

Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

BIDANG PENGADAAN TANAH DAN PENGEMBANGAN PERTANAHAN
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI JAWA TIMUR



Melayani, Profesional, Terpercaya





DASAR HUKUM PENGADAAN TANAH



@atr_bpn



@KementerianATRBPB



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBPB

Melayani, Profesional, Terpercaya

Landasan Hukum Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Sebelum UU No. 2/2012

 **KepPres No.55 Tahun 1993**

 **PerPres No.36 Tahun 2005**

 **PerPres No.65 Tahun 2006**

Sebelum UUCK

 **UU No. 2 Tahun 2012**
tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

-  a) PerPres No. 71 Tahun 2012
b) PerPres No. 40 Tahun 2014
c) PerPres No. 99 Tahun 2014
d) PerPres No. 30 Tahun 2015
e) PerPres No. 148 Tahun 2015

-  a) PerKa BPN No. 5 Tahun 2012
b) PerMen ATR/Ka BPN No. 6 Tahun 2015
c) PerMen ATR/Ka BPN No. 22 Tahun 2015
d) PerMen ATR/Ka BPN No. 20 Tahun 2020

Setelah UU No. 2/2012

Setelah UUCK

 **UU No. 2 Tahun 2012**
tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

 **UU No. 6 Tahun 2023**
tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang

 **PP No. 19 Tahun 2021**
tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

 **PP No. 39 Tahun 2023**
tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

 **PerMen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021**
tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 19 Tahun 2021

 **PERPPU No. 2/2022**
tentang Cipta Kerja

**Mencabut UU No.11/2020
Tindaklanjut Putusan MK
No.91/PUU-XVIII/2020**

 **UU No 11/2020**
tentang Cipta Kerja



MEKANISME PENGADAAN TANAH



@atr_bpn



@KementerianATRBPB



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBPB

Melayani, Profesional, Terpercaya

Tahapan Pengadaan Tanah

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:



TAHAP PERENCANAAN DAN PERSIAPAN



Melayani, Profesional, Terpercaya



@atr_bpn



@KementerianATRBPB



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBPB



Umum

- Pengertian Instansi yang Memerlukan Tanah (termasuk Badan Bank Tanah
- Hari adalah hari kerja yang ditetapkan Pemerintah Pusat
- Tambahan 6 (enam) Jenis Kepentingan Umum:
 1. kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas
 2. kawasan Ekonomi Khusus
 3. kawasan Industri
 4. kawasan Pariwisata
 5. kawasan Ketahanan Pangan
 6. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN, atau BUMD.

Tahapan Perencanaan

- Perencanaan didasarkan pada **rencana tata ruang** dan **prioritas pembangunan**
- Instansi yang memerlukan tanah dapat melibatkan KL di bidang pertanahan dan instansi terkait
- Masa berlaku DPPT selama **2 tahun**
- Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Lembaga profesional dan/atau ahli
- Penambahan muatan DPPT : preferensi bentuk Ganti Kerugian



(Pasal 6 PP No. 19/2021)

Tahapan Perencanaan

- **Isi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT)**
 1. Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 2. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang
 3. Prioritas Pembangunan Nasional/Daerah;
 4. Letak tanah;
 5. Luas tanah yang dibutuhkan;
 6. Gambaran umum status tanah;
 7. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 8. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
 9. Perkiraan nilai tanah;
 10. Rencana penganggaran;
 11. Preferensi bentuk Ganti Kerugian;
- **Studi Kelayakan Penyusunan DPPT**
 1. Survei sosial ekonomi;
 2. Kelayakan lokasi;
 3. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
 4. Perkiraan nilai tanah;
 5. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan; dan
 6. Studi lain yang diperlukan



Tahapan Perencanaan

(Pasal 6 PP No. 19/2021)

