



# **PENYEDIAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Dosen:

**Dr. Suryanti T.Arief, SH., MKn., MBA**

# DASAR HUKUM

- Pasal 18 UUPA
- Undang-undang No.20 tahun 1961
- Undang-undang No.2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
  - yang diundangkan dan mulai berlaku pada tanggal 14 Januari 2012

# TUJUAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

*“Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan 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*

# **POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

*Pasal 4 – 9 UU No.2 tahun 2012*

- a. Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah dan pendanaan untuk Kepentingan Umum
- b. Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- c. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah

# **POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

(lanjutan)

- d. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  1. Rencana Tata Ruang Wilayah
  2. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah
  3. Rencana Strategis
  4. Rencana Kerja setiap instansi yang memerlukan tanah

# POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

(lanjutan)

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

# **POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

(lanjutan)

- e. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan
- f. Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam UU No.2 tahun 2012

# POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

(lanjutan)

- g. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat
- h. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil

# PERUNTUKAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

*Pasal 10 UU No.2 tahun 2012*

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam UU No.2 tahun 2012 digunakan untuk pembangunan:

- a. Pertahanan dan keamanan nasional
- b. Jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api
- c. Waduk, bendungan, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan pembangunan pengairan lainnya

# PERUNTUKAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (lanjutan)

- d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal
- e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi
- f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik
- g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah
- h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah
- i. Rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah
- j. Fasilitas keselamatan umum
- k. Tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah

# PERUNTUKAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (lanjutan)

- l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik
- m. Cagar alam dan cagar budaya
- n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/Desa
- o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa
- p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah
- q. Prasarana olah raga Pemerintah/Pemerintah Daerah
- r. Pasar umum dan lapangan parkir umum

# PERUNTUKAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (lanjutan)

- Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta  
*Pasal 12 ayat 1 UU No.2 tahun 2012*
- Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dimaksud dalam huruf a, pembangunan diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan  
*Pasal 12 ayat 2 UU No.2 tahun 2012*

# PENYELENGGARA PENGADAAN TANAH DAN PEMILIKAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

- Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah

*Pasal 11 ayat 1 UU No.2 tahun 2012*

- Dalam hal instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara

*Pasal 11 ayat 2 No.2 tahun 2012*

# TAHAPAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

1. Perencanaan
2. Persiapan
3. Pelaksanaan
4. Penyerahan Hasil

# **PERSIAPAN PENGADAAN TANAH**

*Pasal 16 UU No.2 tahun 2012*

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah melaksanakan:

- a. Pemberitahuan rencana pembangunan
- b. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan

# PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

(lanjutan)

Ad. a. Pemberitahuan Rencana Pembangunan

- disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung

Ad. b. Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

- meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah, yang dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan

# PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

(lanjutan)

Ad. c. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

- dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
- dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 hari kerja. Apabila sampai dengan jangka waktu 60 hari kerja pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan tersebut terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 30 hari kerja

# PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

(lanjutan)

- Kesepakatan dituangkan dalam bentuk **BERITA ACARA KESEPAKATAN**
- Atas dasar kesepakatan tersebut, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur
- Gubernur menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

# **PENGUMUMAN KEPADA MASYARAKAT**

*Pasal 26 UU No.2 tahun 2012*

- ✓ Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- ✓ Pengumuman tersebut dimaksudkan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan Umum.

# LARANGAN PENGALIHAN TANAH KEPADA PIHAK LAIN

- Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan (BPN)
- Apabila dalam Konsultasi Publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada Gubernur setempat.

# **LARANGAN PENGALIHAN TANAH KEPADA PIHAK LAIN** (lanjutan)

- Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan tersebut, Gubernur menetapkan lokasi pembangunan.
- Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan tersebut, Gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

# GUGATAN KE PTUN

- Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
- Pengadilan Tata Usaha Negara memutuskan diterima atau ditolaknya gugatan tersebut dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya gugatan

# GUGATAN KE PTUN (lanjutan)

- Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia
- Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima
- Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengaduan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum

# JANGKA WAKTU PEROLEHAN TANAH

- Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut diberikan dalam waktu 2 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 1 tahun

*Pasal 24 UU No.2 tahun 2012*

- Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya

*Pasal 25 UU No.2 tahun 2012*

# PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

*Pasal 27 ayat 1 dan 2 UU No. 12 tahun 2012*

Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan (BPN)

Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

- a. Inventarisasi dan Identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
- b. Penilaian Ganti Kerugian
- c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian
- d. Pemberian ganti kerugian
- e. Pelepasan tanah Instansi

# PENILAIAN GANTI KERUGIAN

Lembaga Pertanahan (BPN) menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (ketentuan mengenai pengadaan barang/jasa Instansi pemerintah) dan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah

*Pasal 31 UU No.2 tahun 2012*

# **PENILAIAN GANTI KERUGIAN**

## **(lanjutan)**

Penilaian besarnya Nilai Ganti Kerugian oleh Penilai dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

**Pasal 33 UU No.2 tahun 2012**

# PENILAIAN GANTI KERUGIAN

(lanjutan)

Pasal 34 ayat 1 UU No.2 tahun 2012:

*“ Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum ”*

# PENILAIAN GANTI KERUGIAN

(lanjutan)

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

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

*Pasal 36 UU No.2 tahun 2012*

# MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN

- Lembaga Pertanahan (BPN) melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian
- Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dimuat dalam Berita Acara Kesepakatan

*Pasal 37 UU No.2 tahun 2012*

# MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN

(lanjutan)

- Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

*Pasal 38 ayat 1 UU No.2 tahun 2012*

# MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN

(lanjutan)

- Pengadilan negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan
- Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 hari kerja mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung republik Indonesia
- Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima

# MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN

(lanjutan)

- Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan

*Pasal 38 UU No.2 tahun 2012*

- Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dari/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu tsb, karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian tsb

*Pasal 39 UU No.2 tahun 2012*

# PEMBERIAN GANTI KERUGIAN

- Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak

*Pasal 40 UU No.2 tahun 2012*

- Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas Ganti Kerugian

*Penjelasan Pasal 40*

# KONSINYASI DI PENGADILAN NEGERI

- Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat

*Pasal 42 ayat 1 UU No.2 tahun 2012*

# KONSINYASI

## DI PENGADILAN NEGERI (lanjutan)

Penitipan Ganti Kerugian juga dilakukan terhadap:

- a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya, atau
- b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
  1. Sedang menjadi objek perkara di Pengadilan
  2. Masih dipersengketakan kepemilikannya
  3. Diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang
  4. Menjadi jaminan di bank

*Pasal 42 ayat 2 UU No.2 tahun 2012*

# HAPUSNYA HAK ATAS TANAH

- Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri, kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

*Pasal 43 UU No.2 tahun 2012*

# PELEPASAN TANAH INSTANSI

- Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah

*Pasal 45 ayat 1 UU No.2 tahun 2012*

- Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Daerah dilakukan berdasarkan Undang-undang ini.

*Pasal 45 ayat 2 UU No.2 tahun 2012*

# PELEPASAN TANAH INSTANSI

## (lanjutan)

- Pelepasan Objek Pengadaan Tanah tersebut dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu

*Pasal 45 ayat 3 UU No.2 tahun 2012*

- Apabila pelepasan Objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam waktu tersebut tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum

*Pasal 47 ayat 2 UU No.2 tahun 2012*

# PENYERAHAN HASIL PENGADAAN TANAH

Lembaga Pertanahan (BPN) menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan, dan/atau
- b. Pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri

*Pasal 48 ayat 1 UU No.2 tahun 2012*

# **INSTANSI YANG MEMBUTUHKAN TANAH MULAI KEGIATAN PEMBANGUNAN**

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah tersebut.

*Pasal 48 ayat 2 UU No.2 tahun 2012*