



PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Pengadaan Tanah Skala Kecil



@atr_bpn



@KementerianATRBPB



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBPB

CURRICULUM VITAE

- Nama : Triawan Saleh, S.T., M.Si.
- Tetala : Tegal, 31/05/1970
- Jabatan : Kepala Kantor Pertanahan Kota Madiun



- Riwayat Pendidikan
 - S-2 Ilmu Administrasi Universitas Jenderal Soedirman
 - S-1 Teknik Geodesi UGM
 - D.III Akademi Pertanahan Nasional
- Riwayat Jabatan
 - Kepala Kantor Pertanahan Kota Madiun (2024-sekarang)
 - Plh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Kepulauan Sula (Juni-September 2024)
 - Plh Kepala Kantor Pertanahan Kab. Halmahera Timur (2022-Juni 2024)
 - Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan (2021-2024)
 - Plt Kepala Bidang Pengendalian dan Penanganan Sengketa (2021-2022)
 - Kepala Seksi Survei dan Pemetaan Kantah Brebes – Kantah Tegal (2016-2021)
 - Kepala Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan Kantah Banjarnegara (2012-2016)
 - Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan Kantah Pohuwato (Prov. Gorontalo) (2009-2012)
 - Kepala Subseksi Pengukuran dan Pemetaan Kantah Pematang (2006-2009)





PENDAHULUAN



@atr_bpn



@KementerianATRBP



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBP



Pasal 123 UU 6/2023



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.



Pengadaan Tanah dalam kawasan hutan melalui mekanisme **perubahan peruntukan atau pelepasan kawasan hutan**



Kementerian **ATR/BPN** membantu instansi yang memerlukan tanah dalam penyusunan DPPT (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah);



Perubahan status tanah dilakukan sampai dengan penetapan lokasi



Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Skala Kecil oleh Bupati/Walikota



Pengadaan Tanah Skala Kecil dapat dilaksanakan melalui tahapan pengadaan tanah atau secara langsung



Jangka waktu berlakunya Penetapan Lokasi (Penlok) diberikan selama **3 (tiga) tahun** dan dapat diperpanjang tanpa memulai proses dari awal



Pelibatan Pengguna dan Pengelola BMN dalam Konsultasi Publik



Inventarisasi dan Identifikasi untuk Satgas A dan B dapat dilakukan oleh Surveyor/ Penurvei Berlisensi



Bentuk Ganti kerugian untuk tanah Wakaf/TKD dapat dalam bentuk uang



1. Nilai Ganti Kerugian bersifat Final dan Mengikat
2. Penilai mendampingi saat musyawarah



Pengadilan Negeri wajib menerima penitipan ganti kerugian dalam **14 hari**



“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



1. Pihak yang Berhak terdiri dari:
 - a. pemegang hak atas tanah;
 - b. pemegang hak pengelolaan;
 - c. nazhir untuk tanah wakaf;
 - d. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
 - 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
2. Masyarakat hukum adat keberadaannya diperkuat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



Pengaturan Baru Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja

Pasal 124 UU 6/2023



Pengaturan Proses Pengadaan Tanah dalam Kawasan Hutan, Lahan Pertanian/LP2B, Tanah Kas Desa, Tanah Wakaf, Tanah Asset dan Tanah Negara

Pasal 173 UU 6/2023



Pengadaan Tanah untuk PSN dapat dilakukan oleh Badan Usaha



Proyek Strategis Nasional belum dimuat dalam Rencana Tata Ruang, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diberikan dalam bentuk Rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang



Pengadaan Tanah untuk PSN melalui mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

Ketentuan Lain



Apabila terdapat persoalan konkrit, untuk mengatasinya Menteri dapat melakukan **diskresi** dalam penyelenggaraan urusan pemerintah di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum



pungutan atau pengenaan tarif 0 % (nol persen) bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan Proyek Strategis Nasional



perubahan data pendukung di luar penetapan lokasi dapat diajukan revisi penetapan lokasi berdasarkan rekomendasi Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah



Penyelesaian laporan dan/atau pengaduan dari masyarakat kepada pimpinan K/L atau APH terkait pengadaan Tanah dan PSN, dilakukan dengan **mendahulukan proses administrasi**





DASAR HUKUM PENGADAAN TANAH



Sebelum UUCK



UUNo 2 Th 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum



Perpres 71 Tahun 2012
Perpres 40 Tahun 2014
Perpres 90 Tahun 2014
Perpres 30 Tahun 2015
Perpres 148 Tahun 2015



Perka BPN No 5 Th 2012
Permen ATR/Ka BPN No 6 Th 2015
Permen ATR/Ka BPN No 22 Th 2015
Permen ATR/Ka BPN No 20 Th 2020

Setelah UUCK



UUNo 2 Th 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum



UUNo. 6 Th 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang



PP No. 19 Th 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum



Permen ATR/Ka BPN No. 19 Th 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 19 Tahun 2021

Telah Dilakukan Revisi melalui Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas PP No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Revisi Permen ATR/BPN No. 19 Th 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 19 Tahun 2021 (**proses penyusunan**)



PENGADAAN TANAH SKALA KECIL



@atr_bpn



@KementerianATRBP



@kementerian.atrbpn



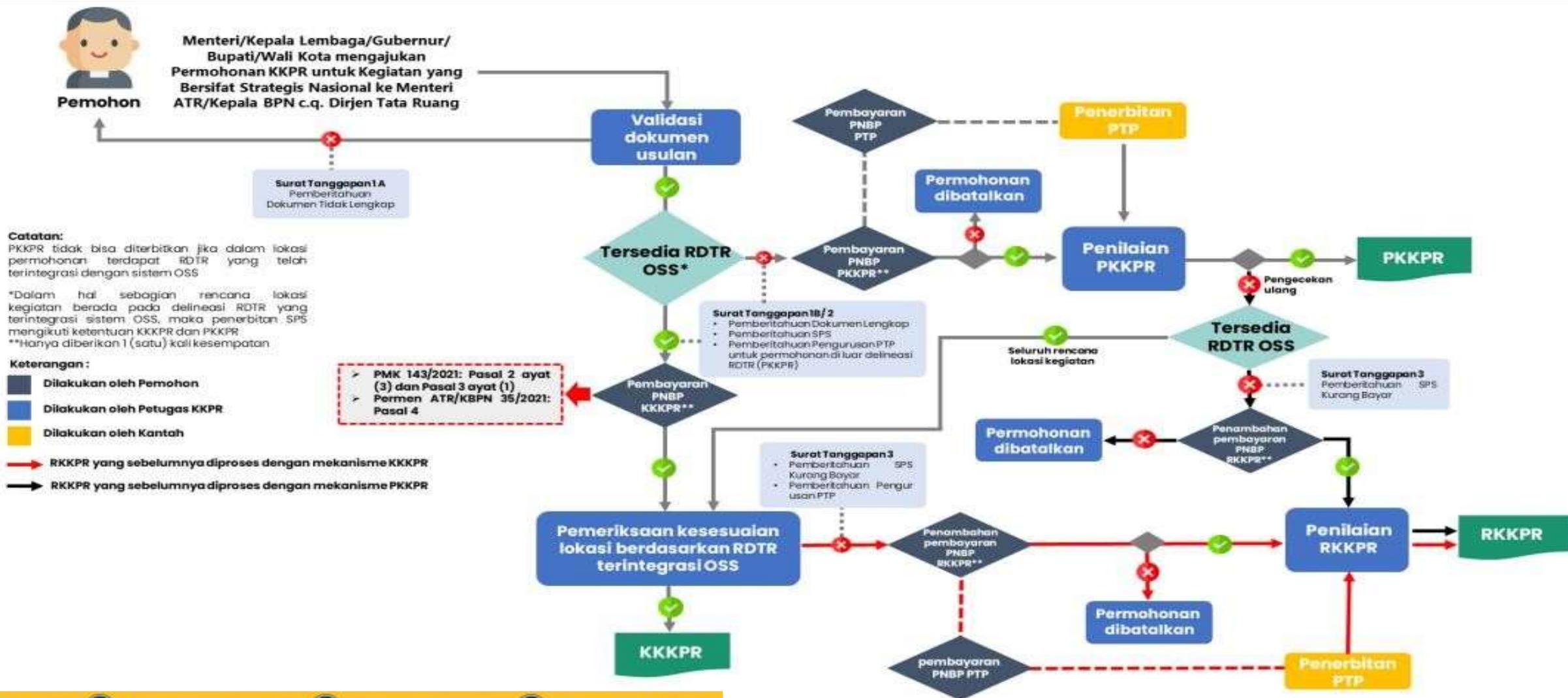
@Kementerian ATRBP

Melayani, Profesional, Terpercaya



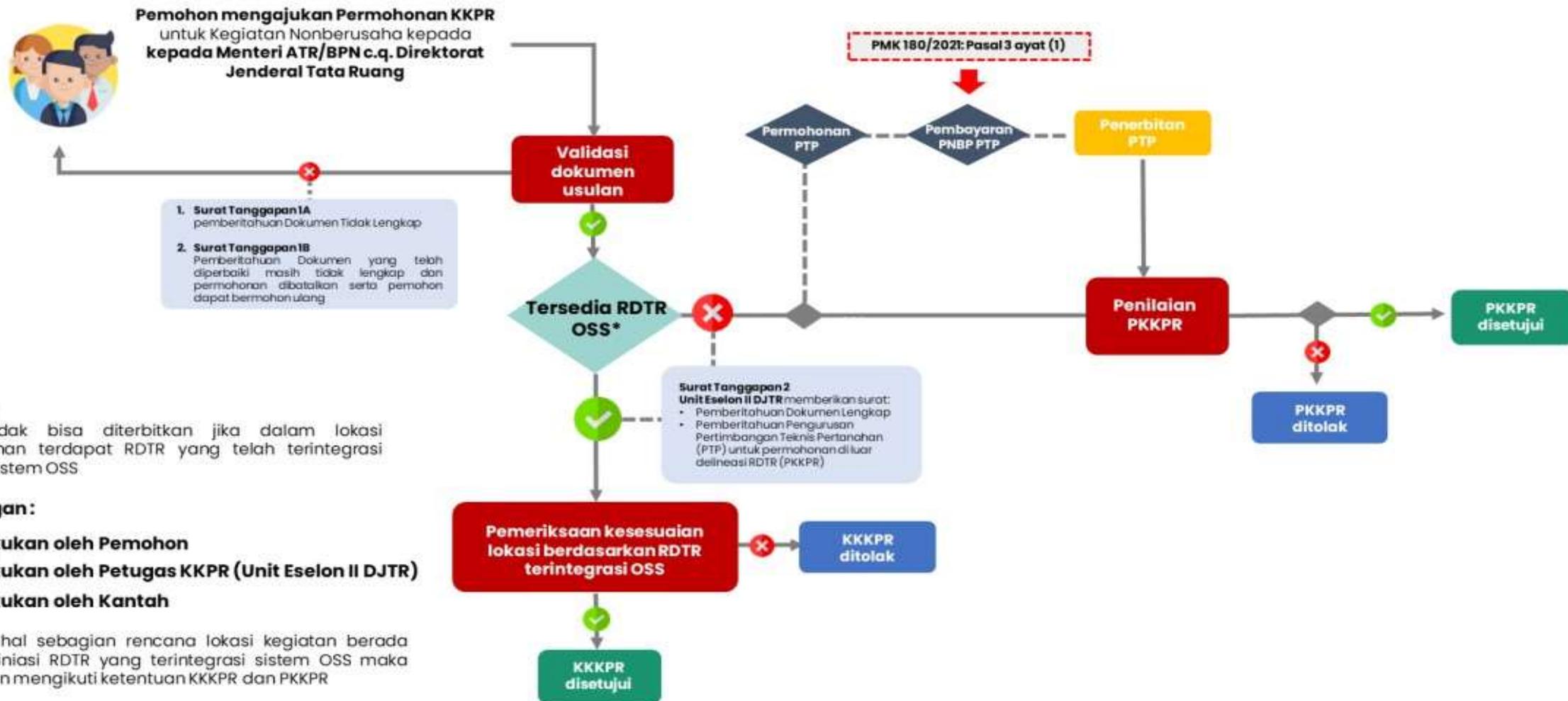
Pengadaan Tanah Skala Kecil: Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)

1. Penerbitan KKKPR, PKKPR, RKKPR Kegiatan yang bersifat Strategis Nasional

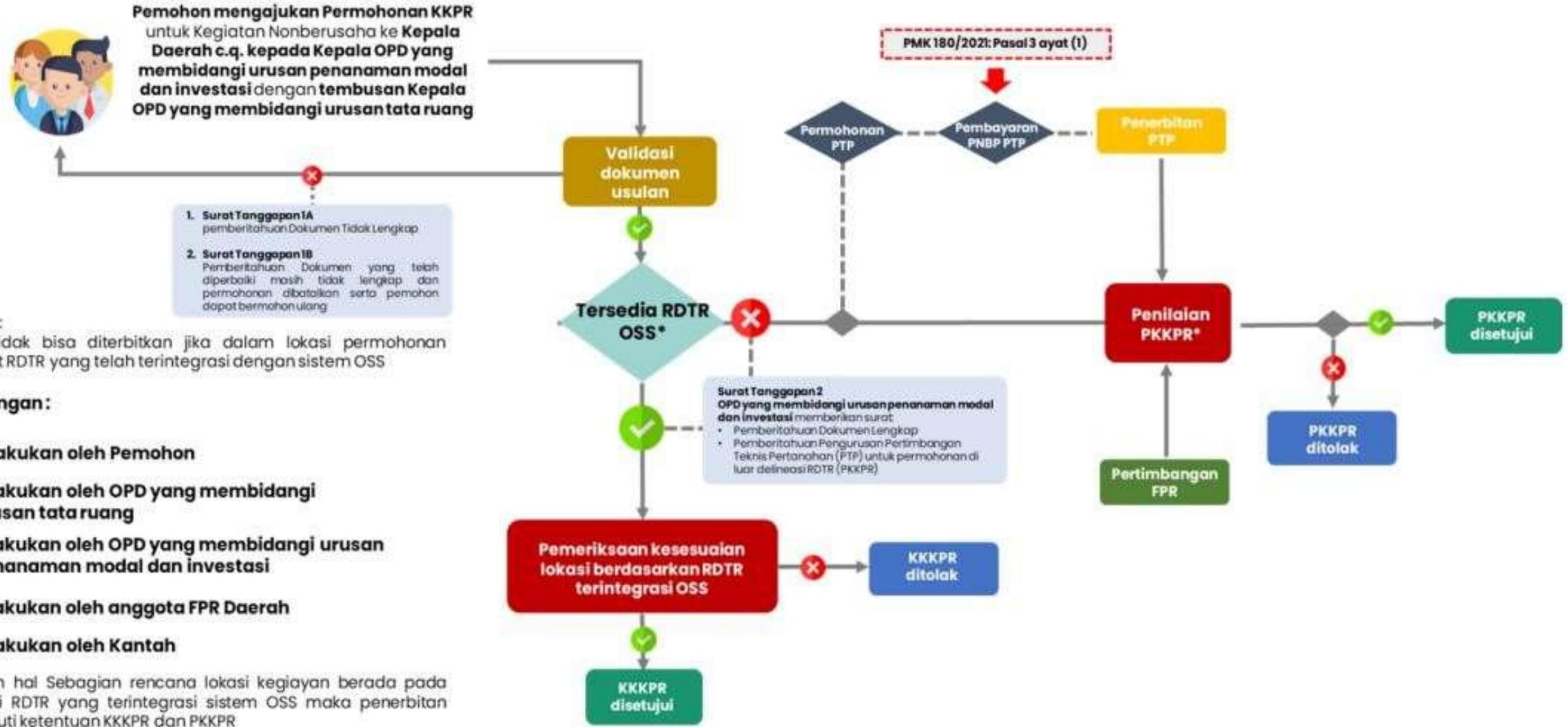


Pengadaan Tanah Skala Kecil: Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR)

2. Proses Pelaksanaan KKPR Nonberusaha Sec. Non-elektronik oleh Pemerintah Pusat.



3. Proses Pelaksanaan KKPR Nonberusaha Sec. Non-elektronik oleh Pemerintah Daerah



Pengadaan Tanah Skala Kecil: **Ketentuan Umum**

Merupakan kegiatan menyediakan tanah untuk luasan yang tidak lebih dari <5 (lima) hektar yang dapat dilaksanakan secara langsung ataupun melalui tahapan.

Tujuan.

- ❑ Efisiensi
- ❑ Efektivitas

Cara.

- ❑ Pengadaan Langsung;
- ❑ Menggunakan Tahapan.

Syarat.

- ❑ Memenuhi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

Pengadaan Langsung	Melalui Tahapan
<p>Dilaksanakan dengan Mekanisme:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Jual Beli;2. Hibah;3. Tukar Menukar;4. Pelepasan secara Sukarela;5. Cara lain yang disepakati. <p>*) Dilaksanakan secara langsung oleh IYMT dan tidak memerlukan Penlok.</p> <p>***) Wajib dilaporkan oleh IYMT kepada Kantor Pertanahan setempat.</p>	<p>Tahap Perencanaan. ↓</p> <p>Tahap Persiapan. ↓</p> <p>Tahap Pelaksanaan. ↓</p> <p>Tahap Penyerahan Hasil.</p> <hr/> <p>Diperlukan dalam hal:</p> <ul style="list-style-type: none">❑ Diperkirakan akan mendapatkan penolakan dari masyarakat;❑ Lokasi Pengadaan Tanah tidak memungkinkan dipindah. <p>*) Penlok ditetapkan berdasarkan rencana DPPT dan rencana kerja IYMT oleh Bupati/Walikota.</p>

Pengadaan Tanah Skala Kecil: Tahapan Pengadaan Tanah



Apabila Pengadaan Tanah <5 ha (dibawah 5 hektar) menggunakan tahapan.



****Catatan:**

Dilakukan secara **Mutatis Mutandis**

Sesuai Tahapan Pengadaan Tanah dalam Ketentuan **Pasal 3** sampai dengan **Pasal 150** PerMen ATR/Ka BPN No. 19 Tahun 2021



@atr_bpn



@KementerianATRBP



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBP



ISU STRATEGIS (PERMASALAHAN) dan MITIGASI RESIKO PENGADAAN TANAH



Permasalahan & Tantangan: (sesuai UU 2/2012)



01

Tidak rinci dan tidak tepatnya data yang disajikan mengakibatkan timbul hambatan dan keterlambatan pada pelaksanaan inventarisasi ataupun pengukuran

02

Ketidakhahaman Tahapan Pengadaan Tanah pada UU 2/2012

- Pelaksana pengadaan tanah seringkali melewati beberapa proses wajib untuk dilaksanakan;
- Pelaksana pengadaan tanah tidak melaksanakan dan menyimpan dokumen-dokumen yang diperlukan sehingga berdampak pada kebutuhan data ke depannya;
- Sering terjadi miskomunikasi dan miskoordinasi dalam pelaksanaan pengadaan tanah antara Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pemda, ATR/BPN, dan pihak lain yang berwenang.

03

Pelaksanaan Proses pada Tiap Tahapan Pengadaan Tanah

- Pelaksanaan potensi maupun konsinyasi cukup banyak;
- Pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi berulang akibat keterbatasan dan ketidaktepatan data;
- Pelaksanaan pengukuran, *appraisal*, dan pengumuman yang terhambat oleh pelaksanaan dari pihak terkait

04

Perubahan Rencana, Penambahan Kebutuhan, dan Pembatalan Kegiatan

Kondisi lapangan yang dinamis serta kebutuhan dan arahan tambahan langsung dari pimpinan berdampak pada perubahan rencana dan penambahan kebutuhan; Performa yang tidak baik serta keterbatasan yang timbul dalam pelaksanaan berdampak pada pembatalan kegiatan.



Isu Strategis & Permasalahan Pengadaan Tanah

Pelaksanaan pengadaan tanah seringkali bersinggungan dengan berbagai pihak, terutama terkait kewenangan dan kepemilikan tanah. Dalam melaksanakan pengadaan tanah seringkali bersinggungan dengan Tanah Wakaf, Tanah Kas Desa, Tanah Kehutanan, Tanah TNI, dll.

Permasalahan & Tantangan: (secara Umum)

- Pengadaan Tanah untuk Tanah Kehutanan
- Mekanisme Pembayaran Ganti Kerugian Penolakan Masyarakat
- Sumber Dana untuk Pelaksanaan Pengadaan Tanah Infrastruktur
- *Updating* Data Pengadaan Tanah PSN
- Ketidapahaman proses dan mekanisme penggantian tanah K/L terkait Kesulitan dalam mengumpulkan data, informasi, dan status tanah terkait Kesulitan pelaksanaan koordinasi dengan K/L terkait
- Keberjalanan birokrasi yang memakan waktu lama

Solusi

- ✓ Meningkatkan koordinasi dan komunikasi secara berkala antara pelaksana pengadaan tanah dengan K/L terkait
- ✓ Peningkatan kompetensi pelaksana pengadaant anah melalui *workshop* dan sosialisasi pengadaan tanah

Permasalahan & Tantangan: (Waktu Pelaksanaan)

- PSN umumnya memiliki jangka waktu target penyelesaian yang singkat dan minimum
- Kondisi lapangan yang dinamis,
- Banyak keterlibatan berbagai pihak
- *Conflict of interest* menyumbang sulitnya penerapan peraturan.

Faktor Keterlambatan Pelaksanaan Pengadaan Tanah

1. Pelaksanaan *monitoring*, evaluasi, dan penyelesaian permasalahan yang tidak tanggap dan berlarut-larut;
2. Ketidakersediaan dana yang cukup untuk melaksanakan ganti kerugian ataupun biaya operasional;
3. Proses yang berulang diakibatkan data danin formasi pada tahap perencanaan tidak rinci dan tidak tepat;
4. Ketidaksepakatan akan ganti kerugian antara pelaksana pengadaan tanah dengan Pihak yang Berhak.



Permasalahan & Tantangan: (Pengadaan Tanah Bersinggungan dengan Tanah Masyarakat)

• **Okupasi Masyarakat di Tanah Negara:**

Ketidakjelasan status tanah berdampak pada sulitnya pelaksanaan ganti kerugian khususnya tanah kewenangan Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan

• **Penolakan oleh Masyarakat:**

Umumnya ditemui saat terjadi ketidaksepakatan akan jumlah ganti kerugian atau diakibatkan ketidakpahaman masyarakat akan proses pengadaan tanah sebelum terjadinya kesepakatan atau ganti kerugian

• **Ketidakjelasan Kepemilikan Tanah**

Kepemilikan tanah yang terdaftar sering tidak sesuai dengan masyarakat yang menempati tanah tersebut ataupun tidak diketahui keberadaan pemilik tanah sehingga berdampak pada sulitnya pelaksanaan inventarisasi hingga ganti kerugian

Permasalahan & Tantangan: (Pendanaan dan Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah)

1. **Sumber Dana Ganti Kerugian dengan Dana LMAN**

- Pemahaman terkait persyaratan dan legalitas ganti kerugian dengan menggunakan dana LMAN
- Mekanisme ganti kerugian dengan menggunakan dana LMAN

2. **Biaya Tak Terduga, Biaya Pendampingan, dan Biaya Operasional**

- Sumber dana yang dapat digunakan
- Legalitas pengeluaran dana untuk kebutuhan terkait
- Mekanisme perencanaan anggaran yang tepat
- Mekanisme koordinasi dan kerja sama dengan pihak terkait

3. **Belum Turunnya Dana Pembayaran Ganti Kerugian**

- Berdampak pada timbulnya protes dan penolakan warga
- Berdampak pada potensi munculnya spekulasi lahan
- Membutuhkan pemahaman akan mekanisme penarikan dana yang tepat dan cepat

4. **Penghematan Dana Pengadaan Tanah untuk Ganti Kerugian**

- Tindakan yang perlu dilakukan apabila terjadi penghematan yang berakibat pada kekurangan dana ganti kerugian
- Sumber dana alternatif yang dapat digunakan
- Solusi dan proses terkait untuk mencegah terjadinya keterlambatan

5. **Pengalihan Pembayaran Ganti Kerugian dari Pemda kepada Pemerintah Pusat**

- Pemahaman terkait kewenangan dan legalitas pengalihan pembayaran
- Sumber dana yang dapat digunakan
- Langkah koordinasi yang perlu dilakukan
- Mekanisme dan proses pengadaan tanah yang berkoordinasi dengan Pemda



KUNCI SUKSES PENGADAAN TANAH



PENGUATAN KOLABORASI EMPAT PILAR



Kementerian
ATR/BPN



Pemerintah
Daerah



Aparat Penegak
Hukum



Badan Peradilan



Pengadaan Tanah tergantung 5 (lima) Pilar, yaitu:

Perencanaan

Sumber Dana

Tim Solid

Koordinasi

Dokumen
Kualified



Tata kelola yang baik dalam pelaksanaan pengadaan tanah

- Rincian Anggaran Biaya Operasional
- Rencana Jadwal Kegiatan
- Kualitas Daftar Nominatif dan Peta Bidang
- Kepatuhan terhadap jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan

Dokumen yang berkualitas terdiri dari:

- ✓ Peta Bidang dan Daftar Nominatif yang berkualitas
- ✓ Pelepasan Hak dan Pembayaran Ganti Rugi
- ✓ Dokumen Penyerahan Hasil

Sinergi dan koordinasi antar K/L dan pihak terkait lainnya



Tim Pelaksana solid

- Pelaksana Pengadaan Tanah
- Pemerintah Daerah
- Penilai Publik/KJPP
- Instansi yang memerlukan tanah
- Masyarakat yang terkena pembebasan

Kepastian ketersediaan Uang Ganti Rugi ataupun Biaya Operasional Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Perencanaan yang baik dan akurat





Melayani, Profesional, Terpercaya

Terima Kasih



@atr_bpn



@KementerianATRBP



@kementerian.atrbpn



@Kementerian ATRBP