- Ketua Tim Utama meminta data pertanahan dan data teknis, Kepala Kantor wajib menyampaikan dalam jangka waktu 10 hari;
- Hasil pengolahan dan Analisa data disusun dalam sistematika naskah DPPT;
- Naskah DPPT yang telah diselesaikan dan disepakati ditetapkan oleh pejabat Instansi yang memerlukan tanah;
- DPPT yang telah ditetapkan diajukan ke gubernur/bupati/wali kota;
- Jika Instansi yang Memerlukan Tanah adalah Badan Usaha, maka wajib melampirkan surat perjanjian;
- Apabila terdapat perubahan data fisik dan yuridis hasil pelaksanaan pengadaan tanah (berdasarkan rekomendasi Ketua P2T) dapat dilakukan perubahan DPPT dan dijadikan dasar usulan revisi Penetapan Lokasi.

PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

(Pasal 9 s.d. 52 PP No. 19/2021)



- Pembentukan Tim
- Pemberitahuan Rencana Pembangunan
- Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan



**Konsultasi
Publik
Rencana
Pembangunan**



**Penetapan
Lokasi
Pembangunan**



**Pengumuman
Penetapan
Lokasi
Pembangunan**



Tim Persiapan :

- Bupati/Walikota
- Perangkat Daerah Provinsi
- Instansi di Bidang Pertanahan
- Instansi terkait lainnya
- **Sekretariat** : Sekda Provinsi

Persiapan Pengadaan Tanah :

- Pemberitahuan Rencana Pembangunan
- Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan
- Konsultasi Publik Rencana Pembangunan
- Penetapan Lokasi Pembangunan
- Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan



Tahapan Persiapan

- Gubernur / Bupati / Walikota melaksanakan Tahap persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima DPPT;
- Gubernur / Bupati / Walikota membentuk Tim Persiapan paling lama 5 Hari sejak diterimanya DPPT;
- Tim Persiapan terdiri unsur pemerintah daerah, dan Instansi terkait lainnya.

(Pasal 9 Ayat (2) dan 11 PP No. 19/2021)

Tahapan Persiapan

- Tim Persiapan dibentuk paling lama 5 Hari setelah diterima DPPT
- Tugas Tim Persiapan :
 - 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 yang ditugaskan oleh gubernur





Tahapan Persiapan

- Pemberitahuan Rencana Pembangunan kepada masyarakat dilaksanakan paling lama 3 Hari sejak Tim Persiapan dibentuk
- Pemberitahuan rencana pembangunan memuat informasi mengenai : maksud dan tujuan rencana pembangunan, letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan, tahapan rencana Pengadaan Tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan dan lainnya
- Pemberitahuan dilakukan secara langsung dengan sosialisasi dan tatap muka/virtual dan secara tidak langsung melalui media cetak/elektronik
- pemberitahuan rencana pembangunan melalui media cetak lokal/nasional 2 Hari penerbitan.



Tahapan Persiapan

- Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah
- Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar DPPT waktu paling lama 30 Hari sejak sosialisasi
- Tim Persiapan melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama pejabat kelurahan/desa.
- Hasil pendataan awal dituangkan dalam **daftar sementara Pihak yang berhak dan Objek Pengadaan Tanah, sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik.**

Tanah Karakteristik Khusus memerlukan Izin Persetujuan Pelepasan Hak (Muatan dalam Pasal 41 PP No. 39 Tahun 2023 jo. PP No. 19 Tahun 2021)

Objek Pengadaan Tanah	Pihak Yang Mengajukan Permohonan	Tujuan Permohonan
• Tanah Kas Desa	Pemerintah Desa	Gubernur
• Tanah Wakaf	Nazhir Wakaf dan/atau Instansi Yang Memerlukan Tanah	Kementerian Agama/Kanwil Kemenag atas persetujuan Badan Wakaf
• Tanah Ulayat	Instansi Yang Memerlukan Tanah	Pemerintah Daerah dengan melibatkan tokoh Masyarakat Adat yang dituangkan dalam BA Kesepakatan
• Tanah Aset K/L, Pemda BUMN/BUMD, BUMDes,	Penggunaan Barang/pemilik asset dan atau Instansi yang memerlukan Tanah	Instansi yang berwenang



