



MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL

**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**

MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL,

Menimbang : Bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 25 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk kepentingan Umum, perlu ditetapkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 tentang Pengawasan Terhadap Pemindahan Hak Atas Tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1125) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 76 Tahun 1957 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 24 Tahun 1954 dan Undang-undang Nomor 28 Tahun 1956 (Lembarana Negara Tahun 1957 Nomor 163);

2. Undang-undang Nomor 29 tahun 1956 tentang Peraturan-peraturan dan Tindakan-tindakan mengenai Tanah-tanah Perkebunan (Lembaran Negara Tahun 1956 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1126);

3. Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 tentang Penghapusan Tana-tanah Partikelir (Lembaran Negara Tahun 1958 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

5. Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2106);

6. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Bednda-benda Yang Ada Diatasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 228, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);

7. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);
8. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3317);
9. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 11`5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara (Lembaran Negara Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Nomor 362);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
12. Peraturan Pemerintah No 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya (Lembaran Negara Tahun 1973 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3014);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1998 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
14. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional ;
15. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 96/M Tahun 1993 mengenai Pembentukan Kabinet Pembangunan VI;
16. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Menteri Negara;
17. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Memperhatikan :

Pertimbangan dari Menteri Dalam Negeri, tersebut dalam surat Nomor 590/805/PUOD tanggal 10 Maret 1994.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA/KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG KETENTUAN PELAKSANAAN KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 55 TAHUN 1993 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

BAB 1 KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan :

- a. Instansi Pemerintah adalah Lembaga Tertinggi Negara, Lembaga Tinggi Negara, Departemen, Lembaga Pemerintahan Non Departemen dan Pemerintah Daerah.
- b. Gubernur adalah Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
- c. Bupati/Walikota adalah Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, termasuk Walikota di Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan Walikota di Propinsi Riau.
- d. Pemegang hak atas tanah adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.
- e. Tanah Negara adalah tanah yang belum dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria.
- f. Tanah Ulayat adalah tanah masyarakat hukum adat yang tidak mengandung unsur pemukiman perorangan.
- g. Tanah hak milik belum bersertipikat adalah tanah bekas hak Indonesai yang sudah ada saat berlaku UUPA (24 September 1960) dan berdasarkan Pasal II Ketentuan Konversi Undang-undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak milik, namun belum didaftar dalam buku tanah.

BAB II PEMBENTUKAN PANITIA PENGADAAN ATANAH

Pasal 2

- (1) Di setiap kabupaten/kotamadya oleh Gubernur dibentuk Panitia Pengadaan Tanah selanjutnya disebut Panitia, yang susunan keanggotaan dan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dan 8 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993.
- (2) Sekretariat Panitia berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya

Pasal 3

- (1) Anggota panitia yang berhalangan dapat menunjuk pejabat di lingkup bidang tugasnya untuk mewakili dalam melaksanakan tugas sebagai anggota panitia.
- (2) Wakil yang ditunjuk sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mempunyai kewenangan untuk bertindak atas nama anggota yang bersangkutan dengan tanggung jawab tetap pada anggota yang mewakilkan.

Pasal 4

- (1) Di tingkat Propinsi, Gubernur membentuk Panitia Pengadaan Tanah Propinsi.
- (2) Susunan keanggotaan Panitia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Gubernur atau pejabat yang ditunjuk, sebagai Ketua merangkap Anggota;
 - b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
 - c. Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak, sebagai Anggota;

- d. Kepala Instansi Pemerintah Daerah Tingkat I yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai Anggota;
 - e. Kepala Instansi Pemerintah Daerah Tingkat I yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai Anggota;
 - f. Kepala Instansi Pemerintah lainnya di Daerah Tingkat I yang dianggap perlu, sebagai Anggota;
 - g. Kepala Biro Tata Pemerintahan, sebagai Sekretaris I bukan Anggota;
 - h. Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, sebagai Sekretaris II, bukan Anggota.
- (3) Panitia Pengadaan Tanah Propinsi bertugas:
- a. mengkoordinasikan pelaksanaan tugas Panitia apabila lokasi pembangunan terletak di 2 (dua) wilayah kabupaten/kotamadya atau lebih;
 - b. membantu Gubernur dalam mengambil keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam hal ada keberatan terhadap keputusan Panitia.
- (4) Sekretaris Panitia Pengadaan Tanah Propinsi berkedudukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Pasal 5

Pembentukan Panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Gubernur, yang dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi bersama Asistem Sekretaris Wilayah Daerah Ketetapanrajaan.

BAB III TATA CARA PENGADAAN TANAH

Bagian Pertama Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 6

- (1) Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum kepada Bupati/Walikota/Kotamadya melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.
- (2) Apabila tanah yang diperlukan terletak di 2 (dua) wilayah Kabupaten/Kotamadya, atau di Wilayah DKI Jakarta, maka permohonan dimaksud ayat (1) diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) dilengkapi dengan keterangan mengenai:
 - a. lokasi tanah yang diperlukan;
 - b. luas dan gambar kasar tanah yang diperlukan;
 - c. penggunaan tanah pada saat permohonan diajukan;
 - d. uraian rencana proyek yang akan dibangun, disertai keterangan mengenai aspek pembiayaan, lamanya pelaksanaan pembangunan.

Pasal 7

- (1) Setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1), Bupati/Walikota/Kotamadya memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya untuk mengadakan koordinasi dengan Ketua Bappeda Tingkat II, Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Ketetapanrajaan dan instansi terkait untuk

bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

- (2) Setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2), Gubernur memerintahkan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk mengadakan koordinasi dengan Ketua Bappeda Tingkat I atau Dinas Tata Kota, Asisten Sekertaris Wilayah Daerah Bidang Ketataprajaan dan Instansi terkait untuk bersama-sama melakukan penelitian mengenai kesesuaian peruntukan tanah yang dimohon dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau Perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- (3) Apabila rencana penggunaan tanahnya sudah sesuai dengan rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau perencanaan ruang wilayah atau kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2), Bupati/Walikota atau Gubernur memberikan persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat.

Pasal 8

Untuk pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar, setelah diterimanya keputusan persetujuan penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3), instansi Pemerintah yang memerlukan tanah segera mengajukan permohonan pengadaan tanah kepada Panitia dengan melampirkan keputusan tersebut.

Pasal 9

Setelah menerima permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 Panitia mengundang instansi Pemerintah yang memerlukan tanah untuk persiapan pelaksanaan pengadaan tanah.

Pasal 10

- (1) Panitia bersama-sama instansi Pemerintah yang memerlukan tanah memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena lokasi pembangunan mengenai maksud dan tujuan pembangunan agar masyarakat memahami dan menerima pembangunan yang bersangkutan.
- (2) Penyuluhan dilaksanakan di tempat yang ditentukan oleh Panitia dan dipandu oleh Ketua Panitia atau Wakil Ketua serta dihadiri oleh para anggota Panitia dan pimpinan instansi Pemerintah yang terkait.
- (3) Dalam hal pembangunan yang bersangkutan mempunyai dampak yang penting dan mendasar pada kehidupan masyarakat, penyuluhan dilakukan dengan melibatkan peran serta tokoh masyarakat dan pimpinan informal setempat.
- (4) Penyuluhan dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali sesuai keperluan sampai tujuan penyuluhan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tercapai.

Pasal 11

Setelah dilaksanakan penyuluhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, Panitia bersama instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan instansi terkait menetapkan lokasi tanah yang terkena pembangunan dan selanjutnya Panitia melakukan kegiatan inventarisasi mengenai bidang-bidang tanah, termasuk bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Pasal 12

- (1) Untuk melaksanakan kegiatan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Panitia dapat menugaskan petugas dari instansi yang bertanggungjawab di bidang yang bersangkutan.
- (2) Untuk mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanah dilakukan pengukuran dan pemetaan, penyelidikan riwayat, penguasaan dan penggunaan tanah oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.
- (3) Untuk mengetahui pemilik, jenis, luas, konstruksi dan kondisi bangunan, dilakukan pengukuran dan pendataan oleh petugas dari instansi Pemerintah Daerah Tingkat II yang bertanggung jawab di bidang bangunan.
- (4) Untuk mengetahui pemilik, jenis, umur dan kondisi tanaman dilakukan pendataan oleh petugas dari instansi Pemerintah Daerah tingkat II yang bertanggung jawab di bidang pertanian atau perkebunan.
- (5) Untuk mengetahui pemilik, jenis, ukuran, dan kondisi benda-benda lain yang terkait dengan tanah dilakukan pendataan oleh petugas dari instansi Pemerintah Daerah Tingkat II yang bertanggung jawab mengenai benda-benda yang akan didata itu.
- (6) Petugas inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), (3), (4) dan (5) merupakan satu tim yang melaksanakan tugasnya secara bersamaan berdasarkan surat tugas dari Panitia.
- (7) Hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), (3), (4) dan (5) ditandatangani oleh petugas yang melaksanakan inventarisasi, diketahui oleh atasannya dan Pimpinan instansi yang bersangkutan untuk selanjutnya disampaikan kepada Panitia.

Pasal 13

- (1) Panitia mengumumkan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan/Desa setempat selama 1 (satu) bulan, untuk memberikan kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang oleh Panitia dianggap beralasan, Panitia mengadakan perubahan terhadap daftar dan peta sebagaimana dimaksud ayat (2).

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Musyawarah Dan Penetapan Bentuk Dan Besarnya Ganti Kerugian

Pasal 14

- (1) Setelah penyuluhan dan penetapan batas lokasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan 11 dilaksanakan, Panitia mengundang instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan untuk mengadakan musyawarah di tempat yang ditentukan oleh Panitia dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- (2) Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia, dengan ketentuan apabila Ketua berhalangan dipimpin oleh Wakil Ketua.
- (3) Musyawarah dilaksanakan secara langsung antara instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.

Pasal 15

- (1) Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, musyawarah dapat dilaksanakan bergiliran secara parsial atau dengan wakil yang ditunjuk diantara dan oleh mereka.
- (2) Panitia menentukan pelaksanaan musyawarah secara bergilir atau dengan perwakilan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berdasarkan pertimbangan yang meliputi banyaknya peserta musyawarah dengan tetap memperhatikan kepentingan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.
- (3) Dalam hal musyawarah dilaksanakan melalui perwakilan, penunjukkan wakil sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibuat dalam bentuk surat kuasa yang diketahui oleh Lurah/Kepala Desa Setempat.

Pasal 16

- (1) Panitia memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak sebagai bahan musyawarah untuk mufakat, terutama mengenai ganti kerugian harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :
 - a. nilai tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
 - b. faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah:
 - 1) lokasi tanah;
 - 2) jenis hak atas tanah;
 - 3) status penguasaan tanah;
 - 4) peruntukan tanah;
 - 5) kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah;
 - 6) prasarana yang tersedia;
 - 7) fasilitas dan utilitas;
 - 8) lingkungan;
 - 9) lain-lain yang mempengaruhi harga tanah.
 - c. faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah:
- (2) Pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan atau wakil yang ditunjuk menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- (3) Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah menyampaikan tanggapan terhadap keinginan pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dengan mengacu kepada unsur-unsur sebagaimana dimaksud dalam ayat (1);
- (4) Ganti kerugian diupayakan dalam bentuk yang tidak menyebabkan perubahan terhadap pola hidup masyarakat dengan memper-timbangkan kemungkinan dilaksanakannya alih pemukiman ke lokasi yang sesuai.

Pasal 17

Taksiran nilai tanah menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b angka 2) dan 3) adalah sebagai berikut:

1. hak milik:
 - a. yang sudah bersertipikat dinilai 100% (seratus prosen);
 - b. yang belum bersertipikat dinilai 95 % (sembilan puluh lima prosen)
2. hak guna usaha

- a. yang masih berlaku dinilai 80 % (delapan puluh prosen) jika perkebunan itu diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas I, II dan III);
 - b. yang sudah berakhir dinilai 60% (enam puluh prosen) jika perkebunan itu diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas I, II dan III);
 - c. hak guna usaha yang masih berlaku dan yang sudah berakhir tidak diberi ganti kerugian jika perkebunan itu tidak diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas IV dan V);
 - d. ganti kerugian tanaman perkebunan ditaksir oleh instansi Pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang perkebunan dengan memperhatikan factor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman,
3. hak guna bangunan:
 - a. yang masih berlaku dinilai 80% (delapan puluh prosen)
 - b. yang sudah berakhir dinilai 60 % (enam puluh prosen) jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat 1 (satu) tahun;
 4. hak pakai:
 - a. yang jangka waktunya tidak dibatasi dan berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dinilai 100 % (seratus prosen);
 - b. hak pakai dengan jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun dinilai 70 % (tujuh puluh prosen);
 - c. hak pakai yang sudah berakhir dinilai 50 % (lima puluh prosen) jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir belum lewat 1 (satu) tahun;
 5. tanah wakaf yang dinilai 100 % (seratus prosen) dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan;

Pasal 18

- (1) Apabila pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan menyetujui kesediaan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) Panitia mengeluarkan keputusan tentang bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut.
- (2) Bagi pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang belum menyetujui kesediaan instansi Pemerintah, diadakan musyawarah lagi hingga tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (3) Apabila dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) tidak tercapai kesepakatan, Panitia mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (3) serta pendapat, saran, keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah.

Pasal 19

Keputusan Panitia mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dan (3) disampaikan kepada kedua belah pihak.

Pasal 20

- (1) Kepada yang memakai tanah tanpa sesuatu hak tersebut dibawah ini diberikan uang santunan:

- a. mereka yang memakai tanah sebelum tanggal 16 Desember 1960 dimaksud Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960;
 - b. mereka yang memakai tanah bekas hak barat dimaksud Pasal 4 dan 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979;
 - c. bekas pemegang hak guna bangunan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Pasal 17 angka 3 huruf b;
 - d. bekas pemegang hak pakai yang tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud Pasal 17 angka 4 huruf c.
- (2) Besarnya uang santunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh Panitia menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota/madya.

Pasal 21

- (1) Bagi yang memakai tanah selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, diselesaikan menurut ketentuan Pasal 4 Undang-undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960.
- (2) Dalam menyelesaikan pemekaaian tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat(1), Panitia dapat menetapkan pemberian uang santunan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota/madya atau mengusulkan kepada Bupati/Walikota/madya supaya memerintahkan yang memakai tanah mengosongkan tanah yang bersangkutan.

Bagian Keempat Keberatan Terhadap Keputusan Panitia

Pasal 22

- (1) Pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur terhadap keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) disertai dengan alasan keberatannya.
- (2) Pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, yang tidak mengambil ganti kerugian setelah diberitahukan secara tertulis oleh Panitia sampai 3 (tiga) kali tentang keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dianggap keberatan terhadap keputusan tersebut.
- (3) Panitia segera melaporkan kepada Gubernur mengenai pemegang hak atas tanah, pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, yang dianggap keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2).

Pasal 23

- (1) Setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) atau laporan keberatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 22 ayat (3), Gubernur meminta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah Propinsi.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah Propinsi meminta penjelasan kepada Panitia mengenai proses pelaksanaan pengadaan tanah terutama mengenai penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian.
- (3) Apabila dianggap perlu Panitia Pengadaan Tanah Propinsi dapat melakukan penelitian ke lapangan.
- (4) Panitia pengadaan Tanah propinsi menyampaikan usul kepada Gubernur mengenai penyelesaian terhadap keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).
- (5) Gubernur mengupayakan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan menyetujui

bentuk dan besarnya ganti kerugian yang disulkan oleh Panitia Pengadaan Tanah Propinsi.

- (6) Apabila masih terdapat pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang tidak menyetujui penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (5), Gubernur mengeluarkan keputusan bagi mereka yang mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3).
- (7) Keputusan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) disampaikan kepada pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia.
- (8) Para pihak sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) menyampaikan pendapatnya secara tertulis kepada Gubernur, mengenai adanya keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (6).
- (9) Apabila pemegang hak-atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) menyetujui keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (6), Gubernur memerintahkan kepada Panitia untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian.

Pasal 24

Apabila masih terdapat pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang keberatan terhadap keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (6), instansi Pemerintah yang memerlukan tanah melaporkan keberatan tersebut dan meminta petunjuk mengenai kelanjutan rencana pembangunan kepada Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen yang membawahinya.

Pasal 25

Setelah menerima laporan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen/Instansi, segera memberikan tanggapan tertulis mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut serta mengirimkannya kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, dengan tembusan kepada Gubernur yang bersangkutan.

Pasal 26

- (1) Apabila Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintahan Non Departemen/Instansi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 menyetujui permintaan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, Gubernur mengeluarkan keputusan mengenai revisi bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesediaan atau persetujuan tersebut.
- (2) Keputusan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disampaikan kepada pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Panitia.
- (3) Bersamaan dengan penyampaian keputusan sebagaimana dimaksud dalam ayat(2), Gubernur memerintah kepada Panitia untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian.

Pasal 27

Apabila Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintahan Non Departemen/Instansi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 tidak menyetujui permintaan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, sedangkan lokasi pembangunan itu tidak dapat dipindahkn atau

sekurang-kurangnya 75 % (tujuh puluh lima prosen) dari luas tanah yang diperlukan atau 75 % (tujuh puluh lima prosen) dari jumlah pemegang hak telah dibayar ganti kerugiannya, Gubernur mengajukan usul pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993.

Bagian Kelima Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian

Pasal 28

- (1) Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah membuat daftar nominative pemberian ganti kerugian, berdasarkan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dan Keputusan Panitia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 atau keputusan Gubernur dimaksud dalam Pasal 23 atau 26.
- (2) Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang yang dibayarkan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh Panitia, dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang anggota Panitia.
- (3) Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dibuktikan dengan tanda penerimaan.

Pasal 29

- (1) Pemberian ganti kerugian selain berupa uang, dituangkan dalam berita acara pemberian ganti kerugian yang ditandatangani oleh penerima ganti kerugian yang ditandatangani oleh penerima ganti kerugian yang bersangkutan dan ketua atau Wakil Ketua Panitia sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia.
- (2) Pemberian ganti kerugian untuk tanah ulayat dilakukan dalam bentuk prasarana dan sarana yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat setempat.

Bagian Keenam Pelepasan, Penyerahan Dan Permohonan Hak Atas Tanah

Pasal 30

- (1) Bersamaan dengan pemberian ganti kerugian dibuat surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah yang ditandatangani oleh penegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang anggota Panitia.
- (2) Apabila yang dilepaskan atau diserahkan adalah tanah hak milik yang belum bersertipikat, penyerahan tersebut harus disaksikan oleh Camat dan lurah/Kepala Desa setempat.

Pasal 31

Pada saat pembuatan surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah, pemegang hak atas tanah wajib menyerahkan sertipikat dan/atau asli surat-surat tanah yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan kepada Panitia.

Pasal 32

- (1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya mencatat hapusnya hak atas tanah yang dilepaskan atau diserahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 pada buku tanah dan sertipikatnya.

- (2) Apabila tanah yang dilepaskan haknya atau diserahkan belum bersertipikat, pada asli surat-surat tanah yang bersangkutan dicatat bahwa tanah tersebut telah diserahkan atau dilepaskan haknya.

Pasal 33

Panitia membuat berita acara pengadaan tanah setelah pelepasan hak atau penyerahan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 selesai dilaksanakan atau pada akhir tahun anggaran.

Pasal 34

- (1) Panitia melakukan pemberkasan dokumen pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah.
- (2) Asli surat-surat tanah serta dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengadaan tanah diserahkan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Pasal 35

Arsip berkas pengadaan tanah disimpan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.

Pasal 36

Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah bertanggung jawab atas penguasaan dan pemeliharaan tanah yang sudah diperoleh/dibayar ganti kerugiannya

Pasal 37

Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah wajib segera mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah sampai memperoleh sertipikat atas nama instansi induknya sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB IV TATA CARA USUL PENCABUTAN HAK

Pasal 38

Dalam rangka penyelesaian melalui pencabutan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, Gubernur mengusulkan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dibentuk Panitia Penaksir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan 4 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

Pasal 39

- (1) Setelah Panitia Penaksir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 menetapkan besarnya ganti kerugian terhadap tanah dan/atau benda-benda yang haknya akan dicabut, Gubernur menyampaikan usul kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri untuk dilakukan pencabutan hak tersebut dengan melampirkan taksiran ganti kerugian dimaksud.

- (2) Usul Gubernur sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipersiapkan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi bersama instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.
- (3) Tembusan usul pencabutan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disampaikan kepada Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintahan Non Departemen/Instansi yang membawahkan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.
- (4) Tata cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

Pasal 40

Dalam keadaan yang sangat mendesak yang memerlukan penguasaan tanah dan/atau benda-benda yang terkait dengan tanah yang bersangkutan dengan segera, Gubernur dapat menyampaikan usul kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri untuk dilakukan acara pencabutan hak secara khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961.

BAB V PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 41

Apabila tanah yang diperlukan luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, setelah menerima persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3), instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dapat melaksanakan pengadaan tanah tersebut secara langsung dengan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan atas dasar kesepakatan.

Pasal 42

- (1) Bentuk dan besarnya ganti kerugian ditetapkan oleh kedua belah pihak.
- (2) Besarnya ganti kerugian ditetapkan berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dari tanah dan/atau benda-benda yang bersangkutan dengan memperhatikan hal-hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1).

Pasal 43

- (1) Apabila tidak dicapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, lokasi pembangunan dipindahkan.
- (2) Apabila lokasi pembangunan tidak mungkin dipindahkan, instansi Pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan kepada Bupati/Walikota untuk dilakukan cara pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Bab III dan Bab IV.

BAB VI BIAYA

Pasal 45

- (1) Biaya Panitia terdiri atas :
 - a. honorarium Panitia sebesar 1% (satu persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian;
 - b. biaya administrasi sebesar 1% (satu persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian;

- c. biaya operasional sebesar 2% (dua persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian.
- (2) Biaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibebankan kepada instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, yang dibayarkan kepada Panitia dengan bukti penerimaan.
 - (3) Bukti penerimaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dipergunakan oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah sebagai bukti pengeluaran untuk lampiran Surat Pertanggung-jawaban Pembangunan (SPJP).
 - (4) Penggunaan biaya Panitia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

BAB VII KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

Pasal 46

- (1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya membuat laporan bulanan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya dan menyampaikannya setiap minggu pertama bulan berikutnya kepada Gubernur Up. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat dengan tembusan kepada Bupati/Walikota.
- (2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi membuat laporan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya setiap triwulan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dengan tembusan kepada Menteri Dalam Negeri dan Gubernur.

Pasal 47

- (1) Pengadaan tanah oleh Instansi Pemerintah yang bukan untuk kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993, dilaksanakan secara langsung oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah atas dasar musyawarah dengan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.
- (2) Pengawasan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan oleh Tim Pengawasan dan Pengendalian Pengadaan Tanah di setiap Kabupaten/Kotamadya sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

BAB VII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 48

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan

**DITETAPKAN DI : JAKARTA
PADA TANGGAL : 14 JUNI 1994**

**MENTERI NEGARA AGRARIA/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
ttd.
IR. SONI HARSONO**

CATATAN :

Peraturan ini sudah icabut dengan Per. KBPN No. 3 Tahun 2007