

Senin, 9 November 2020

RANCANGAN PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR TAHUN
TENTANG
PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta ketentuan Pasal 122, Pasal 123, Pasal 124 dan Pasal 173 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
5. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
8. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
9. Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Bank Tanah dan Badan Hukum Milik Negara (BHMN)/Badan Usaha Milik Negara (BUMN)/Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) 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, Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil.
3. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.
4. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek 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. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
7. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

8. Tanah Negara atau Tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah Tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah.
9. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya.
10. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
11. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.
12. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, Pengelola dan Pengguna Barang dalam proses Pengadaan Tanah.
13. Penilai Pertanahan selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk menghitung nilai objek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
14. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan.
15. Zona Nilai Tanah adalah poligon yang menggambarkan nilai tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya.
16. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman

serta melakukan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

17. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan Penggunaan Barang Milik Negara/Daerah.
18. Badan Usaha adalah badan usaha berbentuk badan hukum yang didirikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.
19. Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan Gubernur/Bupati/Walikota yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
20. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
21. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
22. 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.
23. 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.
24. 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 melalui Sekretaris Jenderal.

25. 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.
26. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh Gubernur/Bupati/Walikota untuk membantu Gubernur/Bupati/Walikota dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
27. Tim Kajian keberatan yang selanjutnya disebut sebagai Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh Gubernur/Bupati/Walikota untuk membantu Gubernur/Bupati/Walikota melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolak keberatan.
28. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah untuk membantu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
29. Ruang atas tanah dan bawah tanah adalah ruang yang ada dibawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada diatas permukaan bumi sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.
30. Hari adalah hari kerja sesuai yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

BAB II
RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Pemerintah ini meliputi:

- a. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- b. Pengadaan Tanah untuk Kemudahan Proyek Strategis Nasional.

BAB III
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 3

Tanah untuk Kepentingan Umum 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, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat permakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;

- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau Desa;
- o. penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa **dan milik** termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- s. kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, **atau** Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**;
- t. kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, **atau** Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**;
- u. kawasan Industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, pemerintah daerah, Badan Usaha Milik Negara, **atau** Badan Usaha Milik Daerah, **atau Badan Usaha**;
- v. kawasan Pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, **atau** Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**;
- w. kawasan Ketahanan Pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, **atau** Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**; dan
- x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, **atau** Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**.
- y. **Kawasan lainnya yang diprakarsai Badan Usaha sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-**

undangan untuk kategori bidang usaha yang memberikan dampak investasi dan penanaman modal yang lebih besar, serta menciptakan lapangan kerja yang lebih padat karya, sehingga dapat menggerakkan pertumbuhan ekonomi nasional secara signifikan.

Pasal 4

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Paragraf 1

Dasar Perencanaan

Pasal 5

- (1) Setiap Instansi yang memerlukan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada:
 - a. Rencana Tata Ruang; dan
 - b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam:
 1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
 2. Rencana Strategis; dan/atau
 3. Rencana Kerja Pemerintah/Instansi yang bersangkutan.
- (2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun oleh instansi yang memerlukan tanah dengan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, instansi teknis terkait dan/atau lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Bagian Kedua
Perencanaan Pengadaan Tanah

Pasal 6

Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, didasarkan atas:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- b. Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan;
- c. Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional;
- d. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi;
- e. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota; dan/atau
- f. Rencana Detail Tata Ruang.

Paragraf 2

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

Pasal 7

- (1) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, paling sedikit memuat:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang
 - c. Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah;
 - d. letak tanah;
 - e. luas tanah yang dibutuhkan;
 - f. gambaran umum status tanah;
 - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - h. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
 - i. perkiraan nilai tanah;
 - j. rencana penganggaran.
- (2) Maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum.
- (3) Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Prioritas Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Prioritas Pembangunan.
- (4) Letak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, menguraikan wilayah administrasi:
 - a. kelurahan/desa atau nama lain;
 - b. kecamatan;
 - c. kabupaten/kota; dan

- d. provinsi, tempat lokasi pembangunan yang direncanakan.
- (5) Luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan.
- (6) Gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, menguraikan data awal mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- (7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (8) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
- (9) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, menguraikan perkiraan nilai Ganti Kerugian objek Pengadaan Tanah, meliputi:
 - a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah;
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (10) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j, menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.
- (11) Dalam hal diperlukan, Instansi yang memerlukan tanah dapat menambah muatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah.

Pasal 8

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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) Survei sosial ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah.
- (3) Kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud pada 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.
- (4) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.
- (5) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah.
- (6) Dampak lingkungan dan dampak sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (7) Studi lain yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf e dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 9

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Instansi yang memerlukan tanah diajukan kepada Gubernur/Bupati/Walikota.
- (3) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang memerlukan tanah.
- (4) Dalam hal Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah lebih dari 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3), instansi yang memerlukan tanah perlu melakukan pembaruan dokumen.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Ketiga

Persiapan Pengadaan Tanah

Paragraf 1

Umum

Pasal 10

- (1) Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan Persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).
- (2) Dalam melaksanakan tahapan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh Gubernur.

Pasal 11

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), beranggotakan bupati/walikota, organisasi perangkat daerah provinsi terkait, instansi yang memerlukan tanah, dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya.
- (2) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Gubernur membentuk sekretariat persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi.

Pasal 12

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), bertugas:
 - a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
 - b. melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
 - c. melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan;
 - d. menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan;
 - e. mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan untuk kepentingan Umum; dan
 - f. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur.

- (2) Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat melibatkan instansi terkait.

Paragraf 2

Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Pasal 13

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan.
- (2) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak tim persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi mengenai:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
 - c. tahapan rencana Pengadaan Tanah;
 - d. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pembangunan; dan
 - f. informasi lainnya yang dianggap perlu.
- (4) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan.

Pasal 14

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan.

- (2) Pemberitahuan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan cara:
 - a. sosialisasi;
 - b. tatap muka; atau
 - c. surat pemberitahuan.
- (3) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui media cetak atau media elektronik.

Pasal 15

- (1) Undangan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf a dan huruf b disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) Hari sebelum pertemuan dilaksanakan.
- (2) Pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan Tim Persiapan.
- (3) Hasil pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka dituangkan dalam Berita Acara Sosialisasi pertemuan yang ditandatangani oleh ketua dan anggota Tim Persiapan.

Pasal 16

- (1) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf c disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan.
- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tanda terima surat pemberitahuan yang ditandatangani oleh Pihak yang menerima melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

Pasal 17

- (1) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional sebanyak 2 (dua) kali penerbitan pada Hari kerja.
- (2) Pemberitahuan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) dilaksanakan melalui laman (*website*) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota atau instansi yang memerlukan tanah.

Paragraf 3

Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pasal 18

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 19

- (1) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 meliputi perseorangan, badan hukum usaha, badan sosial, badan keagamaan, pemerintah pusat, pemerintah daerah, BUMN, BUMD dan Badan Usaha Milik Desa (BUMDes) yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. pemegang hak atas tanah;
 - b. pemegang hak pengelolaan;
 - c. nazhir untuk tanah wakaf;
 - d. pemilik tanah bekas milik adat;
 - e. masyarakat hukum adat;
 - f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
 - g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau

- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 20

Pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf a berupa perseorangan atau badan **usaha** yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 21

Pemegang hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf b merupakan pihak yang diberikan sebagian kewenangan/pelimpahan dari Negara untuk melaksanakan hak menguasai Negara.

Pasal 22

Nazhir untuk tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 23

- (1) Pemilik tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf d merupakan pemegang hak milik atas tanah bekas tanah milik adat sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang agraria/pertanahan.
- (2) Kepemilikan tanah bekas milik adat sebagaimana pada ayat (1) dibuktikan dengan:
 - a. Petuk pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir, Verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-Ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

- b. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- e. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut

- (3) Dalam hal bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ada, pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

Pasal 24

- (1) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf e merupakan sekelompok orang yang hidup secara turun-temurun dalam bentuk kesatuan ikatan asal usul leluhur dan/atau kesamaan tempat tinggal di wilayah geografis tertentu, identitas

budaya, hukum adat yang masih ditaati, hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungan hidup, serta sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, budaya, dan hukum.

- (2) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), keberadaannya diperkuat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan **hukum usaha**, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah.
- (2) Penguasaan tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa:
 - a. sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya;
 - b. surat sewa-menyewa tanah;
 - c. surat keputusan penerima objek tanah landreform;
 - d. surat ijin garapan/membuka tanah;
 - e. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti;
 - f. bukti lain yang dipersamakan dengan bukti penguasaan lainnya.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut

- (3) Dalam hal penguasaan tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dibuktikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) namun dikuasai secara fisik dan di atasnya terdapat ladang, kebun, tanam tumbuh, bekas tanam tumbuh, bangunan permanen/tidak permanen, bukti penguasaannya meliputi:
 - a. Surat pernyataan penguasaan tanah dari yang

bersangkutan, ketahui oleh orang yang dapat dipercayai dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan - yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan:

1. yang bersangkutan benar sebagai pemilik atau menguasai bidang tanah tersebut;
 2. bidang tanah tersebut benar-benar dikuasai yang bersangkutan secara terus menerus/tanpa terputus disertai riwayat perolehan, penguasaan tanah, dan batas yang jelas;
 3. yang bersangkutan bertanggung jawab penuh secara perdata maupun pidana; dan
- b. surat keterangan dari Kepala Desa/Lurah atau nama lain yang menerangkan atas tanah tersebut tidak terdapat sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi jaminan hutang piutang.
- (4) Bukti penguasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dianggap sebagai izin dari pejabat yang berwenang.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut

Pasal 26

- (1) Pemegang dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf g merupakan pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan.
- (2) Dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti penguasaan, berupa:
 - a. akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama; atau
 - b. akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikatnya; atau
 - c. surat izin menghuni; atau
 - d. risalah lelang; atau

- e. akta ikrar wakaf, akta pengganti akta ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf; atau
- f. bukti penguasaan lainnya.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut

Pasal 27

- (1) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf h berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- (2) Dasar kepemilikan bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti berupa:
 - a. Ijin Mendirikan Bangunan dan/atau bukti fisik bangunan;
 - b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik; atau
 - c. bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan terakhir.

Pasal 28

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- (2) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dihitung mulai tanggal Berita Acara Sosialisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (3) ditanda tangani.
- (3) Tim persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama pejabat kelurahan/desa atau nama lain.

Pasal 29

- (1) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1),

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

- (2) Daftar sementara Pihak yang Berhak, dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan daftar yang berisi data perkiraan dan hanya digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi Publik rencana pembangunan.

Paragraf 4

Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Pasal 30

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2), dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak, Pengelola dan Pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak, Pengelola, Pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang terkena dampak.
- (3) Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau dapat di tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak, Pengelola, Pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang terkena dampak.
- (4) Pelibatan Pihak yang Berhak, Pengelola, dan Pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa.

- (5) Pelaksanaan konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.
- (6) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) Hari yang dihitung mulai tanggal ditandatangani-daftar sementara Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2).

Pasal 31

- (1) Tim Persiapan mengundang Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2), pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah serta masyarakat yang terkena dampak untuk hadir dalam konsultasi Publik.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan langsung kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah serta masyarakat terkena dampak atau melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain dalam waktu paling lambat 3 (tiga) Hari sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik.
- (3) Undangan yang diterima oleh Pihak yang Berhak pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa atau nama lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak, pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang terkena dampak melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain.
- (4) Dalam hal Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya, pemberitahuan dilakukan melalui:

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

Pasal 32

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi Publik.
- (2) Penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum;
 - b. tahapan dan waktu proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah;
 - c. peran Penilai dalam menentukan nilai Ganti Kerugian;
 - d. insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak;
 - e. objek yang dinilai Ganti Kerugian;
 - f. bentuk Ganti Kerugian; dan
 - g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak, Pengelola dan Pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang terkena dampak.

Pasal 33

- (1) Dalam Konsultasi Publik dilakukan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak, pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan/atau masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.
- (2) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak, pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang akan terkena dampak atas rencana lokasi pembangunan.
- (3) Pihak yang Berhak, pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang

terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan.

- (4) Kehadiran Pihak yang Berhak pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan daftar hadir dan dokumentasi berupa foto dan/atau video.
- (5) Dalam hal telah diundang 3 (tiga) kali secara patut Pihak yang Berhak, pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang terkena dampak tidak menghadiri konsultasi publik dianggap menyetujui lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (6) Hasil kesepakatan atas rencana lokasi pembangunan dalam Konsultasi Publik dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Lokasi Pembangunan.
- (7) Atas dasar hasil kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur paling lama 5 (lima) Hari.
- (8) Dalam hal pengadaan tanah yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar permohonan penetapan lokasi diajukan kepada Bupati/Walikota.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut terkait proses permohonan secara elektronik

Pasal 34

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 terdapat Pihak yang Berhak, Pengelola, dan Pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan/atau masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang.
- (2) Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak tanggal berita acara kesepakatan.

- (3) Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan ~~dalam~~ Konsultasi Publik Ulang.

Pasal 35

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Gubernur melalui Tim Persiapan.
- (2) Gubernur membentuk Tim Kajian Keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas :
 - a. Sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
 - b. Kepala Kantor Wilayah sebagai sekretaris merangkap anggota;
 - c. Instansi yang menangani urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
 - d. Kepala kantor wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
 - e. Bupati/walikota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
 - f. Akademisi sebagai anggota.
- (4) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas:
 - a. menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
 - b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
 - c. membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

- (5) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Ketua Tim Kajian dapat membentuk sekretariat.

Pasal 36

- (1) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf a berupa:
- a. klasifikasi jenis dan alasan keberatan;
 - b. klasifikasi pihak yang keberatan;
 - c. klasifikasi usulan pihak yang keberatan.
- (2) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c disusun dalam bentuk dokumen keberatan.
- (3) Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf b dilakukan untuk:
- a. Menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan; dan
 - b. Menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf c didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap:
- a. Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
 - b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam:
 1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah
 2. Rencana Strategis
 3. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang memerlukan tanah

Pasal 37

Rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf c, ditandatangani oleh Ketua Tim Kajian dan disampaikan kepada Gubernur.

Pasal 38

- (1) Berdasarkan rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan.
- (2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan.

Pasal 39

Penanganan keberatan oleh Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan paling lama 7 (tujuh) Hari sejak diterimanya keberatan.

Pasal 40

Dalam hal Gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) memutuskan dalam suratnya menerima keberatan, instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

Pasal 41

- (1) Dalam hal terdapat objek pengadaan tanah berstatus kawasan hutan, Instansi yang memerlukan tanah melalui Gubernur mengajukan permohonan pelepasan status kawasan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.
- (2) Dalam hal objek pengadaan tanah untuk proyek prioritas Pemerintah Pusat, perubahan status kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui mekanisme:
 - a. pelepasan kawasan hutan dalam hal pengadaan tanah dilakukan oleh instansi pemerintah;
 - b. pelepasan kawasan hutan atau ~~izin~~ pinjam pakai dalam hal pengadaan tanah dilakukan oleh swasta.
- (3) Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan badan usaha yang mendapatkan kuasa

berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.

Pasal 42

- (1) Dalam hal terdapat objek pengadaan tanah yang berstatus tanah kas desa, pemerintah desa mengajukan izin tertulis kepada Gubernur untuk persetujuan pelepasan haknya.
- (2) Dalam hal terdapat objek pengadaan tanah yang berstatus tanah wakaf, nazhir mengajukan izin tertulis kepada Kementerian Agama/Kantor Wilayah Kementerian Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia/Badan Wakaf Indonesia Provinsi untuk mendapat izin pelepasan atas tanah wakaf.
- (3) Dalam hal terdapat objek pengadaan tanah yang berstatus tanah ulayat/tanah adat, Instansi yang memerlukan tanah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah setempat dengan melibatkan tokoh masyarakat adat untuk mendapat kesepakatan dan penyelesaian dengan masyarakat yang bersangkutan yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (4) Dalam hal terdapat objek pengadaan tanah yang berstatus tanah aset pemerintah pusat/pemerintah daerah dan/atau BUMN/BUMD, pengguna barang/pemilik asset mengajukan permohonan izin pelepasan aset atau penghapusan aktiva tetap kepada instansi yang berwenang.

Pasal 43

- (1) Dalam hal objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan/atau Proyek Strategis Nasional berada pada Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan, dapat dilakukan

pengalihfungsian lahan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Pengalihfungsian Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan dengan syarat :
 - a. dilakukan kajian kelayakan strategis;
 - b. disusun rencana alih fungsi lahan;
 - c. dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan
 - d. disediakan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan.
- (3) Dalam hal terjadi bencana sehingga pengalihan fungsi lahan untuk infrastruktur tidak dapat ditunda, persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b tidak diberlakukan.
- (4) Penyediaan lahan pengganti terhadap Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dialihfungsikan untuk infrastruktur akibat bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan setelah alih fungsi dilakukan.
- (5) Pembebasan kepemilikan hak atas tanah yang dialihfungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan pemberian ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 44

- (1) Proses penyelesaian perubahan status atas objek pengadaan tanah yang berstatus kawasan hutan, dan izin pelepasan atas tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat/tanah adat, dan/atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, atau BUMDes sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Pasal 42 dan Pasal 43 harus dilakukan sampai dengan penetapan lokasi.
- (2) Dalam hal perubahan status dan izin pelepasan atas objek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipenuhi tanpa adanya keterangan tertulis

dari Instansi terkait, maka Penetapan Lokasi berfungsi sebagai izin pelepasan/pinjam pakai.

Paragraf 5

Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 45

- (1) Permohonan Penetapan lokasi pembangunan dari instansi yang memerlukan tanah diajukan kepada Gubernur berdasarkan berita acara kesepakatan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (6).
- (2) Penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Gubernur dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Dalam hal penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diterbitkan oleh Gubernur dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari bagi pengadaan tanah untuk tujuan pembangunan proyek strategis nasional, mendesak dan/atau pembangunan yang tidak dapat dipindahkan lokasinya, Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Menteri.
- (4) Penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan oleh menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari instansi yang memerlukan tanah.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut terkait proses penerbitan penetapan secara elektronik

Pasal 46

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45, dilampiri peta lokasi pembangunan.
- (2) Peta Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disiapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 47

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun.
- (2) Keputusan Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 disampaikan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Kantor Wilayah paling lambat 7 (tujuh) Hari setelah penetapan lokasi diumumkan.
- (3) Dalam hal diperlukan, Instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Gubernur, 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan berakhir.
- (4) Permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disertai:
 - a. Keputusan Penetapan Lokasi;
 - b. Pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan perpanjangan, data Pengadaan Tanah yang telah dilaksanakan, dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan Pengadaan Tanahnya.
- (5) Atas dasar permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Gubernur menetapkan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.
- (6) Perpanjangan Penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan oleh Gubernur dalam waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 48

- (1) Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (1) tidak mencukupi, dilaksanakan proses

ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

- (2) Proses ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimulai dari tahap perencanaan.

Paragraf 6

Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 49

- (1) Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Pengumuman penetapan peta lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat nomor dan tanggal keputusan Penetapan Lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang di butuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pasal 50

- (1) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1), dilakukan dengan cara:
 - a. ditempatkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan/atau kantor kabupaten/kota dan di lokasi pembangunan; dan
 - b. diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan paling lambat 2 (dua) Hari sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan selama 7 (tujuh) Hari.

- (4) Pengumuman penetapan Lokasi pembangunan melalui media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada Hari kerja.
- (5) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui laman (*website*) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota atau Instansi yang memerlukan tanah.

Paragraf 7

Pendelegasian Persiapan Pengadaan Tanah

Pasal 51

- (1) Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum kepada Bupati/Walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya, dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak diterimanya dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal Gubernur mendelegasikan kewenangan kepada bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bupati/walikota membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya pendelegasian.
- (3) Pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara mutatis mutandis sesuai dengan Pasal 10 sampai dengan Pasal 50.
- (4) Dalam hal penetapan lokasi pembangunan tidak ditetapkan oleh bupati/walikota dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak tanggal permohonan, bagi pengadaan tanah untuk tujuan pembangunan

proyek strategis nasional, mendesak dan/atau lokasi pembangunan yang tidak dapat dipindahkan, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur.

- (5) Dalam hal lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak ditetapkan oleh Gubernur dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak tanggal permohonan, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan kepada Menteri untuk diterbitkan penetapan lokasi.
- (6) Penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) diterbitkan oleh menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 52

- (1) Pengadaan Tanah dilakukan oleh Bupati/Walikota berdasarkan pendelegasian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51, permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 47 ayat (4) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati/walikota atas pertimbangan kepala kantor pertanahan.
- (2) Permohonan perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati/walikota dalam waktu paling lambat 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan lokasi pembangunan.
- (3) Perpanjangan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh bupati/walikota dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterimanya permohonan.

Pasal 53

Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan persiapan Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Paragraf 1

Umum

Pasal 54

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Susunan keanggotaan pelaksana Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berunsurkan paling kurang:
 - a. pejabat yang membidangi urusan pengadaan Tanah di lingkungan kantor Wilayah;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
 - c. pejabat organisasi perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
 - d. camat setempat pada lokasi Pengadaan tanah; dan
 - e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi pengadaan tanah.
- (4) Penetapan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya permohonan pelaksanaan Pengadaan tanah.

Pasal 55

Kepala Kantor Wilayah dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, dalam waktu paling lama 2 (dua) Hari sejak diterimanya pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 56

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan ditugaskan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, Kepala Kantor Pertanahan membentuk pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Susunan keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang berunsurkan:
 - a. Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan;
 - b. Pejabat pada Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
 - c. Pejabat organisasi perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
 - d. Camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
 - e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.
- (3) Pembentukan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55.

Paragraf 2

Penyiapan Pelaksanaan

Pasal 57

- (1) Berdasarkan penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan

permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Kantor Wilayah

- (2) Pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan:
 - a. Keputusan Penetapan lokasi;
 - b. Dokumen perencanaan Pengadaan tanah;
 - c. Data awal Pihak yang berhak dan objek Pengadaan Tanah;
 - d. Data awal masyarakat yang terkena dampak;
 - e. Berita Acara Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada Pasal 33 ayat (6); dan
 - f. Surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah.
- (3) Instansi yang memerlukan tanah menyampaikan penjelasan tentang permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di hadapan Kepala Kantor Wilayah.
- (4) Dalam hal permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan lengkap dan diterima oleh Kepala Kantor Wilayah dibuatkan Berita Acara Penerimaan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- (5) Dalam hal permohonan pelaksanaan pengadaan tanah diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 5 (lima) Hari.
- (6) Pelaksana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menyiapkan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 58

- (1) Dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (6), pelaksana Pengadaan Tanah melakukan kegiatan, paling kurang:
 - a. membuat agenda rapat pelaksanaan;
 - b. membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
 - c. menyiapkan pembentukan satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;

- d. memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
 - e. merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
 - f. menyiapkan langkah koordinasi kedalam maupun keluar didalam pelaksanaan;
 - g. menyiapkan administrasi yang diperlukan;
 - h. mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan pengadaan tanah;
 - i. menetapkan penilai; dan
 - j. membuat dokumen hasil rapat.
- (2) Penyiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam rencana kerja yang memuat paling kurang:
- a. rencana pendanaan pelaksanaan;
 - b. rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan;
 - c. rencana kebutuhan tenaga pelaksana;
 - d. rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksana;
 - e. inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan; dan
 - f. sistem monitoring pelaksanaan.

Pasal 59

- (1) Dalam melaksanakan kegiatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (1), Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak dibentuknya Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Satuan tugas sebagaimana pada ayat (1) terdiri dari:
 - a. Satuan Tugas A yang membidangi pengumpulan data fisik objek Pengadaan Tanah;
 - b. Satuan Tugas B yang membidangi pengumpulan data yuridis objek Pengadaan Tanah.
- (3) Satuan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibentuk 1 (satu) satuan tugas atau lebih dengan

mempertimbangkan kebutuhan dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah.

- (4) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertanggung jawab kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Paragraf 3

Inventarisasi dan Identifikasi

Pasal 60

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 ayat (2) melakukan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah yang meliputi kegiatan:

- a. Penyusunan rencana jadwal kegiatan;
- b. Penyiapan bahan;
- c. Penyiapan peralatan teknis;
- d. Koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain;
- e. Penyiapan peta kerja;
- f. Pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain; dan
- g. Pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data Pihak yang Berhak, pengelola dan pengguna Barang Milik Negara/Barang Milik Daerah dan masyarakat yang terkena dampak atas Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 61

- (1) Satuan Tugas A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan meliputi:
 - a. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi; dan
 - b. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang
- (2) Pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.

- (3) Hasil Inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam peta bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas.
- (4) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti kerugian dan pendaftaran hak.
- (5) Pengukuran dan Pemetaan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan surveyor berlisensi.

Pasal 62

- (1) Satuan Tugas B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (2) huruf b melaksanakan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah paling kurang:
 - a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang berhak;
 - b. nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
 - c. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
 - d. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
 - e. status tanah dan dokumennya;
 - f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
 - g. pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - h. pembebanan hak atas tanah; dan
 - i. ruang atas dan ruang bawah tanah.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dalam bentuk daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua satuan tugas.
- (3) Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian.

- (4) pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan penyurvei berlisensi.

Pasal 63

- (1) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 menyelesaikan tugasnya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari.
- (2) Dalam hal tertentu Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dapat melakukan tugas lebih dari 30 (tiga puluh) Hari.
- (3) hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat 2 merupakan keadaan dimana:
 1. Kondisi fisik yang meliputi:
 - a. Pemasangan tanda batas;
 - b. topografi;
 - c. kemiringan tanah; dan/atau
 - d. luasan lokasi pembangunan.
 2. Keterbatasan Sumber daya manusia.
 3. Ketersediaan Anggaran dari instansi yang memerlukan tanah.
 4. Kelengkapan data yuridis/data fisik.
 5. Penunjuk batas bidang.

Pasal 64

Hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) dan Pasal 62 ayat (2) diserahkan oleh Ketua Satuan Tugas kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi.

Pasal 65

- (1) Peta Bidang Tanah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) dan Pasal 62 ayat (2) diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari.

- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial atau keseluruhan.

Pasal 66

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan.
- (2) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif.
- (3) Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (4) Dalam hal terjadi perbedaan perhitungan luas antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (5) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan.