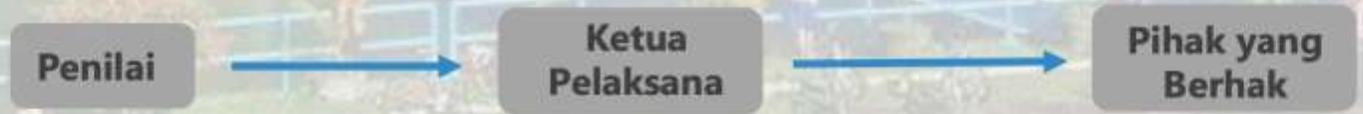
TAHAP PELAKSANAAN DAN PENYERAHAAN HASIL

Pelaksanaan Pengadaan Tanah



*) Bentuk Ganti Kerugian:

1. uang,
2. tanah pengganti,
3. permukiman kembali, kepemilikan saham, atau
4. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.



Pengaturan dalam PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021



Tahapan Pelaksanaan

(Pasal 56 PP No. 19/2021
jo. PP No. 39/2023)

- **Permohonan pelaksanaan pengadaan tanah (dibuat rangkap 3 (tiga))** dari Instansi yang memerlukan tanah dilengkapi dengan :
 - a. DPPT;
 - b. Dokumen tahap persiapan yang memuat :
 1. SK Penetapan Lokasi;
 2. data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah;
 3. data awal masyarakat terkena dampak;
 4. berita acara kesepakatan lokasi pembangunan dalam konsultasi publik;
 5. surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah; dan
 6. surat pernyataan ketersediaan anggaran.
 - c. surat persetujuan pelepasan kawasan hutan atau persetujuan penggunaan kawasan hutan, izin alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan, izin alih status penggunaan/pelepasan aset tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, atau BUMDES
 - d. Surat pernyataan kesiapan dan/atau dokumen anggaran yang telah mengalokasikan BOBP dan anggaran GR
- Dokumen Permohonan diverifikasi oleh Kakanwil selaku pelaksana pengadaan tanah atau dapat menunjuk Kabid Pengadaan Tanah dan Pengembangan
- Apabila dinyatakan telah lengkap, Kakanwil membuat berita acara penerimaan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah dan disampaikan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah
- Apabila belum lengkap, berkas permohonan dikembalikan kepada kepada Instansi yang Memerlukan Tanah

Pengaturan dalam PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021



Tahapan Pelaksanaan

- Kakanwil membentuk P2T dalam waktu paling lama 5 Hari sejak diterima permohonan (Pasal 56 Ayat (5) PP No. 19/2021)
- Kakanwil dapat **menugaskan Kepala Kantor Pertanahan** sebagai **Ketua pelaksana pengadaan tanah**. (Pasal 54 PP No. 19/2021)
- Susunan keanggotaan P2T terdiri dari Kakanwil, Kabid Pengadaan Tanah, Perangkat Daerah, Camat, Lurah/kepala desa, dan pejabat fungsional pengadaan tanah. (Pasal 55 Ayat (2) PP No. 19/2021)
- P2T dibantu oleh sekretariat yang ditunjuk ketua P2T paling kurang 4 orang.
- Dalam melaksanakan tugas, P2T melakukan koordinasi dengan Instansi yang Memerlukan Tanah, instansi/Lembaga terkait, Penilai Pertanahan, tokoh masyarakat dan pihak lain yang dianggap perlu.
- Pelaksana Pengadaan Tanah menyusun **jadwal kegiatan** dan **RAB BOBP**.
- Waktu pelaksanaan Pengadaan tanah dihitung sejak permohonan pelaksanaan pengadaan tanah dinyatakan sudah lengkap.

Pengaturan dalam PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021

(Pasal 58 s.d. 62 PP No. 19/2021 jo. PP No. 39/2023)

Tahapan Pelaksanaan

- Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk :
 1. **Satgas A** untuk Pengukuran dan pemetaan Objek Pengadaan Tanah, dapat melibatkan **surveyor berlisensi**.
 2. **Satgas B** untuk Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah, dapat melibatkan **penyurvei berlisensi**.
- Hasil pelaksanaan tugas Satgas A berupa **Peta Bidang Tanah** dan hasil pelaksanaan tugas Satgas B berupa **Daftar Nominatif**, digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian
- *Satuan Tugas bertanggung terhadap kebenaran substansi data yang dituangkan dalam laporan hasil inventarisasi sesuai dengan bidang tugas masing-masing (**muatan PP No. 39 Tahun 2023**)*



Pengaturan dalam PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN no. 19 tahun 2021

(Pasal 61 PP No. 19/2021
jo. PP No. 39/2023)

Tahapan Pelaksanaan

- **Data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah** meliputi :
 - a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak;
 - b. nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
 - c. bukti penguasaan dan/atau kepemilikan 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. Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - h. pembebanan Hak Atas Tanah; dan
 - i. Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah.





Pengumuman

(Pasal 64 PP No. 19/2021)

- Pengumuman meliputi :
 - a. Lembar Pengumuman
 - b. Peta Bidang Tanah (PBT)
 - c. Daftar Nominatif
- Pengumuman dilakukan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan atau nama lain dan lokasi pembangunan
- **Pengumuman** dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial atau keseluruhan
- Pengumuman Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif paling lama **14 Hari**
- Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan selama masa pengumuman dan jika keberatan diterima maka dilakukan verifikasi dan perbaikan PBT/Daftar Nominatif.

Tahapan Pelaksanaan

(Pasal 67 PP No. 19/2021
jo. PP No.39/2023)

- Jasa Penilai diadakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- Dalam hal tidak terdapat jasa Penilai dan/atau dalam rangka efisien biaya untuk Pengadaan Tanah skala kecil, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.

DEFINISI PENILAI PERTANAHAN, PENILAI PUBLIK, DAN PENILAI PEMERINTAH

- **Penilai Pertanahan** yang selanjutnya disebut **Penilai** adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
- **Penilai Publik** adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat rzin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
- **Penilai Pemerintah** adalah pegawai negeri sipil yang diberi tugas, wewenang, hak dan kewajiban secara penuh untuk melaksanakan kegiatan di bidang penilaian.





Tahapan Pelaksanaan

(Pasal 67 s.d. 69 PP No. 19/2021
jo. PP No.39/2023)

- Penilaian ganti kerugian oleh **Penilai (Penilai Pertanahan/Penilai Publik/Penilai Pemerintah)** berdasarkan daftar nominatif dan peta bidang tanah
- Nilai Ganti kerugian yang **layak dan adil** merupakan nilai pada **saat pengumuman Penetapan Lokasi** pembangunan, bersifat **final dan mengikat**.

Objek Penilaian

- tanah;
- ruang atas tanah dan bawah tanah;
- bangunan
- tanaman
- Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

Kerugian lain yang dapat dinilai

kerugian fisik/langsung (Nilai Pasar)

Kerugian lain yang dapat dinilai

kerugian non fisik/tdk langsung



Tahapan Pelaksanaan

Nilai Ganti Kerugian



“Nilai Ganti Kerugian seharusnya tidak lebih rendah dari Nilai Pasar Property”

Pengaturan dalam PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021



Musyawarah dan Pemberian Ganti Kerugian

- **Musyawarah** Bentuk Ganti Kerugian :

*(Pasal 76 s.d. 85 PP No. 19/2021
jo. PP No.39/2023)*

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

- **Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti** dilaksanakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan/atau pengelola dan/atau pengguna barang milik negara/barang milik daerah/aset desa berdasarkan permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

- Pada saat pelaksanaan musyawarah bentuk ganti kerugian, pada saat itu pula diberikan besaran nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian dari Penilai kepada Pihak yang Berhak.

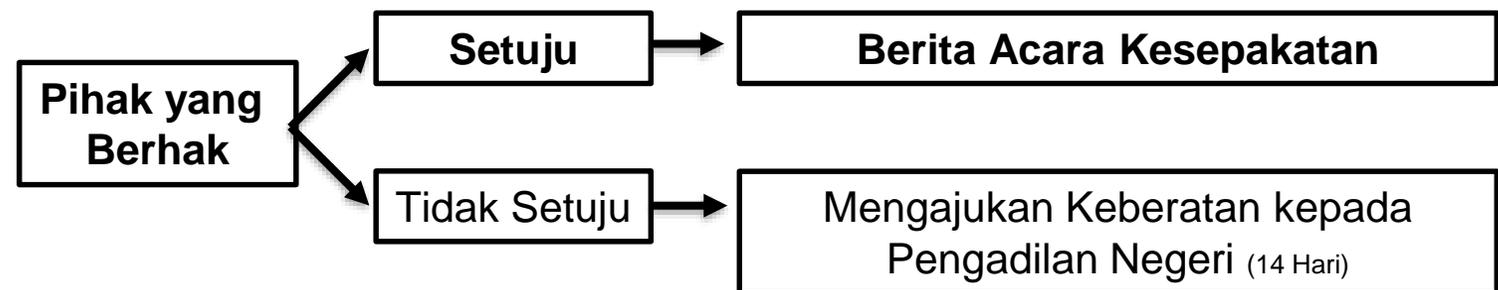
Pengaturan dalam PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021



Musyawarah dan Pemberian Ganti Kerugian

(Pasal 76 s.d. 85 PP No. 19/2021
jo. PP No.39/2023)

- **Pemberian Ganti Kerugian** dilakukan bersamaan dengan **Pelepasan Hak** oleh Pihak yang Berhak setelah dilakukan **validasi** oleh Pelaksana pengadaan tanah.
- Validasi oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah merupakan kegiatan verifikasi meliputi:
 - a. pemeriksaan formal kelengkapan rekapitulasi peta bidang dan daftar nominatif hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Satgas B;
 - b. pemeriksaan kesesuaian rekapitulasi Pihak yang Berhak dengan bentuk Ganti Kerugian hasil musyawarah.



Pengaturan dalam PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021



Musyawarah dan Pemberian Ganti Kerugian

- Dalam hal Pihak yang Berhak **telah diundang 3 (tiga) kali secara patut tidak hadir** pada saat pemberian Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak **dianggap menolak** bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian. (Pasal 85A PP No. 39/2023)
- Ganti Kerugian dalam **keadaan khusus** (bencana alam, biaya pendidikan, menjalankan ibadah, pengobatan, pembayaran hutang, dan/atau keadaan mendesak lainnya) diberikan paling banyak **25 %** dari NJOP/ZNT atau perkiraan nilai Ganti Kerugian dari Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah. (Pasal 87 PP No. 19/2021 jo. PP No. 39/2023)
- Ganti kerugian untuk **Tanah Sisa** : (Pasal 65A PP No. 19/2021 jo. PP No. 39/2023)
 - a. luasnya kurang dari 100 M², dapat diberikan Ganti Kerugian
 - b. luasnya lebih dari 100 M², dapat diberikan Ganti Kerugian setelah mendapat kajian (dituangkan dalam bentuk berita acara hasil kajian tanah sisa) dari P2T bersama Instansi yang Memerlukan Tanah dan tim teknis terkait

Pengaturan dalam PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021



Penitipan UGK

(Pasal 89 PP No. 19/2021 jo. PP No.39/2023)

- **Penitipan Ganti Kerugian** kepada Pengadilan Negeri jika:
 - a. Pihak yang Berhak **menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah** dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
 - b. Pihak yang Berhak **menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung** yang berkekuatan 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: sedang menjadi **objek perkara di pengadilan**, masih **dipersengketakan kepemilikannya**, diletakkan **sita** oleh pejabat yang berwenang; atau, menjadi **jaminan di bank**.

- Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri berupa uang dalam mata uang **Rupiah**.

Pengambilan Uang Ganti Kerugian

Tanpa Surat Pengantar	Surat Pengantar
<ul style="list-style-type: none"> • Objek pengadaan tanah sedang menjadi Objek Perkara di Pengadilan • Objek Pengadaan Tanah Masih Dipersengketakan kepemilikannya • Objek pengadaan sedang diletakkan sita 	<ul style="list-style-type: none"> • Menolak bentuk atau nilai ganti kerugian • Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya • Objek pengadaan menjadi jaminan di Bank



Penitipan dan Pengambilan UGK

(Pasal 94A PP No.39/2023)

- Dalam hal Objek Pengadaan Tanah **masih dipersengketakan kepemilikannya**, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah **menyampaikan pemberitahuan** kepada pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atau melaksanakan perdamaian.
- **Pihak yang menuntut penguasaan dan/ atau kepemilikan** mengajukan gugatan atau mendaftarkan berita acara perdamaian paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya pemberitahuan.
- Dalam **pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan** di Pengadilan Negeri, Pihak yang Berhak **wajib menyerahkan bukti penguasaan dan/atau kepemilikan** Objek Pengadaan Tanah kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- Dalam hal ketua pelaksana Pengadaan Tanah **tidak lagi menjabat** sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, **bukti penguasaan dan/atau kepemilikan** Objek Pengadaan Tanah **diserahkan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat**.

Pengaturan dalam PP No. 19 Tahun 2021 dan Permen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021



Pelepasan Hak

(Pasal 100 s.d. 103 PP No. 19/2021 jo. PP No.39/2023)

- **Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah** dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada Negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk.
- **Kuasa** Pihak yang Berhak dalam pelepasan hak diberikan 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. ahli waris dalam hal Pihak yang Berhak meninggal dunia sebelum pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian.
- Dalam hal Pihak yang Berhak **berhalangan karena hukum** maka pelaksanaan Pelepasan Hak dilakukan oleh **pengampu atau wali**
- Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah sejak dilepaskan hak atas tanahnya

PENYERAHAN HASIL PENGADAAN TANAH

(Pasal 115 s.d. 118 PP No. 19/2021)



Penyerahan hasil Pengadaan Tanah (paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah



Berita Acara Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah



Pendaftaran/pensertifikatan (paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan hasil



Dokumen Pelaksanaan Pengadaan Tanah secara Elektronik



Pelaksanaan Pembangunan

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



@atr_bpn



@KementerianATRBP



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBP

Melayani, Profesional, Terpercaya

Pengadaan Tanah Skala Kecil

**Pasal 123 (Penambahan Pasal 19A, 19B & 19C) UU No.6 Tahun 2023
(Lampiran Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023)**

Pasal 126 PP No.19 Tahun 2021 jo PP No.39 Tahun 2023

Pasal 146 s.d. 151 Permen ATR/Ka BPN No.19 Tahun 2021



1

Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar, dapat dilakukan:

- **secara langsung** oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak.
- **dengan menggunakan tahapan pengadaan tanah.**



4

Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian **Jasa Penilai**.



2

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar harus sesuai dengan **Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang** serta dilengkapi **DPPT** dan **rencana kerja** Instansi yang memerlukan tanah.

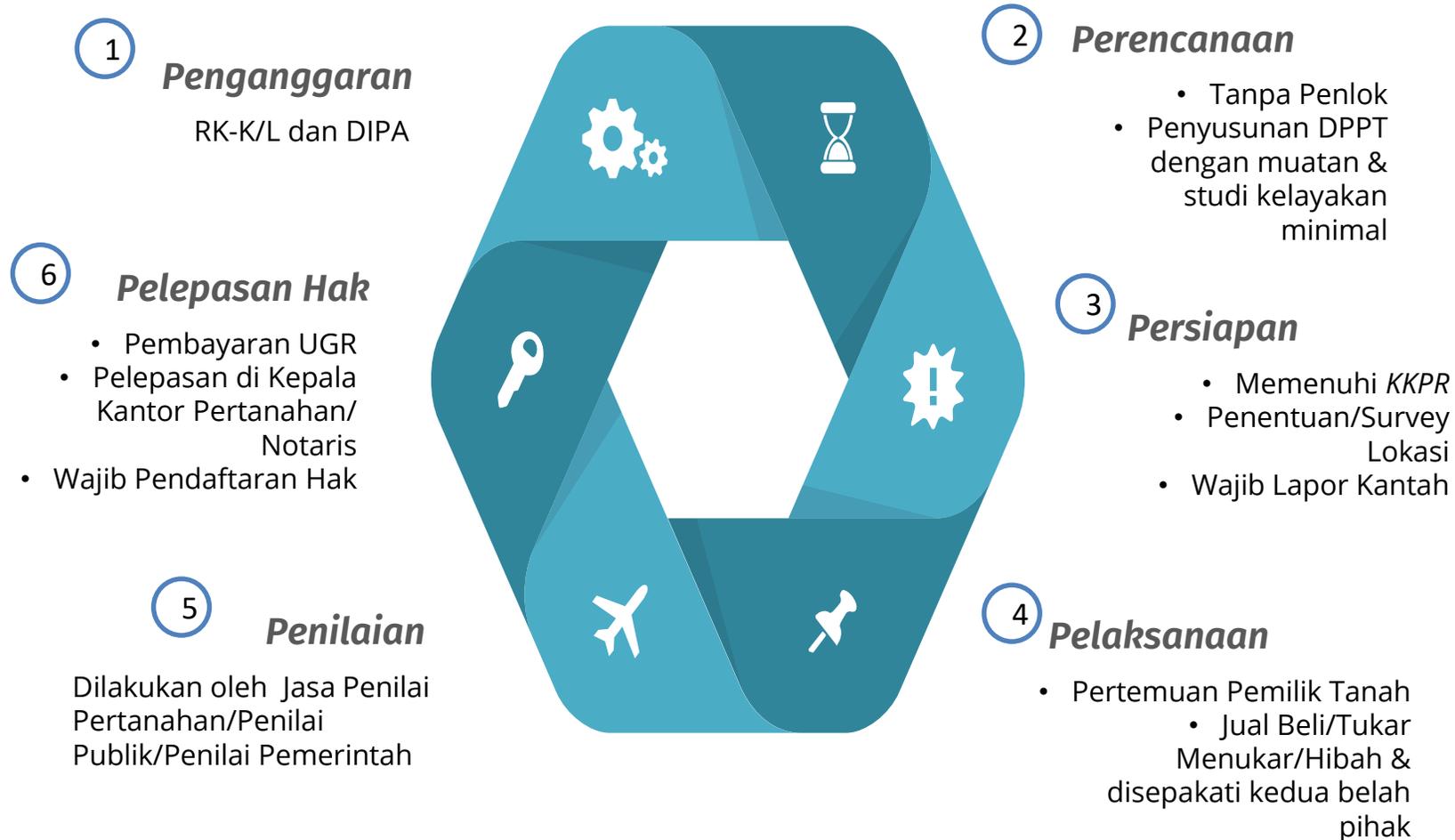


3

Penetapan Lokasi untuk tahapan pengadaan tanah diterbitkan oleh **bupati/wali kota**.

Pengadaan Tanah

Secara Langsung



Pengadaan Tanah

Dengan Menggunakan Tahapan Pengadaan Tanah

Pasal 151 PerMen ATR/Ka BPN No.
19 Thn 2021

Pengadaan Tanah Skala Kecil
Dilakukan Secara *Mutatis Mutandis*
Sesuai Tahapan Pengadaan Tanah
Dalam Ketentuan Pasal 3 sampai
dengan Pasal 150

Pengertian/Arti



***Mutatis
Mutandis***



adalah asas yang menyatakan bahwa pada dasarnya sesuai dengan prosedur yang terdapat dalam ketentuan Peraturan ini tetapi memiliki kewenangan melakukan perubahan prosedur pada hal-hal yang diperlukan atau penting sesuai dengan kondisi yang mendesak.



Melayani, Profesional, Terpercaya

Terima Kasih



@atr_bpn



@KementerianATRBP



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBP