

B. PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN

NO	NORMA	STANDAR MEKANISME KETATALAKSANAAN	KUALITAS PRODUK	KUALITAS SDM
1.	Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)	<p>I. PERSIAPAN</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menetapkan Lokasi : <ul style="list-style-type: none"> o Menetapkan lokasi sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. o Bagi Daerah yang belum mempunyai RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada. 2. Membentuk Panitia Pengadaan Tanah : <ul style="list-style-type: none"> o Pengadaan tanah bagi kepentingan umum dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah. o Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota dibentuk dan diketuai oleh Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk di lingkungan Pemerintah Kabupaten/Kota. o Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah Provinsi dan keanggotaannya terdiri dari unsur Pemerintah Kabupaten/Kota, unsur Kantor Pertanahan, Camat, Lurah/Kepala Desa, dan instansi terkait. o Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah berada di Pemerintahan Kabupaten/Kota. <p>II. PELAKSANAAN.</p>	<p>SK. Penetapan lokasi ditandatangani oleh Bupati/Walikota atau Gubernur</p> <p>SK. Panitia Pengadaan Tanah ditandatangani oleh Bupati/Walikota. SK Panitia Pengadaan Tanah ditandatangani oleh Gubernur</p>	<p>Sesuai bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan</p>
2	Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya	<ol style="list-style-type: none"> 1. Melaksanakan penyuluhan : Panitia bersama Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah melakukan penyuluhan dengan cara pemberian informasi secara dua arah dengan masyarakat yang terkena lokasi pembangunan, dengan cara : <ul style="list-style-type: none"> o dipandu oleh Ketua Panitia atau Wakil Ketua dengan dihadiri anggota Panitia dan Pimpinan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah. o tatap muka secara langsung o dapat dilengkapi dengan menggunakan media cetak dan elektronik. o Frekwensi penyuluhan dapat dilaksanakan lebih dari satu kali sesuai dengan keperluan damapi dengan tujuan penyuluhan tercapai. o tempat penyuluhan ditentukan oleh Panitia. o melibatkan tenaga ahli/tokoh masyarakat. 2. Melaksanakan inventarisasi : <ul style="list-style-type: none"> o Panitia bersama instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi terkait melaksanakan inventarisasi untuk menetapkan batas lokasi tanah yang terkena pembangunan. o Inventarisasi meliputi pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Meneliti riwayat tanah dan penguasaan serta penggunaan tanah untuk mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanahnya termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan. 3. Mengumumkan Hasil Investasi 	<p>Berita Acara Penyuluhan ditandatangani oleh seluruh anggota Panitia yang memuat materi penyuluhan dan saran-saran dari masyarakat serta dilampirkan daftar hadir.</p> <p>- Peta bidang tanah yang ditandatangani oleh pejabat yang berwebang pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota</p> <p>-Daftar inventarisasi ditanda-</p>	<p>Sesuai dengan bidang tugas dan kompetensi yang diperlukan dan</p>

3.	Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.	<ul style="list-style-type: none"> o Mengumumkan hasil inventarisasi untuk memberitahukan dan memberi kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan pembangunan untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi. o Pengumuman dilampiri daftar dan peta yang menguraikan nama, luas, status tanah, nomor persil, jenis dan luas bangunan, jumlah dan jenis tanaman, benda-benda lainnya, Nilai jual objek Pajak (NJOP), nomor SPPT bidang tanah seta keterangan-keterangan lainnya dan ditandatangani oleh Panitia serta diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan/Desa setempat dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan. o Jika ada keberatan yang diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan tersebut, dan oleh Panitia dianggap beralasan, Panitia mengadakan perubahan sebagaimana mestinya. <p>4. Malaksanakan musyawarah :</p> <p>Malaksanakan musyawarah yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan menerima pendapat serta keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pemegang hak dengan pihak yang memerlukan tanah untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi serta masalah lain yang berkaitan dengan pengadaan tanah dilaksanakan secara langsung atau melalui perwakilan yang sah dan dipandu oleh Ketua Panitia.</p> <p>5. Menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian atau santunan.</p> <p>a. Ganti Kerugian :Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut atau bentuk lain yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Terhadap tanah wakaf/peribadatan lainnya ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan ■ Bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut atau bentuk lain yang telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. ■ Kesepakatan para pihak dituangkan dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah. ■ Apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi maka Panitia memutuskan bentuk dan besarnya ganti kerugian didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya sesuai hasil musyawarah dengan memperhatikan NJOP dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah. <p>b. Santunan</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Uang santunan diberikan kepada yang memakai tanah tanpa sesuatu hak, yaitu : <ol style="list-style-type: none"> 1. pemakai tanah sebelum tanggal 16 Desember 1960 sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960; 2. pemakai tanah bekas hak barat dimaksud Pasal 4 dan 5 	<p>tangani oleh petugas yang melaksanakan inventarisasi dan diketahui pimpinan instansi yang bersangkutan atau yang ditunjuk.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengumuman hasil inventarisasi ditandatangani oleh Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris, dan para anggota Panitia. - Penetapan perubahan atau penolakan perubahan hasil inventarisasi ditandatangani oleh Ketua Panitia sebagai hasil pembahasan seluruh anggota panitia. - Berita Acara Musyawarah yang ditandatangani oleh pihak masyarakat yang terkena pengadaan tanah dan instansi yang memerlukan tanah - Bentuk dan besarnya ganti kerugian dituangkan dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah yang ditandatangani oleh Ketua Panitia, dan bila tidak dicapai kesepakatan Panitia menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan melampirkan Berita Acara Penaksiran dan Notulen Rapat Musyawarah 	ahli di bidang pengukuran (surveyor berlisensi)
4	Keputusan President Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.			

<p>5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum</p>	<p>keputusan Presiden RI Nomor 32 tahun 1979;</p> <p>3. Bekas pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya melebihi 1 (satu) tahun.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Panitia menetapkan uang santunan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota. <p>6. Menaksir Nilai Tanah :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Taksiran nilai tanah ditentukan menurut jenis hak dan status penguasaan. ○ Taksiran nilai bangunan, tanaman dan benda-benda lainnya ditentukan oleh instansi Pemerintah yang bertanggungjawab di bidang terkait. <p>7. Pengajuan keberatan terhadap keputusan Panitia :</p> <p>a. Ganti Kerugian</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atasnya yang tidak mengambil ganti kerugian setelah diberitahukan secara tertulis oleh Panitia sampai 3 (tiga) kali, dianggap keberatan atau menolak terhadap keputusan tersebut. ■ Bupati/Walikota (atau Gubernur untuk pengaduan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten/kota atau lebih) dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. ■ Apabila masih terdapat keberatan dari pemegang hak atas putusan Bupati/Walikota terhadap penyelesaian yang ditempuh maka Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah melaporkan kepada Pimpinan instansi yang bersangkutan. ■ Pimpinan instansi yang bersangkutan memberikan tanggapan tertulis mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut. ■ Apabila permintaan pemegang hak disetujui, Bupati/Walikota atau Gubernur mengeluarkan keputusan revisi bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesediaan atau persetujuan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah sekaligus memerintahkan kepada Panitia untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian. ■ Apabila Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen/Instansi tidak menyetujui permintaan pemegang hak, sedangkan lokasi pembangunan itu tidak dapat dipindahkan atau sekurang-kurangnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas tanah yang diperlukan atau 75% (tujuh puluh lima persen) dari jumlah pemegang hak telah dibayar ganti kerugiannya, Bupati/Walikota atau Gubernur mengajukan usul pencabutan hak atas tanah. <p>b. Santunan</p> <p>Apabila terdapat keberatan mengenai santunan maka diselesaikan menurut ketentuan yang berlaku bagi pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak.</p> <p>8. Melaksanakan pemberian ganti kerugian :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ganti kerugian diserahkan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh Panitia dengan disaksikan oleh sekurang- 	<p>SK. Pedoman besarnya uang santunan ditandatangani oleh Bupati/Walikota.</p> <p>- Berita Acara Penaksiran oleh seluruh anggota Panitia disertai dengan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang diuraikan dalam rumusan perhitungan besarnya ganti kerugian dengan memperhatikan angka-angka/nilai dari faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah.</p> <p>- Surat Pengantar dari Panitia tentang keberatan pemegang hak ditandatangani oleh Ketua Panitia dengan melampirkan Berita Acara Musyawarah terakhir.</p> <p>- Surat Keputusan Bupati/Walikota atau Gubernur yang mengubah atau mengukuhkan bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan pertimbangan kesediaan instansi yang bersangkutan.</p>
--	---	--

6	Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.	<p>kurangnya 3 (tiga) orang anggota Panitia.</p> <ul style="list-style-type: none"> o Untuk tanah wakaf ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan diserahkan kepada Nadzir yang bersangkutan. <p>9. Melaksanakan pelepasan hak dan penyerahan tanah</p> <ul style="list-style-type: none"> o Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelaksanaan pelepasan hak dan penyerahan tanah dilaksanakan secara bersamaan. o Pelepasan hak dan penyerahan tanah dimaksud dilakukan dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak atau Penyerahan tanah oleh pemegang hak atas tanah dihadapan anggota Panitia dengan menyerahkan asli tanda bukti hak atas tanah atau bukti kepemilikan/perolehan tanah lainnya. <p>10. Penajuan permohonan hak bagi penerima/instansi yang memerlukan tanah : Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah maka instansi pemerintah yang memerlukan tanah wajib/segera mengajukan permohonan hak atas tanah sampai memperoleh sertifikat atas nama instansi induknya sesuai ketentuan yang berlaku.</p> <p>11. Pangadaan Tanah Skala Kecil : Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar dapat dilakukan langsung oleh pihak yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati kedua belah pihak dilengkapi dengan penetapan lokasi.</p> <p>12. Biaya Panitia Pengadaan tanah : Biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan pengadaan tanah ditanggung oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah yang besarnya tidak lebih dari 4% dari jumlah nilai ganti kerugian dengan mempedomani Surat Edaran Menteri Keuangan No.S.E-132/A/63/1996, tanggal 29 Oktober 1996.</p> <p>III. PELAPORAN</p> <p>Bupati/Walikota melaporkan pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional, melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat</p>	<p>- Surat Pernyataan Pelepasan Hak atau Penyerahan Tanah yang ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta disaksikan oleh dua orang anggota panitia dan untuk tanah milik uang belum terdaftar penyerahan tersebut harus ditaksiekan oleh camat dan Lurah/Kepala Desa setempat.</p> <p>- Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama instansi induk yang memerlukan tanah.</p> <p>Laporan tertulis, ditandatangani oleh</p>
---	---	--	--

			Bupati/Walikota atau Gubernur	
--	--	--	----------------------------------	--