Pasal 67

Hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) atau Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (4) menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

Paragraf 4
Penetapan Penilai

Pasal 68

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan oleh instansi yang memerlukan tanah dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- (4) Dalam hal pemilihan Penilai sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (3) tidak dapat dilaksanakan, instansi yang memerlukan tanah menunjuk Penilai Publik.

Pasal 69

- (1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian 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.
- (2) Penilai atau Penilai Publik melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah menerima daftar nominatif dan peta bidang tanah, dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yang dituangkan dalam berita acara.
- (3) Penilai atau Penilai Publik menyelesaikan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditanda tangani.

Pasal 70

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai/Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
- (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat.
- (4) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), oleh Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- (5) Besarnya Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut terkait proses dan nilai ganti rugi agar tidak merugikan badan usaha

Pasal 71

- (1) Dalam hal terdapat bidang tanah sisa yang terkena Pengadaan Tanah, yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya.
- (2) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dan tidak dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan ganti kerugian.
- (3) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) dapat diberikan ganti kerugian setelah mendapat kajian dari Tim Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang memerlukan tanah dan tim teknis terkait.

- (4) Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk berita acara hasil kajian tanah sisa.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut terkait proses dan nilai ganti rugi agar tidak merugikan badan usaha

Paragraf 5

Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Pasal 72

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah didampingi penilai/penilai publik dan instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (4).
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1).
- (3) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1).
- (4) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian.

Pasal 73

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 3 (tiga) Hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian.

- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 74

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72, Pihak yang Berhak dapat memberikan kuasa kepada:
 - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
 - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
 - c. Pihak yang Berhak lainnya.
- (2) Pihak yang Berhak atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang dimilikinya yang terletak dalam 1 (satu) lokasi pengadaan tanah hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang 3 (tiga) kali secara patut, tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, dianggap menyetujui bentuk Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 75

- (1) Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (2) Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
 - a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati;
 - b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan

- c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya.

Pasal 76

- (1) 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 (empat belas) Hari setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3).
- (2) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak permohonan kasasi diterima.

Paragraf 6

Pemberian Ganti Kerugian

Pasal 77

- (1) 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.
- (2) Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai

Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut terkait proses dan nilai ganti rugi agar tidak merugikan badan usaha

Pasal 78

- (1) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang.
- (2) Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2).

Pasal 79

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Validasi dari Ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak berita acara kesepakatan bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2).
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (6) Dalam hal ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sumber dananya berasal dari dana talangan dilaksanakan:

- a. pengujian dokumen pembayaran paling lama 7 (tujuh) Hari; dan
- b. dalam hal dokumen dinyatakan lengkap, pembayaran ganti kerugian dilaksanakan paling lama 7 (tujuh) Hari harus dibayar.

Pasal 80

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf b diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (4) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.
- (6) Selama proses penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
- (7) Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut terkait proses dan nilai ganti rugi agar tidak merugikan badan usaha

Pasal 81

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf c

diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui tahapan Pelaksana Pengadaan Tanah.

- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
- (5) Selama proses permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
- (6) Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 82

Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali, musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali.

Pasal 83

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf d diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Hukum Milik Negara/Badan

Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.

- (2) Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Presiden.

Pasal 84

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf d.
- (2) Pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan mutatis mutandis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 sampai dengan Pasal 83.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut terkait proses dan nilai ganti rugi agar tidak merugikan badan usaha

Pasal 85

- (1) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:

- a. Objek Pengadaan Tanah yang dipergunakan sesuai dengan tugas dan fungsi pemerintahan; dan/atau
 - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
 - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa.
- (2) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
 - (3) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1).
 - (4) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1).
 - (5) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69.
 - (6) Nilai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah berupa harta benda wakaf ditentukan sama dengan nilai hasil penilaian Penilai atas harta benda wakaf yang diganti.

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut terkait proses dan nilai ganti rugi agar tidak merugikan badan usaha

Pasal 86

- (1) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 sampai dengan Pasal 83 dibuat dalam berita acara pemberian Ganti Kerugian.
- (2) Berita acara pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampiri:
 - a. daftar Pihak yang Berhak penerima Ganti Kerugian;
 - b. bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang telah diberikan;
 - c. daftar dan bukti pembayaran/kwitansi; dan
 - d. berita acara Pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah.

Paragraf 7

Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus

Pasal 87

- (1) Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengalihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan Umum sampai ditetapkannya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam keadaan mendesak, Pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian Ganti Kerugian.
- (4) Keadaan mendesak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

Pasal 88

- (1) Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (3), diberikan maksimal 25 % (dua puluh lima persen) dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak tahun berjalan, zona nilai tanah atau perkiraan nilai ganti kerugian dari penilai pertanahan.
- (2) Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan setelah ditetapkannya hasil penilaian dari Penilai atau nilai yang sudah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (3) Pelepasan hak objek Pengadaan Tanah dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Catatan : diperlukan kajian lebih lanjut terkait proses dan nilai ganti rugi agar tidak merugikan badan usaha

Paragraf 8
Penitipan Ganti Kerugian

Pasal 89

- (1) Dalam hal terdapat penitipan Ganti Kerugian, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (3) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal:
 - a. Pihak yang Berhak, menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
 - b. Pihak yang Berhak, menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - c. Pihak yang Berhak, tidak diketahui dan/atau Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
 - d. 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; atau
 4. menjadi jaminan di bank.
- (4) Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa uang dalam mata uang rupiah.
- (5) Pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian.

- (6) Pengadilan negeri paling lama dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari wajib menerima penitipan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 90

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf a, Ganti Kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 91

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf b, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak setiap saat Pihak yang Berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 92

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf c, Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan Pihak yang Berhak secara tertulis kepada camat dan lurah/kepala desa atau nama lainnya.
- (2) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diketahui keberadaannya, Pihak yang Berhak mengajukan permohonan kepada pengadilan tempat penitipan Ganti Kerugian dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah

Pasal 93

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi Objek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89

ayat (3) huruf d angka 1, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (dading).

Pasal 94

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 2, pengambilan Ganti Kerugian dilakukan setelah adanya berita acara perdamaian (dading).

Pasal 95

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 3, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pengangkatan sita.

Pasal 96

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 4, Ganti Kerugian dapat diambil di pengadilan negeri setelah adanya surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan persetujuan dari pihak bank.

Pasal 97

Pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1), Pihak yang Berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah Kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 98

Dalam hal uang ganti rugi telah dititipkan di pengadilan negeri dan Pihak yang Berhak masih menguasai Objek Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah

mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada pengadilan negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah.

Pasal 99

Dalam hal ketua pelaksana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) tidak lagi menjabat sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah, surat pengantar diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Paragraf 9

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Pasal 100

- (1) Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 101

Dalam pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100, Pelaksana Pengadaan Tanah:

- a. menyiapkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b. menarik bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah dari Pihak yang Berhak;
- c. memberikan tanda terima pelepasan; dan
- d. membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertipikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada negara.

Pasal 102

- (1) Dalam pelaksanaan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1), penerima Ganti Kerugian atau kuasanya wajib:
 - a. menandatangani surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - b. menandatangani berita acara Pelepasan Hak;
 - c. menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.
- (2) Kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada:
 - a. seorang dalam hubungan darah ke atas atau ke bawah sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan; atau
 - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum.
 - c. Pihak lain dalam hal penerima ganti kerugian berhalangan karena hukum.
 - d. ahli waris dalam hal penerima ganti kerugian meninggal dunia sebelum pelaksanaan pemberian ganti rugi.

Pasal 103

Dalam hal pelepasan Objek Pengadaan Tanah merupakan milik atau dikuasai Instansi, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

Paragraf 10

Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah

Pasal 104

- (1) Objek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya, dan selanjutnya memberitahukan kepada para pihak terkait.
- (3) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terdaftar, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hak dan disampaikan kepada lurah/kepala desa atau nama lain, camat dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat untuk selanjutnya dicatat dan dicoret dalam buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan.

Pasal 105

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi Objek perkara di pengadilan dan Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada ketua pengadilan dan pihak-pihak yang berperkara tentang hapusnya hak dan tidak berlakunya alat bukti penguasaan/kepemilikan serta putusannya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanahnya.
- (2) Alat bukti penguasaan/kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sebagai pembuktian di pengadilan sampai memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pasal 106

- (1) Pihak yang Berhak mengambil Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 105 ayat (1) merupakan pihak yang dimenangkan berdasarkan keputusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

- (2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang sedang menjadi Objek perkara di pengadilan.

Pasal 107

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya dan Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pihak-pihak yang bersengketa tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang masih dipersengketakan.

Pasal 108

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang dan ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pejabat yang meletakkan sita tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 109

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri.
- (2) Dalam hal tanah belum bersertipikat dijadikan jaminan di bank, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada lurah/kepala

desa atau nama lain atau camat tentang putusnya hubungan hukum dan alat bukti kepemilikan.

Pasal 110

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat:

- a. berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang dijadikan jaminan di bank atau pemegang Hak Tanggungan lainnya; dan
- b. pemberitahuan tentang hapusnya hak yang disampaikan kepada pimpinan bank atau pimpinan pemegang Hak Tanggungan lainnya dan yang bersangkutan.

Pasal 111

- (1) Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 7 (tujuh) Hari sejak ditetapkan berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 huruf a.
- (2) Pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara.

Pasal 112

Dalam hal Pihak yang Berhak setelah melalui ketentuan dalam Pasal 110 tidak melepaskan hak atas tanahnya maka:

- a. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah bagi Pihak yang Berhak;
- b. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan berita acara mengumumkan hapus dan tidak berlakunya bukti hak sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf b mencatat hapus dan tidak berlakunya lagi hak atas tanah pada buku tanah, dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya;

- d. dalam hal tanah belum terdaftar, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf b, menyampaikan secara tertulis kepada lurah/kepala desa atau nama lain untuk mencatat hapus dan tidak berlakunya lagi alat bukti hak pada buku-buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain yang bersangkutan.

Paragraf 11

Pendokumentasian Peta Bidang, Daftar Nominatif dan Data Administrasi Pengadaan Tanah

Pasal 113

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan dan penyimpanan data Pengadaan Tanah.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disimpan dalam bentuk data elektronik.

Pasal 114

- (1) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 dibuatkan salinan rangkap 2 (dua).
- (2) Asli dan 1 (satu) salinan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah, sedangkan 1 (satu) salinan menjadi dokumen di Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Dalam hal data pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (1) telah disimpan dalam bentuk data elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (3), data asli dan salinan diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah dengan berita acara.

Pasal 115

Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan data Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Paragraf 1

Berita Acara Penyerahan

Pasal 116

- (1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah disertai data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114, paling lama 14 (empat belas) Hari sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah.
- (3) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan secara bertahap dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertipikatan.
- (4) Tugas dan tanggung jawab pelaksana Pengadaan Tanah berakhir dengan telah ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah secara keseluruhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Pendaftaran/pensertipikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

Pasal 117

Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan pelaksanaan dan penyerahan hasil Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

Paragraf 2

Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 118

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan secara parsial maupun keseluruhan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 119

- (1) Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan Penetapan Lokasi oleh Gubernur/bupati/walikota sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meskipun terdapat keberatan atau gugatan di pengadilan.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Bagian Keenam

Pemantauan dan Evaluasi

Pasal 120

- (1) Kementerian melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan

pemanfaatan hasil Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- (2) Pemantauan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil dilakukan secara fisik maupun berbasis teknologi informasi.

Bagian Ketujuh Sumber Dana Pengadaan Tanah

Pasal 121

Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah, dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 122

Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Pasal 123

- (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat bersumber terlebih dahulu dari dana Badan Usaha selaku Instansi yang memerlukan tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota.
- (2) Pendanaan Pengadaan Tanah oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah, provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota melalui APBN dan/atau APBD setelah proses pengadaan tanah selesai.

- (3) Pembayaran kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa perhitungan pengembalian nilai investasi.

Pasal 124

- (1) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 125

Alokasi dana untuk penyelenggaraan Pengadaan Tanah terdiri dari biaya Ganti Kerugian, biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan;
- d. penyerahan hasil;
- e. administrasi dan pengelolaan;
- f. beracara di pengadilan, dan
- g. Data, Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik pengadaan tanah.

Pasal 126

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

- (3) Biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha yang mendapatkan penugasan khusus, mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka pembangunan infrastruktur hulu minyak dan gas bumi, mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedelapan
Pengadaan Tanah Skala Kecil

Pasal 127

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan:
 - a. secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati.
 - b. dengan menggunakan tahapan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4.
- (2) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh bupati/walikota.
- (3) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan kegiatan pemanfaatan ruang.
- (4) Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan dokumen perencanaan pengadaan tanah dan rencana kerja Instansi yang memerlukan tanah.
- (5) Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2),

Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai.

Pasal 128

Dalam hal lokasi pengadaan tanah telah ditetapkan oleh menteri/Gubernur/bupati/walikota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 maka tidak diperlukan lagi persyaratan:

- a. kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
- b. pertimbangan teknis pertanahan;
- c. di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan;
- d. di luar kawasan gambut/sepadan pantai; dan
- e. analisis mengenai dampak lingkungan hidup.

Bagian Kesembilan

Insentif Perpajakan

Pasal 129

- (1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pihak yang Berhak apabila:
 - a. mendukung penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
 - b. tidak melakukan gugatan atas putusan Penetapan Lokasi dan atas putusan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian.

BAB IV

PENGADAAN TANAH UNTUK KEMUDAHAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL

Pasal 130

Dalam hal Pengadaan Tanah untuk proyek strategis nasional, pelaksanaannya diprioritaskan dengan tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 sampai dengan Pasal 130.

Pasal 131

Dalam rangka kemudahan proyek strategis nasional, fasilitasi penyelesaian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh Pemerintah Pusat.

Pasal 132

- (1) Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam menyediakan lahan bagi proyek strategis nasional.
- (2) Dalam hal pengadaan tanah belum dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah pusat, pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional dapat dilakukan oleh Badan Usaha.
- (3) Pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan prinsip kemampuan keuangan negara dan kesinambungan fiskal.
- (4) Dalam hal pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh badan usaha, mekanisme pengadaan tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

BAB V

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 133

- (1) Dalam hal Peraturan Pemerintah tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan, Menteri dapat melakukan diskresi untuk mengatasi persoalan konkret dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan terkait dengan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- (2) Persoalan konkret sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persoalan keamanan, ekonomi, politik, sosial, budaya dan/atau persoalan lainnya

Pasal 134

Dalam hal objek pembangunan untuk kepentingan umum dan proyek strategis nasional merupakan tanah/aset instansi pemerintah/BUMN, BUMD, BUMDes, atau Badan Usaha yang di atasnya terdapat penguasaan pihak lain atau penggarapan, diselesaikan dengan ketentuan penanganan dampak sosial.

Pasal 135

- (1) Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dapat dilakukan secara elektronik.
- (2) Hasil pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa Data, Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik.
- (3) Data dan Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 136

Dengan berlakunya Peraturan Pemerintah ini maka Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang sedang berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

dan Peraturan Pemerintah ini tetap dilaksanakan hingga selesai berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan peraturan Pelaksanaannya

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 137

Kecuali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 maka semua peraturan pelaksanaan yang ada tetap berlaku kecuali bertentangan dengan Peraturan Pemerintah ini.

Pasal 138

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI
MANUSIA REPUBLIK INDONESIA,

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN NOMOR

Senin, 9 November 2020

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR TAHUN

TENTANG

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM

I. UMUM

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bertujuan mewujudkan masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, dan makmur melalui pembangunan nasional. Dalam rangka percepatan mewujudkan masyarakat adil dan makmur tersebut dibutuhkan penyederhanaan aturan, penciptaan lapangan kerja, pemberdayaan masyarakat, peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional, termasuk peningkatan perlindungan dan kesejahteraan pekerja.

Dalam rangka untuk mencapai tujuan khususnya peningkatan ekosistem investasi, dan percepatan proyek strategis nasional, perlu mengubah beberapa ketentuan dalam bidang agraria/pertanahan dan tata ruang. Salah satu diantaranya adalah pengaturan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Beberapa perubahan ketentuan dimaksud antara lain meliputi penambahan jenis pembangunan untuk kepentingan umum; upaya percepatan pengadaan tanah seperti penyelesaian status kawasan hutan; percepatan pengadaan tanah terkait dengan tanah kas desa, tanah wakaf, tanah aset; pelibatan lembaga pertanahan membantu dalam penyusunan

dokumen perencanaan pengadaan tanah; penambahan jangka waktu penetapan lokasi; dan penitipan Ganti kerugian.

Perubahan dimaksud memerlukan pengaturan dalam bentuk Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang sederhana dan lebih efektif sehingga diharapkan tercapai tujuan sebagaimana yang telah diamanatkan oleh Undang-Undang tentang Cipta Kerja.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 Cukup

jelas.

Pasal 2 Cukup

jelas.

Pasal 3

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “bendungan” adalah bangunan yang berupa urukan tanah, urukan batu, beton, dan/atau pasangan batu yang dibangun selain untuk menahan dan menampung air juga untuk menahan dan menampung limbah tambang (*tailing*) atau lumpur sehingga terbentuk waduk.

Yang dimaksud dengan “bendung” adalah tanggul untuk menahan air di sungai, tepi laut, dan sebagainya.

Huruf d Cukup

jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “sampah” adalah sampah sesuai dengan undang-undang yang mengatur pengelolaan sampah.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Yang dimaksud dengan “fasilitas keselamatan umum” adalah semua fasilitas yang diperlukan untuk menanggulangi akibat suatu bencana, antara lain rumah sakit darurat, rumah penampungan darurat, serta tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan longsor.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Yang dimaksud dengan “fasilitas sosial” digunakan antara lain untuk kepentingan keagamaan atau beribadah.

Yang dimaksud dengan "ruang terbuka hijau publik" adalah ruang terbuka hijau sesuai dengan undang-undang yang mengatur penataan ruang.

Huruf m

Cukup jelas.

Huruf n

Yang dimaksud dengan “kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa” adalah sarana dan prasarana untuk menyelenggarakan fungsi pemerintahan, termasuk lembaga pemasyarakatan, rumah tahanan negara, dan unit pelaksana teknis lembaga pemasyarakatan lain.

Huruf o

Yang dimaksud dengan “perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah” adalah perumahan masyarakat yang dibangun di atas tanah Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan kepada penghuninya diberikan status rumah sewa dan milik.

Huruf p

Cukup jelas.

Huruf q

Cukup jelas.

Huruf r

Yang dimaksud dengan “pasar umum dan lapangan parkir umum” adalah pasar dan lapangan parkir yang direncanakan, dilaksanakan, dikelola, dan dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah dan pengelolaannya dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau badan usaha swasta.

Huruf s

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai” oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha** adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah. Misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

Huruf t

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai” oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha** adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah. Misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

Huruf u

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai” oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha** adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah. Misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

Huruf v

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai” oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha** adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah. Misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

Huruf w

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai” oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha** adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau

3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah. Misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

Huruf x

Yang dimaksud dengan “diprakarsai dan/atau dikuasai” oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha** adalah:

1. diprakarsai dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, ~~atau~~ Badan Usaha Milik Daerah **atau Badan Usaha**;
2. diprakarsai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah dan dikuasai oleh Badan Usaha; atau
3. diprakarsai oleh Badan Usaha dan dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, atau Badan Usaha Milik Daerah. Misalnya dengan menggunakan mekanisme bangun guna serah.

Huruf y

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan adalah instansi yang memerlukan tanah dapat berkoordinasi dengan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk mendapatkan gambaran umum mengenai letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, status tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan biaya operasional dan biaya pendukung serta biaya sertifikasi.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Perkiraan nilai tanah bukanlah nilai yang akan digunakan sebagai dasar pemberian ganti rugi.

Huruf j

Rencana penganggaran pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum harus tersedia sesuai dengan jangka waktu penetapan lokasi.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Peta rencana lokasi pembangunan menggunakan peta dasar dari berupa peta rupa bumi Indonesia atau peta dasar pertanahan dengan skala 1:2.500 atau 1:10.000 atau 1:25.000 atau 1:50.000.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Data awal lokasi rencana pembangunan bukan merupakan data yang digunakan sebagai dasar pemberian ganti rugi.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “ketentuan lainnya” adalah peraturan yang dikeluarkan oleh kepala daerah setempat. Misalnya peraturan gubernur, peraturan bupati/walikota, keputusan gubernur, atau keputusan bupati/walikota.

Pasal 25

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik” adalah:

1. penguasaan tanah yang diakui oleh peraturan perundang-undangan;
2. tidak ada keberatan dari Masyarakat Hukum Adat, kelurahan/desa atau yang disebut dengan nama lain,

- atau pihak lain atas penguasaan Tanah baik sebelum maupun selama pengumuman berlangsung; dan
3. penguasaan dibuktikan dengan kesaksian dari 2 (dua) orang saksi yang dapat dipercaya;

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "bukti lain yang dipersamakan dengan bukti penguasaan" adalah dokumen-dokumen yang menunjukkan itikad baik kepemilikan tanah tersebut, misalnya surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah, bukti pembayaran pajak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "pemegang dasar penguasaan atas tanah" adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang akta jual beli atas Hak atas Tanah yang belum dibalik nama, pemegang akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni. Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak atas Tanah, Ganti

Kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Cukup jelas

huruf e

Cukup jelas

huruf f

Yang dimaksud bukti penguasaan lainnya adalah dokumen yang bukan termasuk kedalam huruf a sampai dengan huruf e, yang berisikan pernyataan hubungan hukum antara objek pengadaan tanah dengan orang yang menguasai tanah tersebut.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “masyarakat yang terkena dampak” adalah masyarakat yang terkena dampak secara langsung baik itu Pihak yang Berhak atau masyarakat yang menggarap tanah tersebut termasuk masyarakat yang berbatasan langsung atau sekitar lokasi Pengadaan Tanah berdasarkan hasil kajian dalam dokumen perencanaan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas.

huruf b

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “ketentuan peraturan perundang-undangan” adalah undang-undang mengenai perlindungan lahan pertanian pangan berkelanjutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah adalah penyampaian secara rinci data yang tertuang dalam Keputusan Penetapan lokasi, dokumen perencanaan pengadaan tanah, Data awal Pihak yang berhak dan objek Pengadaan Tanah serta ketersediaan anggaran untuk biaya operasional, biaya pendukung, dan biaya ganti kerugian.

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “penyurvei berlisensi” adalah orang perseorangan yang mempunyai kompetensi pengumpulan dan pengolahan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah, yang sudah diakui oleh instansi yang berwenang.

Pasal 63

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan dalam hal tertentu adalah keadaan dimana:

1. Kondisi fisik yang meliputi:
 - a. Pemasangan tanda batas;
 - b. topografi;
 - c. kemiringan tanah; dan/atau
 - d. luasan lokasi pembangunan.
2. Keterbatasan Sumber daya manusia.
3. Ketersediaan Anggaran dari instansi yang memerlukan tanah.
4. Kelengkapan data yuridis/data fisik.
5. Penunjuk batas bidang.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “final dan mengikat” adalah hasil penilaian tidak dapat diganggu gugat sepanjang penilaian dilakukan berdasarkan standar penilaian yang dikeluarkan oleh organisasi profesi penilai yang telah diakui instansi yang berwenang.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf d

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Yang dimaksud masih dipersengketakan kepemilikannya adalah masih adanya keberatan dari pihak lain terhadap Peta Bidang Tanah dan/atau daftar nominatif yang belum diajukan ke Pengadilan.

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Pihak yang Berhak berhalangan karena hukum merupakan orang yang tidak cakap melakukan tindakan hukum yaitu

orang yang belum dewasa, orang-orang yang ditaruh di bawah pengampuan yaitu orang gila atau hilang ingatan, perempuan dalam hal-hal yang telah ditetapkan oleh undang-undang, orang-orang yang undang-undang memperbolehkan atau melarangnya.

Huruf d

Penerima ganti kerugian meninggal dunia sebelum pelaksanaan pemberian ganti rugi maka yang menandatangani berita acara pelepasan hak dan menerima ganti kerugian adalah ahli waris yang dibuktikan dengan keterangan waris dan kuasa ahli waris sebagaimana ketentuan yang berlaku serta surat kematian pihak yang berhak.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Data Pengadaan Tanah berupa:

- a. dokumen perencanaan Pengadaan Tanah;

- b. surat pemberitahuan rencana pembangunan;
- c. data awal Subyek dan Objek;
- d. undangan dan daftar hadir Konsultasi Publik;
- e. berita acara kesepakatan Konsultasi Publik;
- f. surat keberatan;
- g. rekomendasi Tim Kajian;
- h. surat gubernur (hasil rekomendasi);
- i. surat keputusan Penetapan Lokasi pembangunan;
- j. pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan;
- k. surat pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- l. berita acara inventarisasi dan identifikasi;
- m. peta bidang Objek Pengadaan Tanah dan daftar nominatif;
- n. pengumuman daftar nominatif;
- o. Berita Acara Perbaikan dan Verifikasi;
- p. daftar nominatif yang sudah disahkan;
- q. dokumen Pengadaan Penilai;
- r. dokumen hasil penilaian Pengadaan Tanah;
- s. berita acara penyerahan hasil penilaian;
- t. undangan dan daftar hadir musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- u. berita acara kesepakatan musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- v. putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung;
- w. berita acara pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak;
- x. alat bukti penguasaan dan pemilikan Objek Pengadaan Tanah;
- y. surat permohonan penitipan Ganti Kerugian;
- z. penetapan pengadilan negeri penitipan Ganti Kerugian;
- aa. berita acara penitipan Ganti Kerugian;
- bb. berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah; dan
- cc. dokumentasi dan rekaman.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Yang dimaksud “Data dan Informasi Elektronik” antara lain alas hak yang sudah dilakukan alih media (scan) menjadi Dokumen Elektronik dan telah divalidasi oleh pejabat berwenang.

Dalam proses alih media, dinyatakan bahwa dokumen yang dilakukan alih media (scan) adalah sesuai dengan aslinya. Hasil alih media (scan) menjadi Dokumen Elektronik yang disimpan dan dikelola oleh sistem elektronik yang terverifikasi.

Dokumen Elektronik yang dibuat oleh sistem elektronik atau hasil alih media (scan) menjadi merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “dilakukan langsung” adalah pengadaan tanah yang dilakukan dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Huruf b

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Ayat (1)

Diskresi dilaksanakan dengan asas ; itikad baik (good faith), kehati-hatian (care), ketelitian (diligance), independen (tidak karena tekanan), dan tidak ada konflik kepentingan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Cukup jelas.

Pasal 138

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR