



# **MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/ KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 20 TAHUN 2020  
TENTANG

TATA CARA PENYUSUNAN DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk mendukung kelancaran proses penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diperlukan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang berkualitas dan komprehensif;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah;
- Mengingat : 1. Pasal 17 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 2008 tentang Kementerian Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 166, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4916);

3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
4. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366);
5. Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2020 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
6. Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 tentang Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 84);
7. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 985);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG TATA CARA PENYUSUNAN DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Instansi yang memerlukan tanah adalah Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Nonkementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Nonkementerian, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.
2. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut DPPT adalah dokumen yang disusun dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam tahapan perencanaan pengadaan tanah berdasarkan studi kelayakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Tim Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim adalah tim yang dibentuk oleh Instansi yang memerlukan tanah untuk menyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.
4. Lembaga/Kalangan profesional adalah pihak yang mempunyai keahlian tertentu dalam membantu Instansi yang memerlukan tanah menyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.
5. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
6. Rencana Tata Ruang Wilayah selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang.

7. Dampak sosial adalah perubahan lingkungan sosial dan keadaan sosial akibat dari kegiatan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
8. Dampak lingkungan adalah pengaruh perubahan pada lingkungan yang diakibatkan oleh kegiatan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
9. Petugas Sistem Informasi Perencanaan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Operator adalah pegawai yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan/atau Kepala Kantor Pertanahan untuk mengoperasikan aplikasi Sistem Informasi Perencanaan Pengadaan Tanah.
10. Sistem Informasi Perencanaan Pengadaan Tanah adalah aplikasi/perangkat lunak berbasis internet yang dibangun dan dikembangkan sebagai basis data Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah di dalam sistem informasi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
11. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
12. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
13. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di provinsi yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
14. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di kabupaten/kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.

## BAB II RUANG LINGKUP

### Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Menteri ini meliputi:

- a. muatan DPPT;
- b. tata laksana penyusunan DPPT;
- c. pembiayaan; dan
- d. Sistem Informasi Perencanaan Pengadaan Tanah.

### Pasal 3

- (1) Dalam menyusun DPPT, Instansi yang memerlukan tanah berkoordinasi dan bersinergi dengan Instansi teknis terkait maupun Lembaga/Kalangan profesional yang bidang keilmuannya berkaitan dengan kegiatan penyelenggaraan pengadaan tanah.
- (2) Instansi teknis terkait maupun Lembaga/Kalangan profesional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mendukung dan membantu Instansi yang memerlukan tanah dalam penyusunan DPPT.
- (3) DPPT ditetapkan dan dipertanggungjawabkan oleh Pimpinan Instansi yang memerlukan tanah.

## BAB III MUATAN DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

### Bagian Kesatu Studi Kelayakan

### Pasal 4

- (1) DPPT disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:
  - a. survei sosial ekonomi;
  - b. kelayakan lokasi;
  - c. analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
  - d. perkiraan nilai tanah;

- e. Dampak lingkungan dan Dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari Pengadaan Tanah dan pembangunan; dan
  - f. studi lain yang diperlukan.
- (2) Studi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah.
  - (3) Dalam melaksanakan studi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Instansi yang memerlukan tanah dapat menggunakan jasa Lembaga/Kalangan profesional sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (4) Hasil Studi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) berupa Dokumen Studi Kelayakan.

#### Pasal 5

- (1) Survei sosial ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a, dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah, yang dipergunakan sebagai bahan dasar perumusan lebih lanjut terhadap:
  - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. gambaran umum status tanah;
  - c. perkiraan nilai tanah.
- (2) Kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam bentuk peta rencana lokasi pembangunan, yang dipergunakan sebagai bahan dasar perumusan lebih lanjut terhadap:
  - a. kesesuaian dengan RTRW dan Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah;
  - b. letak tanah;
  - c. luas tanah yang dibutuhkan;
  - d. gambaran umum status tanah;
  - e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;

- f. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - g. perkiraan nilai tanah;
  - h. rencana penganggaran.
- (3) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat, yang dipergunakan sebagai bahan dasar perumusan lebih lanjut terhadap:
- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. rencana penganggaran.
- (4) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah, yang dipergunakan sebagai bahan dasar perumusan lebih lanjut terhadap:
- a. gambaran umum status tanah;
  - b. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - c. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - d. perkiraan nilai tanah;
  - e. rencana penganggaran.
- (5) Dampak lingkungan dan Dampak sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf e, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai Dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang dipergunakan sebagai bahan perumusan lebih lanjut terhadap:
- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - c. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - d. rencana penganggaran.

- (6) Studi lain yang diperlukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf f, merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum, yang dipergunakan sebagai bahan dasar perumusan lebih lanjut terhadap:
- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - c. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - d. rencana penganggaran;
  - e. muatan tambahan.

#### Pasal 6

Muatan DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a meliputi:

- a. muatan wajib;
- b. muatan tambahan.

#### Bagian Kedua

#### Muatan Wajib

#### Pasal 7

Muatan wajib DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a terdiri atas:

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. kesesuaian dengan RTRW dan Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah;
- c. letak tanah;
- d. luas tanah yang dibutuhkan;
- e. gambaran umum status tanah;
- f. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. perkiraan nilai tanah; dan
- i. rencana penganggaran.



#### Pasal 8

Maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, memuat:

- a. uraian umum maupun rinci mengenai maksud dan tujuan dilaksanakannya pembangunan untuk kepentingan umum;
- b. uraian mengenai manfaat yang akan diperoleh dari pembangunan untuk kepentingan umum terhadap masyarakat sekitar maupun masyarakat umum dan peranannya terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat;
- c. uraian mengenai penerima manfaat dari kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum;
- d. uraian mengenai Dampak sosial yang timbul dari kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum serta alternatif penyelesaiannya.

#### Pasal 9

Kesesuaian dengan RTRW dan Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b, menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan RTRW dan Prioritas Pembangunan, yang meliputi:

- a. kesesuaian dengan RTRW yang dibuktikan dengan:
  - 1) rekomendasi kesesuaian rencana tata ruang dari Instansi yang berwenang dengan melampirkan peta hasil tumpang susun (*overlay*) antara peta rencana lokasi pembangunan dengan peta RTRW Kabupaten/Kota/Provinsi/Nasional;
  - 2) peta hasil tumpang susun (*overlay*) antara peta rencana lokasi pembangunan dengan peta kawasan hutan dari Instansi yang berwenang.
- b. kesesuaian dengan Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah, yang tercantum dalam:
  - 1) Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
  - 2) Rencana Strategis;
  - 3) Rencana Kerja Pemerintah/Instansi yang bersangkutan; dan/atau
  - 4) Dokumen Proyek Strategis Nasional.

- c. dalam hal lokasi pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional tidak sesuai dengan RTRW dan/atau kawasan hutan, penyelesaiannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 10

Letak tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c, menguraikan:

- a. letak wilayah administrasi yang meliputi kelurahan/desa atau nama lain, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi, tempat lokasi pembangunan yang direncanakan;
- b. kondisi geografis yang menguraikan kondisi wilayah rencana lokasi pembangunan antara lain batas wilayah, topografi, kemiringan tanah serta digambarkan dalam peta rencana lokasi pembangunan dibuat dalam skala 1:2.500 atau 1:10.000 atau 1:25.000 atau 1:50.000 disesuaikan dengan bentuk dan luas tanah;
- c. rencana lokasi pengadaan tanah memuat titik-titik koordinat batas lokasi yang akan dibebaskan berproyeksi UTM (*Universal Transverse Mercator*);
- d. analisis kelayakan lokasi yang memuat aspek teknis, aspek lingkungan, aspek ekonomi, dan aspek lainnya yang terdapat dalam Dokumen Studi Kelayakan.

#### Pasal 11

- (1) Luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d, menguraikan:
  - a. perkiraan luas tanah yang dibutuhkan per wilayah administrasi desa/kelurahan;
  - b. perkiraan luas tanah keseluruhan yang dibutuhkan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah.
- (2) Luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditulis dengan menggunakan satuan m<sup>2</sup> (meter persegi).

#### Pasal 12

Perkiraan letak dan luas Tanah serta Peta Rencana Lokasi Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11 dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 13

- (1) Gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf e, menguraikan:
  - a. data awal tekstual dan spasial mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan atas tanah pada rencana lokasi pengadaan tanah;
  - b. data awal tekstual dan spasial mengenai penguasaan dan pemilikan bangunan dan tanam tumbuh pada rencana lokasi pengadaan tanah;
  - c. data awal yang berisi jenis usaha serta benda lain yang dapat dinilai pada rencana lokasi pengadaan tanah.
- (2) Uraian mengenai gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan daftar Gambaran Umum Status Tanah serta Peta Gambaran Umum Status Tanah.
- (3) Daftar Gambaran Umum Status Tanah serta Peta Gambaran Umum Status Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat sesuai dengan format yang tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 14

- (1) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf f, menguraikan perkiraan waktu yang dibutuhkan pada masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah, antara lain:

- a. perkiraan waktu yang dibutuhkan terkait dengan tahun anggaran;
  - b. uraian/jadwal kegiatan serta perkiraan waktu pelaksanaannya.
- (2) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan daftar format perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah.
- (3) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat sesuai dengan format yang tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 15

Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf g, menguraikan perkiraan waktu yang dibutuhkan untuk melaksanakan kegiatan pembangunan.

#### Pasal 16

- (1) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf h, menguraikan:
- a. perkiraan nilai ganti kerugian atas:
    - 1) Tanah;
    - 2) ruang atas tanah dan bawah tanah;
    - 3) bangunan;
    - 4) tanam tumbuh;
    - 5) benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai; dan
    - 6) Dampak sosial yang mungkin timbul terhadap kegiatan pengadaan tanah tersebut.
  - b. perkiraan nilai ganti kerugian atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1) diperoleh berdasarkan hasil tumpang susun antara peta rencana lokasi pembangunan dengan peta nilai tanah yang ada di Kantor Pertanahan setempat atau dengan metode lain yang relevan;

- c. perkiraan nilai ganti kerugian atas ruang atas tanah dan bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2) berisi perkiraan nilai penggunaan dan pemanfaatan atas tanah dan bawah tanah;
  - d. perkiraan nilai ganti kerugian atas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3) diperoleh berdasarkan hasil tumpang susun antara peta rencana lokasi pembangunan dengan peta pajak bumi dan bangunan (PBB) setempat atau dengan metode lain yang relevan;
  - e. perkiraan nilai ganti kerugian atas tanam tumbuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 4) diperoleh berdasarkan *standard* nilai yang berlaku pada dinas pertanian setempat;
  - f. perkiraan nilai ganti kerugian atas benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 5) dapat diperoleh antara lain dari penilai publik;
  - g. perkiraan nilai ganti kerugian terhadap Dampak sosial yang mungkin timbul terhadap kegiatan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 6) diperoleh berdasarkan analisa biaya Dampak sosial.
- (2) Perkiraan Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk Daftar Perkiraan Nilai Tanah.
  - (3) Daftar Perkiraan Nilai Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat sesuai dengan format yang tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Pasal 17

Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf i menguraikan:

- a. besaran dana;
- b. sumber dana;
- c. rincian alokasi biaya operasional dan biaya pendukung;
- d. biaya penilai pertanahan;

- e. biaya ganti kerugian;
- f. rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, sosialisasi; dan
- g. biaya penanganan sengketa dan perkara di pengadilan.

Bagian Ketiga  
Muatan Tambahan

Pasal 18

- (1) Muatan tambahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b dilakukan dalam hal Instansi yang memerlukan tanah memandang perlu menambahkan muatan DPPT selain yang ditentukan dalam Pasal 7 sampai dengan Pasal 17.
- (2) Instansi yang memerlukan tanah merumuskan dan memutuskan muatan tambahan DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersama Tim Penyusunan DPPT.

BAB IV  
TATA LAKSANA PENYUSUNAN DOKUMEN PERENCANAAN  
PENGADAAN TANAH

Pasal 19

Tata Laksana Penyusunan DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b meliputi tahapan:

- a. persiapan;
- b. pelaksanaan;
- c. penetapan; dan
- d. pengajuan penetapan lokasi.

Bagian Kesatu  
Persiapan

Pasal 20

- (1) Penyusunan DPPT oleh Instansi yang memerlukan tanah dapat dilaksanakan dengan:
  - a. membentuk Tim; atau
  - b. mandiri.

- (2) Penyusunan DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Instansi yang memerlukan tanah membentuk Tim yang terdiri atas:
- a. Instansi yang memerlukan tanah; dan
  - b. Instansi teknis terkait.

#### Pasal 21

- (1) Susunan Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 terdiri dari:
- a. Instansi yang memerlukan tanah sebagai Penanggung jawab/Ketua dan beberapa anggota yang dianggap perlu;
  - b. Personel yang memiliki kompetensi di bidang tata ruang dari Instansi yang membidangi urusan Tata Ruang, baik berasal dari Pusat, Provinsi, dan/atau Kabupaten/Kota;
  - c. Personel yang memiliki kompetensi di bidang pengadaan tanah dari Instansi yang membidangi urusan Pertanahan, baik berasal dari Pusat, Provinsi, dan/atau Kabupaten/Kota;
  - d. Personel yang memiliki kompetensi di bidang pertanian dari Instansi yang membidangi urusan Pertanian, baik berasal dari Pusat, Provinsi, dan/atau Kabupaten/Kota;
  - e. Personel yang memiliki kompetensi di bidang bangunan dari Instansi yang membidangi urusan Bangunan, baik berasal dari Pusat, Provinsi, dan/atau Kabupaten/Kota;
  - f. Personel yang memiliki kompetensi di bidang lingkungan hidup dari Instansi yang membidangi Lingkungan Hidup, baik berasal dari Pusat, Provinsi, dan/atau Kabupaten/Kota; dan/atau
  - g. Personel dari Instansi teknis terkait lainnya yang memiliki kompetensi sesuai dengan kebutuhan, baik berasal dari Pusat, Provinsi, Kabupaten/Kota, Kecamatan dan/atau Kelurahan/Desa.

- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b sampai dengan huruf g berkedudukan sebagai anggota yang terbatas pada tugas dan tanggung jawab dalam pendampingan dan koordinasi.

#### Pasal 22

- (1) Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dapat dibantu oleh Sekretariat Tim, yang keanggotaannya dibentuk oleh Penanggung jawab/Ketua sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Jumlah anggota Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ditentukan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan kebutuhan.
- (3) Pembentukan Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dituangkan dalam bentuk surat keputusan atau penugasan yang ditandatangani oleh Pimpinan Instansi yang memerlukan tanah.

#### Pasal 23

- (1) Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dapat dibantu oleh Lembaga/Kalangan profesional.
- (2) Lembaga/Kalangan profesional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari:
  - a. Ahli pengukuran, pemetaan dan sistem informasi geografis atau surveyor berlisensi yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. Penilai Publik atau Penilai Pertanahan yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah;
  - c. Ahli statistik terkait dengan sosial ekonomi yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;



- d. Ahli perencanaan pembangunan yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - e. Ahli analisa mengenai dampak lingkungan (amdal) yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - f. Ahli mengenai analisa biaya manfaat yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - g. Ahli mengenai sosiologi yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
  - h. Keahlian lainnya sesuai dengan kebutuhan yang ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Lembaga/Kalangan profesional 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.

#### Pasal 24

Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 mempunyai tugas paling kurang:

- a. melaksanakan penelitian dan analisa terhadap rencana pembangunan dengan tata ruang, prioritas pembangunan, rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja Pemerintah;
- b. berkoordinasi dengan Instansi teknis terkait lainnya;
- c. membuat analisa rencana pembangunan;
- d. melakukan kajian teknis dengan Instansi terkait;

- e. melakukan kajian sesuai dengan keahlian oleh Lembaga/ Kalangan profesional;
- f. merumuskan rencana pengadaan tanah;
- g. melakukan dan menganalisa maksud dan tujuan serta rencana pembangunan;
- h. merumuskan hasil kajian yang menguraikan maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- i. mendata dan menganalisa objek dan subjek atas rencana lokasi pengadaan tanah;
- j. menentukan kepastian letak, luas tanah dan status tanah yang diperlukan;
- k. memperhitungkan jangka waktu yang diperlukan untuk proses pengadaan tanah;
- l. melakukan analisa waktu yang diperlukan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah termasuk pelaksanaan pembangunan meliputi:
  - 1) persiapan pengadaan tanah;
  - 2) pelaksanaan pengadaan tanah;
  - 3) penyerahan hasil pengadaan tanah;
  - 4) pelaksanaan pembangunan.
- m. melakukan kegiatan survei sosial ekonomi, kelayakan lokasi, termasuk kemampuan tanah dan dampak yang mungkin timbul terhadap rencana pembangunan;
- n. melakukan studi terhadap budaya masyarakat, politik, keagamaan, budaya, dan kajian analisa mengenai Dampak lingkungan (amdal);
- o. menyusun rencana kebutuhan dan sumber biaya;
- p. melakukan perhitungan alokasi anggaran meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi, pengelolaan, dan sosialisasi;
- q. melakukan analisa kesesuaian fisik lokasi terutama kemampuan tanah yang dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan;
- r. melakukan kajian awal perkiraan ganti rugi atas tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta kerugian lain yang dapat dihitung;
- s. melakukan perhitungan dan analisis biaya yang diperlukan; dan
- t. melakukan analisa dan manfaat pembangunan.

Pasal 25

Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 berhak mendapatkan honorarium sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Dalam hal Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 telah dibentuk, Instansi yang memerlukan tanah melaksanakan rapat persiapan dengan seluruh Anggota Tim untuk menyusun jadwal dan membahas teknis pelaksanaan penyusunan DPPT.
- (2) Rapat persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan secara daring (*video conference*) sesuai dengan pertimbangan situasi dan kondisi.
- (3) Hasil rapat persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau ayat (2) dituangkan dalam notula yang ditandatangani oleh Penanggung jawab/Ketua Tim dan seluruh anggota Tim.

Bagian Kedua

Pelaksanaan

Pasal 27

- (1) Tim menyiapkan dan mengirimkan surat permintaan data pertanahan dan data teknis terkait lainnya yang diperlukan untuk penyusunan DPPT, yang ditandatangani oleh Penanggung jawab/Ketua Tim kepada:
  - a. Kepala Kantor Pertanahan setempat untuk data pertanahan; dan
  - b. Pimpinan Instansi teknis terkait untuk data teknis terkait lainnya.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menyampaikan data pertanahan kepada Penanggung jawab/Ketua Tim sesuai peraturan mengenai pelayanan pertanahan yang berlaku.

- (3) Pimpinan Instansi teknis terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b menyampaikan data teknis terkait lainnya kepada Penanggung jawab/Ketua Tim sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 28

- (1) Dalam hal pengumpulan data telah terlaksana, masing-masing Anggota Tim dan/atau Lembaga/Kalangan profesional melakukan pengolahan dan analisis data sesuai dengan kompetensi dan keahliannya.
- (2) Hasil pengolahan dan analisis data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diekspos oleh masing-masing Anggota Tim dan/atau Lembaga/Kalangan profesional.
- (3) Hasil pengolahan dan analisis data yang telah diekspos sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan menjadi bagian muatan dari DPPT.

#### Pasal 29

- (1) Berdasarkan hasil pengolahan dan analisis data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (3), Tim melakukan penulisan naskah DPPT yang format sistematikanya sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
- (2) DPPT yang telah disepakati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara kesepakatan dan ditandatangani oleh Penanggung jawab/Ketua Tim dan seluruh Anggota Tim.

### Bagian Ketiga

#### Penetapan

#### Pasal 30

- (1) Dalam hal DPPT telah diselesaikan, Tim mengajukan penetapan kepada Pimpinan Instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Masa kerja Tim berakhir sejak ditetapkannya DPPT oleh Pimpinan Instansi yang memerlukan tanah.

### Pasal 31

- (1) Dalam rangka penyusunan DPPT dilaksanakan dengan mandiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b, Instansi yang memerlukan tanah membentuk Tim internal sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Tim internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari beberapa unit kerja teknis internal.
- (3) Tata cara penyusunan DPPT yang dilaksanakan oleh Tim DPPT berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyusunan DPPT yang dilakukan mandiri oleh Instansi yang memerlukan tanah.

### Bagian Keempat Pengajuan Penetapan Lokasi

### Pasal 32

- (1) DPPT yang diajukan ke Gubernur untuk ditindaklanjuti pada tahapan persiapan merupakan DPPT yang telah ditetapkan dalam jangka waktu 2 (dua) tahun terakhir.
- (2) Dalam hal DPPT yang diajukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang penetapannya lebih dari 2 (dua) tahun dikembalikan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk dilakukan pembaharuan data sesuai dengan kondisi terbaru.

### Pasal 33

- (1) DPPT yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, dilakukan pemindaian oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Hasil pemindaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa *softcopy* yang diserahkan kepada Kantor Wilayah/Kantor Pertanahan setempat dan/atau diunggah oleh Operator ke aplikasi Sistem Informasi Perencanaan Pengadaan Tanah yang disediakan Kementerian.
- (3) Pengunggahan DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai Peta Rencana Lokasi Pembangunan dalam bentuk digital geospasial koordinat UTM (*Universal Transverse Mercator*).

- (4) DPPT yang telah diunggah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disampaikan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada Gubernur sebagai lampiran permohonan penetapan lokasi.
- (5) Dalam hal data dalam DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dianggap belum lengkap, Gubernur pada Tahapan Persiapan atau Kepala Kantor Wilayah pada Tahapan Pelaksanaan dapat meminta Instansi yang memerlukan tanah untuk melengkapi data yang diperlukan.

#### Pasal 34

Pimpinan Instansi yang memerlukan tanah bertanggung jawab terhadap perbaikan dan pemutakhiran data yang dituangkan dalam berita acara sebagai adendum dari DPPT sampai dengan selesainya proses pengadaan tanah.

### BAB V

#### PEMBIAYAAN

#### Pasal 35

- (1) Instansi yang memerlukan tanah menyediakan anggaran dalam rangka penyusunan DPPT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengakomodir seluruh pembiayaan yang dibutuhkan dalam proses penyusunan DPPT.
- (3) Anggaran penyusunan DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat bersumber dari:
  - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN);
  - b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);
  - c. Anggaran Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus; dan/atau
  - d. Sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Penggunaan anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku pada Instansi yang memerlukan tanah.

## BAB VI

### SISTEM INFORMASI PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

#### Pasal 36

- (1) Sistem Informasi Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf d disediakan dan dikelola oleh Kementerian.
- (2) Sistem Informasi Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai basis data DPPT.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Sistem Informasi Perencanaan Pengadaan Tanah diatur dalam Petunjuk Teknis.

## BAB VII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 37

DPPT yang sedang disusun dan belum selesai sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Menteri ini.

## BAB VIII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 38

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 24 September 2020

MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/  
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

SOFYAN A. DJALIL

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 1 Oktober 2020


DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2020 NOMOR 1138

Salinan sesuai dengan aslinya  
Kepala Biro Hukum,



Dr. Yagus Suyadi, S.H., M.Si.  
NIP. 19630817 198503 1 005