



**SEMINAR NASIONAL
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN**

**“Solusi Komprehensif dalam Pengadaan Tanah
untuk Kepentingan Pembangunan”**

Jakarta, 14 September 2006

**STRATEGI IMPLEMENTASI PERPRES NO. 36 TAHUN 2005
JO PERPRES NO. 65 THN 2006
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

oleh:

**Joyo Winoto, Ph.D
(Kepala BPN)**

FAKULTAS HUKUM UNPAD

bekerja sama dengan

**HIMPUNAN MAHASISWA BKU HUKUM BISNIS TA. 2006 – 2007
PROGRAM PASCASARJANA UNPAD**

**STRATEGI IMPLEMENTASI
PERATURAN PRESIDEN
NO. 36 TAHUN 2005 JO NO.65 TAHUN
2006
Tentang
PENGADAAN TANAH BAGI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

**STRATEGI IMPLEMENTASI PERATURAN PRESIDEN
NO. 36 TAHUN 2005 JO NO.65 TAHUN 2006
Tentang
PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

Dasar Proses Pengadaan Tanah :

1. UU Nomor 5 Tahun 1960 Uupa (ps.14 (1) dan ps 18)
2. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006
1. UU Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda yang ada di atasnya
2. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda yang ada di atasnya.
3. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda yang ada di atasnya

Dasar Hukum Pengadaan Tanah Ps 14 (1) dan Ps 18 UU No. 5/1960 (UUPA)

Pasal 14 (1) :

Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Ps 2 (2), Ps 2 (3), Ps 9 (2), Ps 10 (1) dan Ps 10 (2), Pemerintah membuat rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya :

- a. untuk keperluan Negara.
- b.
- c.

Pasal 18 UUPA :

- Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari seluruh rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang

Catatan Penting :

1. Perpres 36/2005 Jo. 65/2006 hanya mengatur mekanisme pengadaaan tanah dan tidak digunakan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah yang pada hakekatnya merupakan substansi undang-undang.
2. Jika keadaan mengharuskan dilakukannya pencabutan hak atas tanah, maka Perpres tidak lagi dapat diterapkan, dan langkah berikutnya adalah dengan menggunakan instrumen UU No. 20 tahun 1961 dan Peraturan Pelaksanaannya.

Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

1. Terjaminnya hak-hak masyarakat atas tanah
2. Terhindarnya masyarakat dari proses spekulasi tanah
3. Terjaminnya perolehan tanah untuk kepentingan umum

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol

Pengertian

Pengadaan Tanah :

Pengadaan Tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Cakupan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pasal 2 (1) Perpres No. 36/2005 Jo. 65/2006 :

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Pasal 2 (2) Perpres No. 36/2005 Jo. 65/2006 :

Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Kriteria Kepentingan Umum

(Ps 5 Perpres 36/2005 Jo 65/2006)

1. Dilaksanakan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah
2. Dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah

Jenis-Jenis Kepentingan Umum (1)

(Ps 5 Perpes 36/2005 Jo. 65/2006)

1. jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi;
2. waduk, bendungan, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
3. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal;

Jenis-Jenis Kepentingan Umum (2)

(Ps 5 Perpes 36/2005 Jo. 65/2006)

4. fasilitas pembuangan sampah;
5. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
6. Cagar alam dan cagar budaya;
7. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.”

Aturan Pengadaan Tanah (1)

Ps. 4 (1) dan (2) Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Kesesuaian dg RUTR

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan RUTRW yang telah ditetapkan
atau
2. Apabila belum ada RUTRW, dapat didasarkan pada Perencanaan Ruang Wilayah atau Kota yang telah ada

Aturan Pengadaan Tanah (2)

Ps 4 (3) Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Pemberlakuan Ijin Pembelian

Apabila TANAH telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan untuk kepentingan umum,

Maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah yang telah ditetapkan untuk kepentingan umum, harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bupati / Walikota atau Gubernur sesuai kewenangannya.

Aturan Pengadaan Tanah (3)

Ps 6 Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kab/Kota dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah, yang dibentuk oleh Bupati/Walikota atau Gubernur (untuk DKI)
2. Pengadaan Tanah yang terletak di dua wilayah Kab/Kota dilakukan oleh Panitia Pengadaan Tanah Provinsi, yang dibentuk oleh Gubernur.
3. Pengadaan Tanah yang terletak di dua wilayah Provinsi dilakukan oleh Panitia Pengadaan tanah yang dibentuk oleh Mendagri.

Catatan :

Susunan keanggotaan panitia terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional

Aturan Pengadaan Tanah (4)

Ps 7 Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Tugas Panitia Pengadaan Tanah

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi asset
2. Mengadakan penelitian status hukum dan dokumen tanah yang haknya akan dilepaskan/diserahkan
3. Menetapkan besarnya ganti rugi
4. Memberikan penjelasan / penyuluhan

Aturan Pengadaan Tanah (5)

Ps 7 Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

5. Mengadakan musyawarah
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi
7. Membuat Berita Acara Pelepasan / Penyerahan hak atas tanah
8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Aturan Pengadaan Tanah (6)

Ps 8,9,11 Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Prinsip-Prinsip Musyawarah

1. Musyawarah mengenai :
 1. Pelaksanaan pembangunan kepentingan umum di lokasi tersebut,
 2. Bentuk dan besarnya ganti rugi
2. Dilaksanakan secara langsung antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak
3. Musyawarah dapat dilakukan dengan perwakilan, dengan suatu surat kuasa untuk itu dan legal
4. Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah
5. Musyawarah yang membuahakan kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menerbitkan Keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi.

Aturan Pengadaan Tanah (7)

Ps 10 Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Musyawarah utk Lokasi yang tidak dapat dipindahkan

1. Apabila lokasi tidak dapat dipindahkan secara teknis ke lokasi lain, musyawarah dibatasi waktu 120 hari sejak tanggal undangan pertama.
2. Panitia menitipkan besarnya ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri setempat, apabila :
 1. Dalam jangka waktu 120 hari tidak tercapai kesepakatan
 2. Terjadi sengketa kepemilikan
 3. Tanah, bangunan, tanaman yang merupakan kepemilikan bersama, tetapi satu atau lebih tidak dapat ditemukan

Aturan Pengadaan Tanah (9)

Ps 12,13 Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Bentuk Ganti Rugi :

- a. Uang, dan/atau
- b. Tanah Pengganti, dan/atau
- c. Pemukiman Kembali, dan/atau
- d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana huruf a, huruf b, dan huruf c,
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Aturan Pengadaan Tanah (10)

Ps 14 Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Bentuk Ganti Rugi Tanah Ulayat

- Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat, diberikan ganti rugi dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat

Aturan Pengadaan Tanah (11)

Ps 15 Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Dasar Perhitungan Ganti rugi :

1. NJOP, atau Nilai Nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan, berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Independen
2. Nilai jual bangunan, ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan
3. Nilai jual tanaman, ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang tanaman.

Catatan :

Dasar Perhitungan ganti rugi, lembaga/tim penilai harga tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur (untuk wilayah DKI)

Aturan Pengadaan Tanah (12)

Ps 16 Perpres 36/2005 Jo. 65/2006

Penerima Ganti Rugi

Ganti rugi diserahkan langsung kepada :

1. Pemegang hak atas tanah, atau yang berhak sesuai peraturan perundang-undangan
2. Nadzir bagi tanah wakaf
3. Dititipkan ke Pengadilan Negeri setempat, dalam hal kepemilikan bersama, tetapi satu atau lebih tidak dapat ditemukan

Mekanisme Keberatan Atas Besaran Ganti Rugi (1)

Pasal 17

1. Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah mengajukan keberatan ke Bupati/Walikota, atau Gubernur atau Mendagri sesuai kewenangannya,

Mekanisme Keberatan Atas Besaran Ganti Rugi (2)

2. Bupati/Walikota, Gubernur atau Mendagri mengupayakan penyelesaian dengan memperhatikan pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah atau kuasanya
3. Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan yang bersangkutan, Bupati/Walikota atau Gubernur menerbitkan keputusan :
 1. Mengukuhkan keputusan panitia pengadaan tanah
 2. Mengubah keputusan panitia pengadaan tanah

Mekanisme Keberatan Atas Besaran Ganti Rugi (3)

Pasal 18,

- Apabila mekanisme penyelesaian oleh Bupati/Walikota, Gubernur atau Mendagri, dan lokasi tidak dapat dipindahkan, maka kepala daerah dapat mengusulkan penggunaan instrumen pencabutan hak atas tanah (UU Nomor 20 tahun 1961)
- Usul diajukan kepada Kepala BPN-RI, dengan tembusan Menteri Hukum dan HAM, dan Mendagri.
- Permohonan pencabutan hak tersebut, oleh Kepala BPN-RI disampaikan kepada Presiden Republik Indonesia setelah ditandatangani oleh Menteri yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan HAM

Mekanisme Keberatan Atas Besaran Ganti Rugi (4)

Lembaga Keberatan atas Ganti Rugi,

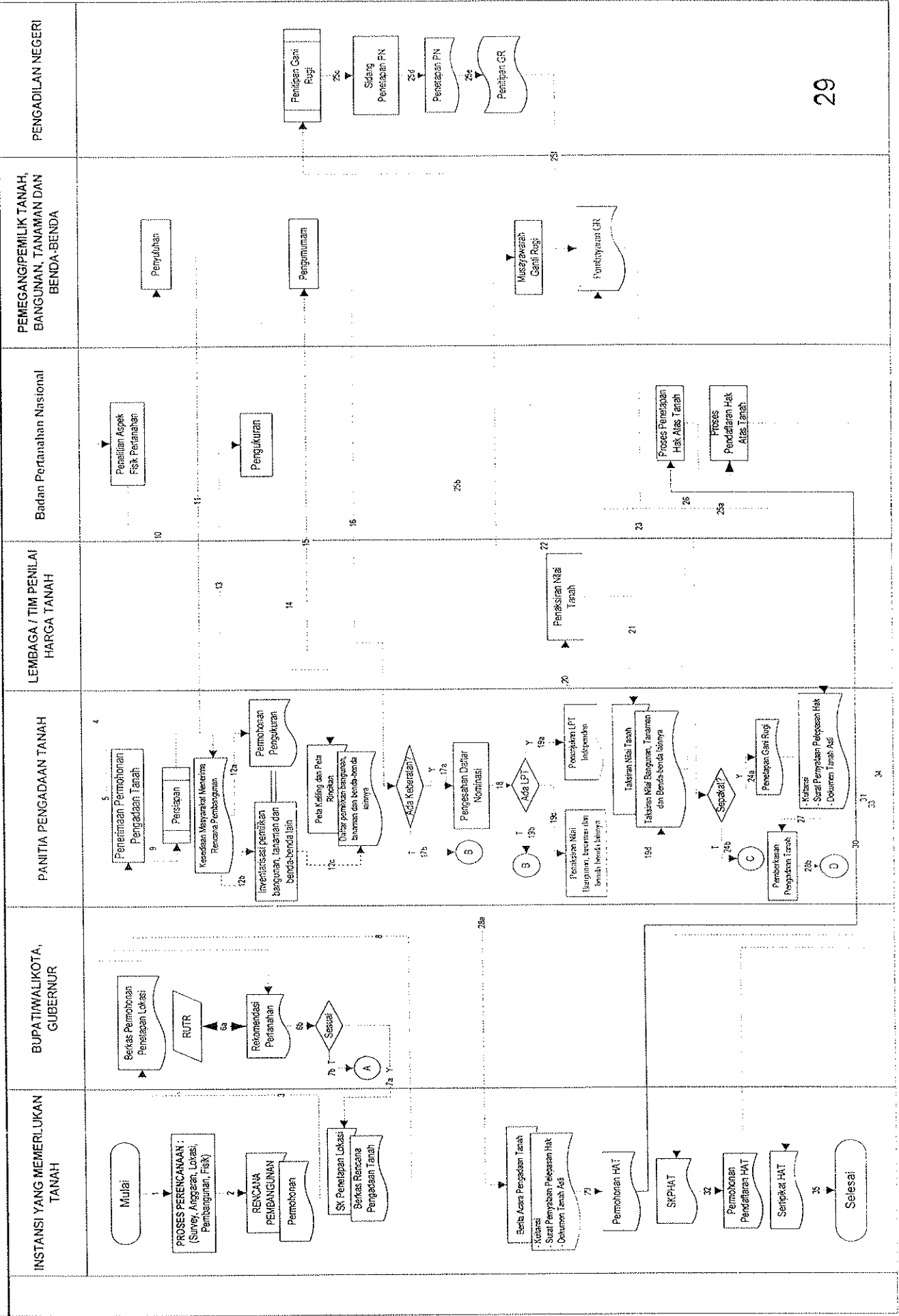
Apabila masyarakat tetap tidak bersedia atau keberatan terhadap besarnya ganti rugi dapat menggunakan saluran yang diatur dalam UU No. 20 tahun 1961 Jo. PP No. 39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi

Lain-Lain

Pasal 19

tanah yang digarap, diduduki, dikuasai tanpa izin yang berhak atau kuasanya diselesaikan berdasarkan UU No. 51 Prp tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya

BAGAN ALIR KEGIATAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM



Mekanisme Pengadaan Tanah (1)

1. Penyusunan rencana pembangunan oleh pihak yang memerlukan tanah,
2. Penetapan lokasi pembangunan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur (untuk DKI)
3. Membentuk Panitia Pengadaan Tanah

Mekanisme Pengadaan Tanah (2)

4. Perintah kerja kepada Panitia Pengadaan Tanah
5. Penyuluhan kepada pemangku kepentingan sekaligus observasi bentuk dan besarnya ganti rugi
6. Inventarisasi status hukum dan dokumen, asset yang akan dilepaskan untuk kepentingan umum

Mekanisme Pengadaan Tanah (4)

10. Pengesahan daftar tanah, bangunan dan tanaman serta benda-benda yang ada diatasnya
11. Pelaksanaan musyawarah untuk bersepakat mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi
12. Penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi oleh Panitia Pengadaan Tanah

Mekanisme Pengadaan Tanah (5)

13. Pembayaran ganti rugi oleh pihak yang memerlukan tanah kepada pemegang hak
14. Pemberkasan dokumen oleh panitia pengadaan tanah
15. Pengajuan permohonan hak atas tanah oleh pihak yang memerlukan tanah.
16. Pelaksanaan konstruksi fisik oleh pihak yang memerlukan tanah