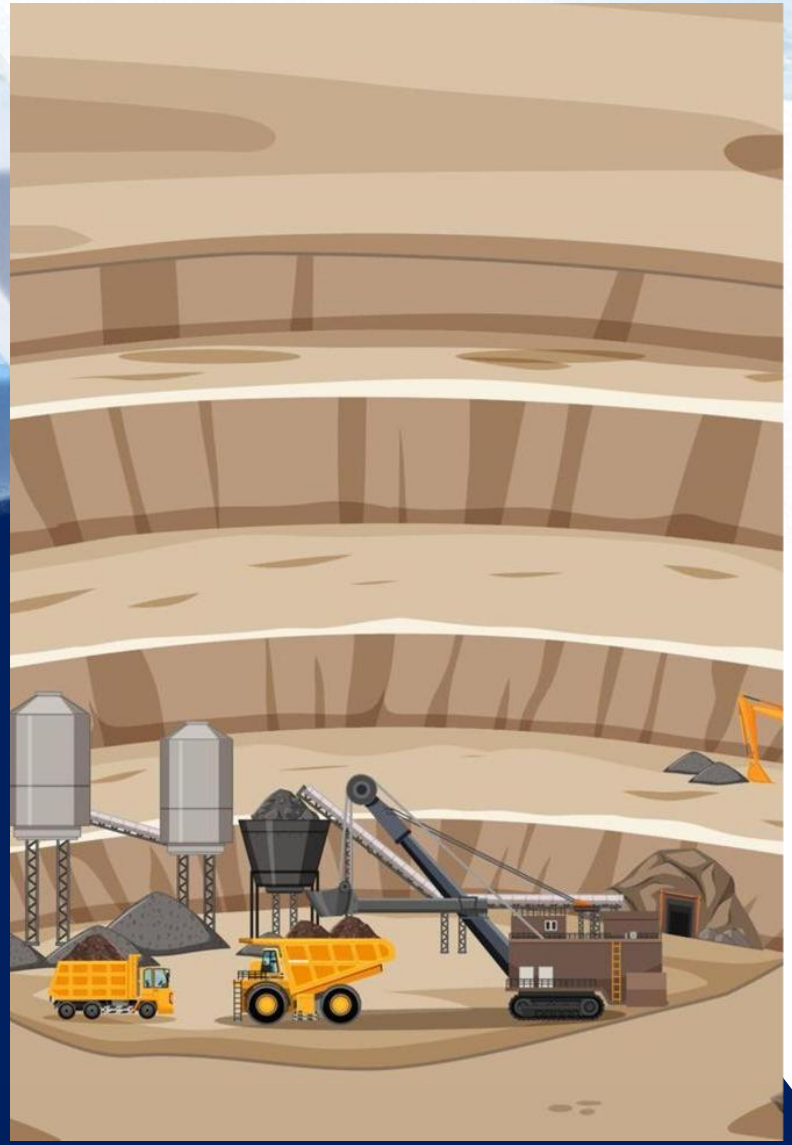
Penguasaan masyarakat pada sempadan sungai dan danau.



3 PERALIHAN HAK PASCA-PENLOK

Sertipikat terlanjur dibalik nama setelah Penetapan Lokasi pada Jalan Tol Rengat-Pekanbaru.





Keberhasilan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum

Keberhasilan Pengadaan Tanah

1 Tim Pelaksanaan Solid/Peran Aktif Semua Pihak

- Pelaksana Pengadaan Tanah
- Pemerintah Daerah
- Penilai Publik/KJPP
- Instansi yang Memerlukan Tanah
- Masyarakat yang terkena pembebasan.

2 Kepastian Ketersediaan UGR & BOBP

* (Uang Ganti Kerugian)
** (Biaya Operasional dan Biaya Pendukung)

3 Perencanaan yang Baik dan Akurat

4 Sinergi dan Koordinasi antar K/L dan Pihak terkait lainnya

5 Dokumen yang Berkualitas

- ❑ Peta Bidang dan Daftar Nominatif yang Berkualitas.
- ❑ Pelepasan Hak dan Pembayaran Ganti Rugi.
- ❑ Dokumen Penyerahan Hasil.

6 Tata Kelola yang Baik dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah

- ❑ Rincian Anggaran Biaya Operasional.
- ❑ Rencana Jadwal Kegiatan.
- ❑ Kualitas Daftar Nominatif dan Peta Bidang.
- ❑ Kepatuhan terhadap Jangka Waktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.



Keberhasilan Pengadaan Tanah

Contoh Keberhasilan**
Kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan

1. **Pembangunan Bandara Baru Internasional Yogyakarta** *di D.I. Yogyakarta*

2. **Pembangunan Trase dan Stasiun Kereta Cepat Jakarta-Bandung** *di Provinsi Jawa Barat*

3. **Pembangunan Jalan Tol Bogor Ring Road (BORR)** *di Provinsi Jawa Barat*

4. **Pembangunan Jalan Tol Akses Menuju IKN (Karang Joang-Kaltim Kariangau Terminal Kariangau-Simpang Tempadung-Jembatan Pulau Balang)** *di Provinsi Kalimantan Timur*







**
Berdasarkan pengadaan tanah yang tuntas sampai dengan proses sertifikasi.

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG
BADAN PERTANAHAN NASIONAL

#BerAKHLAK
Berorientasi Pelayanan Akuntabel Kompeten
Harmonis Loyal Adaptif Kolaboratif

#bangga melayani bangsa

Direktorat Jenderal PTPP Kementerian ATR/BPN

DIREKTORAT JENDERAL
PENGADAAN TANAH DAN
PENGEMBANGAN PERTANAHAN
"Pengadaan Tanah Sukses, Pembangunan Berjalan"

Terima Kasih



Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Jl. H. Agus Salim No.58 RT.8/RW.4, Gondangdia, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10350