



KEMENTERIAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL/  
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN NASIONAL

# Perencanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Deputi Bidang Pengembangan Regional dan Otonomi  
Daerah

Jakarta, 25 November 2013

# Kerangka paparan

---

Latar belakang

Pokok-pokok pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

Tahapan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah:

Perencanaan dan Penganggaran



## Latar belakang:

---

- ▶ Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur maka negara perlu melaksanakan pembangunan sesuai amanat dalam Pembukaan UUD 1945 yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa.
- ▶ Untuk melaksanakan pembangunan tersebut memerlukan ketersediaan tanah yang perolehannya dapat dilakukan melalui proses pengadaan tanah untuk pembangunan yang menjamin aspek keadilan.

# Masalah dan hambatan:

---

Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menghadapi beberapa masalah dan hambatan, sbb:

- ▶ Tanah yang diperlukan untuk pembangunan tidak terjamin ketersediaannya.
  - ▶ Peraturan perundangan yang ada selama ini tidak mengatur batas waktu dalam setiap tahap proses pengadaan tanah;
  - ▶ Adanya penolakan masyarakat yang disebabkan besaran ganti rugi yang tidak sesuai dan kuatnya ikatan emosional masyarakat dengan tanahnya;
  - ▶ Maraknya spekulasi tanah;
  - ▶ Lokasi pembangunan yang tidak sesuai dengan Rencana
- ▶ <sup>4</sup>Tata Ruang Wilayah

# Terobosan

---

## Prinsip pengadaan tanah ideal:

- Tanah untuk pembangunan kepentingan umum harus tersedia;
- Hak masyarakat diakui dan diperlakukan secara adil;
- Spekulasi tanah teratasi;

## Terobosan :

- UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- Perpres 71/2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.



# Pokok-pokok pengadaan tanah (UU 2/2012)

---

- ▶ Pemerintah dan atau Pemda menjamin tersedianya tanah dan pendanaan untuk kepentingan umum;
- ▶ Pihak yang berhak (pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah) wajib melepaskan tanahnya setelah menerima ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- ▶ Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Pemerintah.

# Pokok-pokok pengadaan tanah (UU 2/2012)

---

- ▶ Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan: (Pasal 7 ayat 1)
  - ▶ Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - ▶ Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
  - ▶ Rencana Strategis; dan
  - ▶ Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- ▶ Pengadaan Tanah untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah (Pasal 7 ayat 2).

# Jenis pembangunan untuk kepentingan umum (Pasal 10)

---

- a. Pertahanan dan keamanan nasional;
- b. Infrastruktur transportasi umum;
- c. Infrastruktur penyediaan air dan pengairan;
- d. Infrastruktur penyediaan dan penyaluran energi;
- e. Jaringan telekomunikasi;
- f. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- g. Fasilitas kesehatan, fasilitas sosial, fasilitas umum;
- h. Cagar alam dan cagar budaya;
- i. Kantor pemerintah, prasarana pendidikan dan olahraga;
- j. Penataan permukiman kumuh perkotaan, perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah.



# Tahap Penyelenggaraan Pengadaan Tanah



# INSTANSI

---

Instansi yang memerlukan Tanah meliputi:

- Lembaga negara
- Kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian
- Pemerintah provinsi
- Pemerintah kabupaten/kota
- Badan Hukum Milik Negara (BHMN)/Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mendapat penugasan khusus Pemerintah



# Tahap Perencanaan Pengadaan Tanah

Catatan:

- Peran K/L dan Pemda sebagai instansi yang memerlukan tanah pada tahap perencanaan yaitu melakukan tahapan 1-4

## Dasar Perencanaan

1. Rencana Tata Ruang Wilayah (Nasional; Provinsi; dan/atau Kab/Kota)
2. Prioritas Pembangunan:
  - a. Rencana Pembangunan Jangka Menengah
  - b. Rencana Strategis
  - c. Rencana Kerja Instansi

1

### STUDI KELAYAKAN:

1. Survey Sosial Ekonomi
2. Kelayakan lokasi
3. Analisis biaya-manfaat;
4. Perkiraan nilai tanah
5. Dampak lingk. dan sosial
6. Studi lain yang diperlukan

2

Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

3

Penetapan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

4

Penyerahan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah kepada **Pemerintah Provinsi**

Persiapan

# Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

---

- a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan.
  - b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah.
  - c. Letak tanah. (Kelurahan/Desa; Kecamatan; Kabupaten; dan Provinsi).
  - d. Luas tanah yang dibutuhkan.
  - e. Gambaran umum status tanah (data awal penguasaan dan kepemilikan atas tanah).
  - f. Perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
  - g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan.
  - h. Perkiraan nilai tanah. (ganti kerugian atas: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai).
  - i. Rencana penganggaran. (besar dana, sumber dana, dan rincian alokasi untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan
- 
- ▶ <sup>12</sup>hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi).

# SUMBER DANA PENGADAAN TANAH

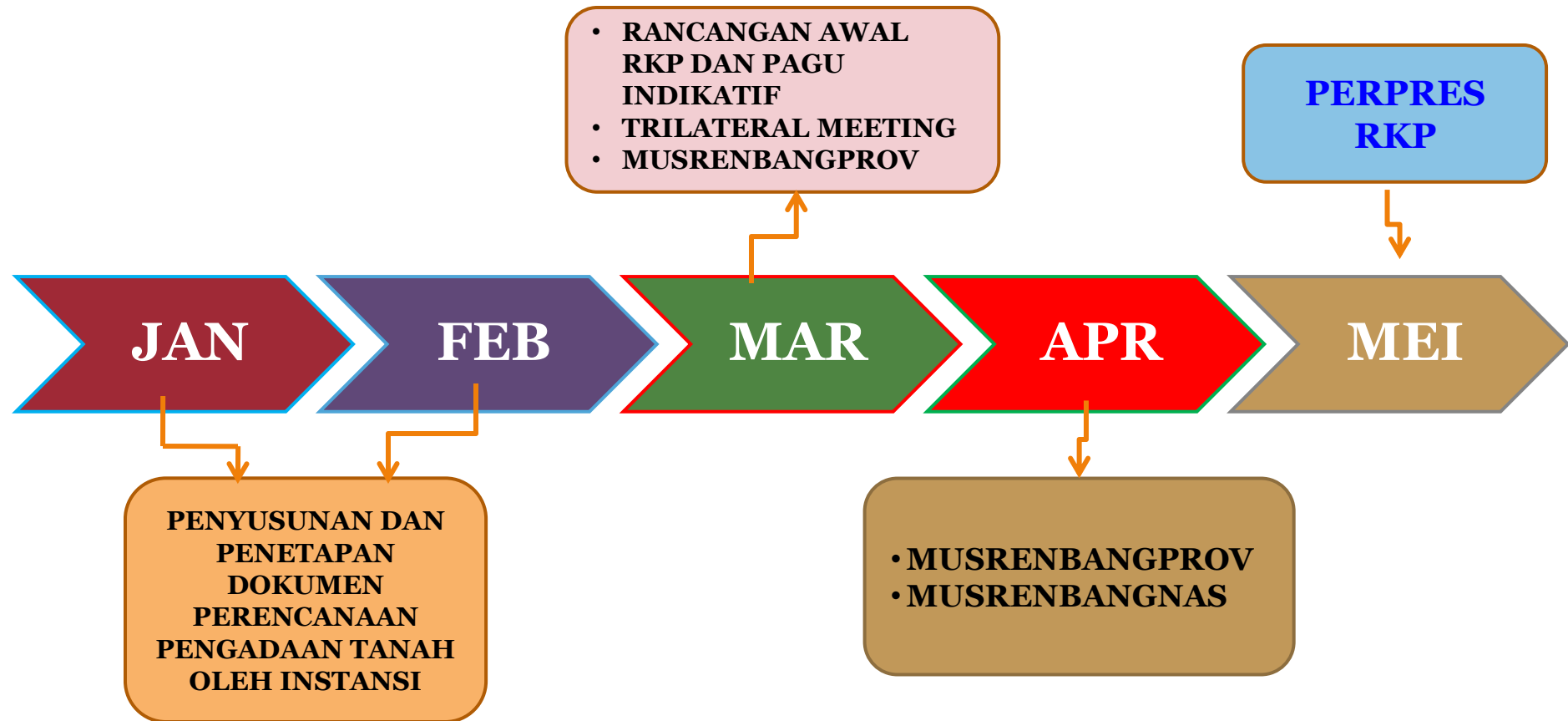
# SUMBER DANA PENGADAAN TANAH

---

- ▶ Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). (Pasal 52 ayat 1)
- ▶ Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. (Pasal 52 ayat 2).
- ▶ Dana Pengadaan Tanah meliputi dana: perencanaan; persiapan; pelaksanaan; penyerahan hasil; administrasi dan pengelolaan; dan sosialisasi. (Pasal 53)

# INTERNALISASI DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH KEDALAM PROSES PERENCANAAN DAN PENGANGGARAN

## Ilustrasi Proses Penyusunan RKP 2015



Catatan: Perencanaan pengadaan tanah yang akan dilakukan pada tahun 2015, maka penyusunan dan penetapan dokumen pengadaan tanah harus dilakukan pada Bulan Januari-Februari 2014

---

**TERIMA KASIH**

---





# STUDI KELAYAKAN PENGADAAN TANAH (1/2)

---

- ▶ Studi kelayakan Pengadaan Tanah mencakup:
  - a. **Survey sosial ekonomi.** Untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak pengadaan tanah.
  - b. **Kelayakan lokasi.** Untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dgn rencana pembangunan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam bentuk peta rencana lokasi pembangunan.
  - c. **Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat.** Untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat
  - d. **Perkiraan nilai tanah.** Untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Obyek Pengadaan Tanah

# STUDI KELAYAKAN PENGADAAN TANAH (2/2)

---

- ▶ Studi kelayakan Pengadaan Tanah mencakup:
  - d. **Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan.** Untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
  - e. **Studi lain yang diperlukan.** Studi khusus yang diperlukan dapat berupa studi budaya masyarakat; studi politik dan keamanan; atau studi keagamaan sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum.