Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum merupakan prasyarat bagi terbangunnya berbagai bentuk pembangunan untuk kepentingan umum, termasuk pembangunan infrastruktur. Namun demikian, proses-proses pengadaan tanah seringkali memberikan persepsi yang berbeda-beda bagi publik. Oleh karena itu pemahaman terhadap konsepsi, pengaturan dan praktis pengadaan tanah perlu dilakukan oleh semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam proses-proses pengadaan tanah.

Buku ini hadir di hadapan pembaca untuk memberikan pemahaman awal terkait konsepsi, pengaturan dan praktis pengadaan tanah di Indonesia. Secara khusus, kehadiran buku ini diorientasikan untuk kepentingan pembelajaran Mata Kuliah Pengadaan Tanah pada Program Studi D-IV Pertanahan, meskipun dapat juga digunakan untuk pembelajaran mata kuliah lain pada berbagai perguruan tinggi lain yang terkait dengan proses-proses pengadaan tanah bagi pembangunan.

STPN Press
Jl. Tata Bumi No.5
Banyuraden, Sleman, Yogyakarta

ISBN: 978-6-02789-476-1

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Pengaturan Dan Pelaksanaannya
Priyo Katon Prasetyo & Sutaryono



PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM
PENGATURAN DAN PELAKSANAANNYA

Priyo Katon Prasetyo & Sutaryono

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

PENGATURAN DAN PELAKSANAANNYA

Disusun oleh :

Priyo Katon Prasetyo & Sutaryono

STPN PRESS

Pasal 113 UU Nomor 28 tahun 2014 tentang Hak Cipta

1. Setiap orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf i untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk penggunaan secara komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGATURAN DAN PELAKSANAANNYA

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia
oleh STPN Press, Oktober 2024.
Anggota IKAPI (No.127/Anggota Luar Biasa/DIY/2020)
Gedung Administrasi Akademik LT II
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293
Tlp. (0274) 587239, ext: 351
Faks: (0274) 587138
e-mail: stpn_press@stpn.ac.id
website: stpnpress.com

Penulis: Priyo Katon Prasetyo & Sutaryono
Layout: Fauziah Larasati
Desain Cover: Rama Bagus Indrawan
Editor: Tim Prodi STPN

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM PENGATURAN DAN PELAKSANAANNYA

STPN Press, 2024
vii + 212 hlm.: 15 x 23 cm
ISBN: 978-602-7894-76-1

PENGANTAR KETUA SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

Sejak tahun 2021 ini Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional mencanangkan sebagai Tahun Menulis. Hal ini dilakukan karena secara kuantitas dan kualitas, karya publikasi sivitas akademika STPN, utamanya para dosen belum sesuai dengan harapan. Padahal salah satu tujuan yang ditetapkan dalam Rencana Strategis STPN 2020 – 2024 adalah menjadi centered of excellence di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan hal tersebut maka segenap unsur STPN, utamanya para dosen harus bersama-sama meningkatkan kuantitas dan kualitas karya publikasinya.

Dalam konteks ini, secara kelembagaan STPN memfasilitasi semua upaya dan agenda untuk meningkatkan produktivitas dosen dalam menulis dan mempublikasikan karya tulisnya, salah satunya dalam bentuk penulisan buku. Alhamdulillah, tahun ini berhasil diterbitkan 6 judul buku Prodi DIV Pertanahan bekerjasama dengan STPN Press.

Oleh karena itu, dalam kesempatan ini saya sampaikan selamat dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada para penulis, editor dan STPN Press yang sudah berkontribusi dalam penerbitan buku ini. Dalam kesempatan ini pula saya sampaikan bahwa secara kelembagaan STPN juga memfasilitasi kegiatan penelitian, tulis-menulis dan publikasi hasil penelitian dosen. Semoga Tuhan Yang Maha Esa meridhoi upaya kita bersama dalam mewujudkan centered of excellence STPN di bidang Pertanahan.

Yogyakarta, Oktober 2024
Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Dr. Agustyarsyah, S.SiT., S.H., M.P

KATA PENGANTAR

Pengadaan Tanah merupakan salah satu ilmu pengetahuan terapan yang mengaplikasikan berbagai pengetahuan dalam kegaiatan pegadaan tanah yang dilakukan, baik dalam pengadaan tanah skala besar maupun pengadaan tanah skala kecil dan pengadaan tanah dalam keadaan mendesak, dalam ketiga jenis pengadaan tanah tersebut membutuhkan berbagai pengetahuan baik pengetahuan teknis, hukum dan sosial.

Bagi mahasiswa Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), kemampuan untuk memahami regulasi dan problematika pengadaan tanah, prinsip-prinsip pengadaan tanah dan seluruh tahapan pengadaan tanah, mulai dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan pengadaan tanah hingga penyerahan hasil pengadaan tanah. Dalam konteks ini, pengadaan tanah difokuskan pada pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun penguasaan kompetensi tidak terlepas profil lulusan seorang mahasiswa dari Program Studi Diploma IV Pertanahan.

Buku ini disusun sebagai buku pegangan bagi dosen dan mahasiswa yang sedang mengambil Mata Kuliah Pengadaan Tanah I, pada Program Studi Diploma IV Pertanahan STPN. Buku juga dapat digunakan sebagai bahan ajar bagi mata kuliah lain yang terkait dengan spatial mapping, baik di lingkungan STPN maupun pada perguruan tinggi lainnya.

Tim penulis pada kesempatan ini mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada para pihka yang telah berkenan memberikan dukungan dan fasilitasi dalam penerbitan buku ini. Secara khusus ucapan terimakasih kepada:

1. Dr. Agustyarsyah, S.SiT., S.H., M.P., Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, yang telah memberikan Bapak kesempatan kepada tim penulis untuk mengembangkan dan mengabdikan ilmunya di lingkungan kampus yang asri;
2. Pengelola Program Studi Diploma IV Pertanahan, yang telah memberikan kepercayaan kepada tim untuk memberikan sumbangsih keilmuan pada Mata Kuliah Pengadaan Tanah;

3. Penerbit STPN Press, yang telah memberikan fasilitasi dalam proses penerbitan buku ini;
4. Para kolega yang telah berkenan untuk berinteraksi dengan tim penulis sehingga memperkaya materi pada buku ini; dan
5. Semua pihak yang telah berkontribusi hingga terwujudnya buku ini.

Sebagaimana halnya dengan kegiatan pengukuran yang tidak terlepas dari faktor kesalahan, penulis menyadari bahwa dalam penulisan buku ini juga tidak terlepas dari kesalahan. Oleh karena itu segala bentuk saran, kritik, dan masukan yang bersifat membangun sangat kami butuhkan dan kami terima dengan terbuka demi penulisan buku selanjutnya. Pada akhirnya, semoga buku ini bermanfaat bagi para dosen, praktisi yang berkecimpung kegiatan pengadaan tanah, dan secara khusus bagi mahasiswa yang sedang menempuh Mata Kuliah Pengadaan Tanah I.

Yogyakarta, Oktober 2024

Tim Penulis

DAFTAR ISI

PENGANTAR KETUA SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONALi
KATA PENGANTAR....ii
DAFTAR ISI iv
DAFTAR GAMBAR.... vi
DAFTAR TABEL.... vii
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Deskripsi Mata Kuliah.... 1
B. Prasyarat Mata Kuliah 2
C. Rencana Pembelajaran.... 3
D. Petunjuk Penggunaan Buku bagi Mahasiswa dan Dosen.... 4
E. Capaian Pembelajaran.... 5
F. Bentuk Evaluasi/Umpan Balik Aktivitas Belajar Mahasiswa 7
BAB II PENGATURAN DAN PERMASALAHAN PENGADAAN TANAH 10
A. Riwayat Pengaturan Pengadaan Tanah.... 10
B. Pengaturan Pengadaan Tanah Terkini 45
C. Problematika Pengadaan Tanah 68
D. Evaluasi.... 88
E. Umpan balik.... 94
BAB III PENGERTIAN DAN PRINSIP-PRINSIP PENGADAAN TANAH 95
A. Pengertian Pengadaan Tanah.... 95
B. Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah.... 101
C. Tahapan Pengadaan Tanah 106
BAB IV PERENCANAAN PENGADAAN TANAH 123
A. Studi Kelayakan.... 123

B. Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah . 131
D. Evaluasi 149
BAB V PERSIAPAN PENGADAAN TANAH 156
A. Tim Persiapan Pengadaan Tanah 156
B. Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah 163
BAB VI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH 175
A. Penyiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah 175
B. Inventarisasi dan Identifikasi 182
C. Penetapan Penilai 187
D. Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian 191
E. Pemberian Ganti Kerugian 193
F. Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus 197
G. Penitipan Ganti Kerugian 199
H. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah 201
I. Pemutusan Hubungan Hukum 203
J. Pendokumentasian Data Pelaksanaan Pengadaan Tanah 204
K. Pengambilan Ganti Kerugian 204
L. Pendalaman Materi 205
BAB VII PENYERAHAN HASIL PENGADAAN TANAH 206
A. Penyerahan Tanah dan Dokumen Hasil Pengadaan Tanah 206
B. Pendaftaran Tanah Hasil Pengadaan 207
C. Pendalaman Materi 208
DAFTAR PUSTAKA 210

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema Pengadaan Tanah dalam keadaan Mendesak Sumber: Ditjend Pengadaan Tanah, 2024. 110
Gambar 2 Skema Pelaksanaan Pengadaan Tanah Sumber: Ditjend Pengadaan Tanah, 2024. 176
Gambar 3 Format Peta Bidang Sumber: Lampiran XXXVI Permen ATR/KBPN 19 Tahun 2021 184
Gambar 4 Format Daftar Nominatif Sumber: Lampiran XXXVI Permen ATR/KBPN 19 Tahun 2021 186

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Capaian Pembelajaran Lulusan Mata Kuliah Pengadaan Tanah I.....5
Tabel 2. Capaian Pembelajaran Mata Kuliah (CPMK) Pengadaan Tanah I.....6
Tabel 3. Komponen Nilai Penggantian Wajar (SPI 204) 190

BAB I
PENDAHULUAN

A. Deskripsi Mata Kuliah

Mata Kuliah Pengadaan Tanah I merupakan mata kuliah wajib pada Program Studi Diploma IV Pertanahan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Mata kuliah ini diorientasikan untuk memberikan bekal kepada peserta didik berkenaan dengan pengetahuan tentang regulasi pengadaan tanah dan seluruh tahapan pengadaan tanah berikut keterampilan dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah. Mata Kuliah Pengadaan Tanah I ini merupakan prasyarat untuk Mata Kuliah Pengadaan Tanah II.

Secara substansial, materi utama yang dipaparkan adalah regulasi dan problematika pengadaan tanah, prinsip-prinsip pengadaan tanah dan seluruh tahapan pengadaan tanah, mulai dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan pengadaan tanah hingga penyerahan hasil pengadaan tanah. Dalam konteks ini, pengadaan tanah difokuskan pada pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum.

Metode pembelajaran yang digunakan untuk mencapai tujuan di atas terdiri dari 3 (tiga) metode, yakni: (1) *discovery learning*. Pembelajaran model discovery learning ini mendorong peserta didik untuk mampu terlibat di dalam proses pembelajaran secara aktif sehingga mampu menemukenali berbagai permasalahan serta mampu

memberikan alternatif pemecahan masalah; (2) *contextual learning and case based*. Pembelajaran dengan model ini merupakan pembelajaran yang memungkinkan peserta didik mampu memperkuat dan memperluas serta menerapkan pengetahuan dan keterampilan yang diperolehnya dalam berbagai lingkungan, baik di dalam kelas maupun di luar kelas dalam rangka menyelesaikan berbagai permasalahan; dan (3) *collaborative learning*. Pembelajaran dengan metode collaborative learning mendorong peserta didik untuk mampu belajar secara berkelompok yang melibatkan banyak pihak untuk bertukar gagasan, berbagi pengalaman dan saling bekerja sama untuk menyelesaikan suatu permasalahan atau suatu pekerjaan.

B. Prasyarat Mata Kuliah

Secara normatif mata kuliah ini tidak mempersyaratkan adanya mata kuliah-mata kuliah prasyarat. Namun demikian, agar mampu mengikuti mata kuliah ini sekaligus memperoleh capaian pembelajaran yang ditetapkan maka untuk mengambil mata kuliah ini peserta didik diharapkan sudah atau sedang mengambil mata kuliah manajemen pertanahan, pendaftaran tanah, perencanaan pembangunan pertanahan dan mata kuliah tata ruang dan perencanaan wilayah.

Pengetahuan dan keterampilan pada beberapa mata kuliah di atas menjadi bagian penting dalam mengembangkan kemampuan analisis terhadap regulasi dan substansi tentang pengadaan tanah pada berbagai tahapan pengadaan tanah, yakni tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan

penyerahan hasil. Disamping itu juga dapat membekali ketrampilan dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah.

C. Rencana Pembelajaran

Rencana pembelajaran mata kuliah ini mengikuti Rencana Pembelajaran Semester (RPS) yang sudah ditetapkan. Dalam RPS telah disebutkan bahwa materi pokok mata kuliah ini terbagi menjadi 4 (empat). Materi I berisi tentang: (a) Pengertian dan Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah; (b) Peraturan Pengadaan Tanah; (c) Problematika Pengadaan Tanah; dan (d) Tahapan Pengadaan Tanah. Materi I diorientasikan untuk mewujudkan Capaian Pembelajaran Mata Kuliah (CPMK) I. Materi II berisi tentang: (a) Perencanaan Pengadaan Tanah; (b) Struktur DPPT; (c) Persiapan Pengadaan Tanah; dan (d) Penetapan Lokasi. Materi ini diorientasikan untuk mewujudkan CPMK 2. Materi I dan II disampaikan pada pertemuan 1 – 7, yang diakhiri dengan Ujian Tengah Semester (UTS) pada pertemuan ke-8.

Materi III berisi tentang: (a) Pelaksanaan Pengadaan Tanah; (b) Objek Pengadaan Tanah; (c) Subjek Pengadaan Tanah; dan (d) Penilaian Ganti Rugi. Materi ini diorientasikan untuk mewujudkan CPMK 3. Adapaun Materi IV terdiri dari: (a) Penyerahan hasil pengadaan tanah; dan (b) Pendaftaran tanah hasil pengadaan tanah. Materi ini diorientasikan untuk mewujudkan CPMK 4. Materi III dan IV disampaikan pada pertemuan 9 – 15 dan diakhir pada pertemuan ke-16 dalam bentuk Ujian Akhir Semester (UAS).

D. Petunjuk Penggunaan Buku bagi Mahasiswa dan Dosen

1. Penggunaan Buku Bagi Mahasiswa

   Buku ini merupakan buku pegangan wajib bagi mahasiswa yang mengambil Mata Kuliah Pengadaan Tanah I. Untuk mempermudah dalam mempelajari buku ini, beberapa hal penting harus dilakukan oleh mahasiswa adalah: (a) mengakses dan mempelajari Rencana Pembelajaran Semester (RPS) yang telah ditetapkan; (b) mencermati Capaian Pembelajaran Mata Kuliah (CPMK) Pengadaan Tanah I; (c) membaca dan mendalami setiap materi secara sekuensial sebagaimana dalam RPS; (d) mengakses dan mempelajari referensi lain untuk memperkaya referensi pada setiap materi sebagaimana tertulis dalam RPS; (e) mengerjakan tugas sebagaimana telah ditetapkan dalam RPS atau yang diberikan oleh Dosen pada setiap pertemuan; dan (f) memberikan umpan balik untuk perbaikan materi pada buku ini.

2. Penggunaan Buku Bagi Dosen

   Buku ini merupakan salah satu pegangan bagi Dosen Pengampu Mata Kuliah Pengadaan Tanah I di samping referensi lain sesuai dengan kebutuhan dan relevan dengan materi pokok yang diajarkan. Untuk mewujudkan tujuan penulisan buku ini, maka beberapa hal penting perlu dilakukan oleh dosen pengampu Mata Pengadaan Tanah I, antara lain: (a) menyampaikan materi pendahuluan pada pertemuan pertama dan diikuti dengan

penjelasan RPS mata kuliah; (b) menyampaikan materi secara sekuensial berdasarkan buku ini ditambah referensi lain yang relevan; (c) melakukan evaluasi pada setiap pertemuan berdasarkan materi yang disampaikan; (d) memberikan ruang diskusi, kuis atau tugas lain sebagai media evaluasi sekaligus untuk mendapatkan umpan balik dari mahasiswa; dan (e) menyempurnakan materi buku ini berdasarkan evaluasi dan umpan balik dari mahasiswa sebagai peserta didik.

E. Capaian Pembelajaran

Capaian pembelajaran mata kuliah ini diturunkan dari capaian pembelajaran lulusan yang disusun berdasarkan standar kompetensi lulusan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 3 Tahun 2020 tentang Standar Nasional Pendidikan Tinggi (SNPT). Dalam hal ini standar kompetensi lulusan merupakan kriteria minimal tentang kualifikasi kemampuan lulusan yang mencakup sikap, pengetahuan, dan keterampilan yang dinyatakan dalam rumusan capaian pembelajaran lulusan.

Tabel 1. Capaian Pembelajaran Lulusan Mata Kuliah Pengadaan Tanah I

Kode	CPL yang dibebankan pada Mata KuliahPengadaan Tanah (Semester IV)
SIKAP (S)	
S2	Menjunjung tinggi nilai kemanusiaan dalam menjalankan tugas berdasarkan agama, moral, dan etika;
S6	Bekerja sama dan memiliki kepekaan sosial serta kepedulian terhadap

	masyarakat dan lingkungan;
PENGETAHUAN (P)	
P2	Menguasai prinsip-prinsip hukum dan administrasi pertanahan
P3	Menguasai pengetahuan agraria-pertanahan dan tata ruang dalam perspektif sosio humaniora
KETERAMPILAN UMUM (KU)	
KU5	Mampu mengambil keputusan secara tepat berdasarkan prosedur baku, spesifikasi desain, persyaratan keselamatan dan keamanan kerja dalam melakukan supervisi dan evaluasi pada pekerjaannya
KETERAMPILAN KHUSUS (KK)	
KK4	Mampu melakukan analisis dan melaksanakan tatalaksana pengadaan tanah untuk Pembangunan

Tabel 2. Capaian Pembelajaran Mata Kuliah (CPMK) Pengadaan Tanah I

Kode	CPMK yang dibebankan pada Mata Kuliah Pengadaan Tanah (Semester IV)
CPMK1	Mampu merancang Perencanaan Pengadaan Tanah secara baik, termasuk menyiapkan dokumen perencanaan (S2, S6, P2, P3, KU5)
CPMK2	Mampu merancang tahapan Persiapan Pengadaan Tanah secara baik, (S2, S6, P2,

	KU5)
CPMK3	Mampu mengevaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah, termasuk mengevaluasi Penetapan Nilai Ganti Rugi (S2, P2, KU5, KK4)
CPMK4	Mampu mendokumentasikan Penyerahan Hasil Kegiatan secara baik sesuai Peraturan Perundangan yang berlaku (P2, KU5, KK4)

Sebagaimana capaian pembelajaran lulusan, capaian pembelajaran mata kuliah ini juga disusun ke dalam 4 kriteria, yakni capaian pembelajaran sikap, pengetahuan, keterampilan umum dan keterampilan khusus (Tabel 1). Capaian pembelajaran dalam bentuk sikap dan keterampilan umum sudah ditetapkan berdasarkan Permendikbud Nomor 3/2020 tentang SNPT yang penerapannya disesuaikan dengan bidang ilmu dan karakteristik mata kuliah. Sedangkan pengetahuan dan keterampilan khusus merupakan capaian pembelajaran penciri pada mata kuliah Tata Ruang dan Perencanaan Wilayah (Tabel 2).

F. Bentuk Evaluasi/Umpan Balik Aktivitas Belajar Mahasiswa

Pembelajaran merupakan suatu sistem input – proses – output yang harus terus menerus diperbaiki, disempurnakan dan disesuaikan dengan perkembangan pengetahuan dan

teknologi. Begitu juga dengan proses pembelajaran pada Mata Kuliah Pengadaan Tanah I yang menggunakan buku ini sebagai buku pegangan utama. Dalam hal ini evaluasi aktivitas belajar mahasiswa dapat dimaknai sebagai proses yang sistematis dan berkelanjutan untuk mengidentifikasi dan mengumpulkan berbagai informasi terkait proses pembelajaran dalam rangka pengambilan perbaikan proses di kemudian hari.

Proses evaluasi aktifitas belajar mahasiswa dilakukan melalui rekonstruksi mata kuliah, mulai dari penetapan capaian pembelajaran sampai pada penilaian hasil belajar. Apakah hasil belajar berdasarkan proses pembelajaran yang dilakukan sudah menghasilkan capaian pembelajaran mata kuliah atau belum? Untuk menjawab hal tersebut maka instrumen utama yang digunakan adalah evaluasi pembelajaran pada setiap tahapan pembelajaran sesuai yang ditetapkan dalam RPS.

Bentuk evaluasi dan penilaian dalam proses pembelajaran mata kuliah ini terdiri dari evaluasi setiap tatap muka dan tugas terstruktur. Evaluasi setiap tatap muka dilakukan dalam bentuk pemberian kuis, pekerjaan rumah dan penilaian melalui aktifitas presentasi dan diskusi. Tugas terstruktur dalam mata kuliah ini diberikan dalam bentuk mereview bahan ajar/referensi pembelajaran, pengamatan lapangan terkait identifikasi permasalahan perkembangan wilayah, pengenalan terhadap produk-produk penataan

ruang dan simulasi pemanfaatan produk-produk penataan ruang dalam kebijakan pertanahan.

BAB II
PENGATURAN DAN PERMASALAHAN PENGADAAN TANAH

Muatan pada bab ini berisi tentang regulasi dan permasalahan pengadaan tanah yang meliputi: (a) Regulasi terkait kegiatan pengadaan tanah sebelum dan sesudah UU 12 tahun 2012; (b) Permasalahan dalam Pengadaan tanah. Capaian Pembelajaran Mata Kuliah Ketiga yang hendak dicapai melalui bab ini adalah peserta didik Mampu menganalsis peraturan dan permasalahan Pengadaan Tanah,

A. RIWAYAT PENGATURAN PENGADAAN TANAH

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah

Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, terdapat beberapa pengertian atau ketentuan antara lain : Pembebasan tanah adalah melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat di antara pemegang hak atau penguasa atas tanahnya dengan cara memberikan ganti rugi. Panitia Pembebasan Tanah adalah suatu Panitia yang bertugas melakukan pemeriksaan/penelitian dan penetapan ganti rugi dalam rangka pembebesan sesuatu hak atas tanah dengan atau tanpa bangunan/tanam tumbuh di atasnya, yang pembentukannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah untuk masing–masing Kabupaten/Kotamadya suatu wilayah provinsi yang bersangkutan.

Dalam melaksanakan tugasnya, Panitia Pembebasan Tanah berpedoman kepada peraturan-peraturan yang berlaku berdasarkan asas musyawarah dan harga umum setempat. Harga umum setempat adalah harga dasar yang ditetapkan secara berkala oleh suatu Panitia sebegai dimaksud dalam Peraturan menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1975 untuk sesuatu daerah menurut jenis penggunaannya. Tanah-tanah yang dibebaskan dengan mendapatkan ganti rugi dapat berupa : a.Tanah-tanah yang telah mempunyai sesuatu hak berdasarkan Undang-Undang No 5 Tahun 1960.b. Tanah-tanah dari masyarakat hukum adat.

Dalam penetapan ganti rugi sebagai dimaksud diatas termasuk pula tanaman-tanaman dan bangunan-bangunan yang berada di atas tanah tersebut. Susunan keanggotaan Panitia Pembebsan Tanah terdiri dari unsur-unsur :

a. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kota sebagai Ketua merangkap anggota.
b. Seorang pejabat dari Kantor Pemerintah daerah Tingkat II yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah yang bersangkutan sebagai anggota.
c. Kepala Kantor IPEDA/IREDA atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota.
d. Seorang pejabat yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut sebagai anggota.
e. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Daerah Tingkat II atas pejabat yang ditunjuknya apabila mengenai tanah

dan/atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota.

f. Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggoota.
g. Kepala Desa atau yang disamakan dengan itu sebagai anggota.
h. Seorang pejabat dari Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang ditunjuk oleh Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya yang bersangkutan sebagai Sekretaris bukan anggota.

Dalam hal-hal tertentu Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II dapat mengetuai sendiri Panitia tersebut. Gubernur Kapala daerah dapat menambah anggota Panitia Pembebasan Tanah, apabila ternyata untuk menyelesaikan pembebasan tanah itu diperlukan seorang ahli. Gubernur Kepala Daerah dapat membentuk Panitia Pembebasan Tanah Tingkat Propinsi dengan susunan keanggotaan dari instansi seperti tersebut di atas, sepanjang tanah yang dibebaskan itu terletak di wilayah beberapa Kabupaten/Kotamadya atau jika menyangkut proyek-proyek khusus. Tugas Panitia Pembebasan Tanah adalah :

a. mengadakan inventarisasi serta penelitian setempat terhadap keadaan tanahnya, tanam tumbuh dan bangunan-bangunan,

b. mengadakan perundingan dengan pemegang hak atas tanah dan bangunan/tanaman
c. menaksir besarnya ganti rugi yang akan dibayarkan kepada yang berhak
d. membuat berita acara pembebasan tanah disertai fatwa/ pertimbangannya
e. menyaksikan pelaksanaan pembayaran ganti rugi kepada yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman tersebut

Panitia Pembebasan Tanah bekerja atas permintaan instansi yang memerlukan tanah. Instansi yang memerlukan tanah harus mengajukan permohonan pembebasan hak atas tanah kepada Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuknya, dengan mengemukakan maksud dan tujuan penggunaan tanahnya, Permohonan tersebut harus disertai dengan keterangan-keterangan tentang: a. status tanahnya (jenis/macam haknya, luas dan letaknya), b. gambar situasi tanah, c. maksud dan tujuan pembebasan tanah dan penggunaan selanjutnya, d.kesediaan untuk memberikan ganti rugi atau fasilitas-fasilitaas lain kepada yang berhak atas tanah.

Tanah-tanah yang akan dipergunakan oleh instansi yang bersangkutan harus diberi tanda batas yang jelas. Pada gambar situasi tanah, harus dimuat semua keterangan yang diperlukan, seperti tanda-tanda batas, jalan-jalan, saluran-saluran air, kuburan, bangunan-bangunan dan tanaman-tanaman yang ada.

Setelah menerima permohonan dari instansi yang bersangkutan, maka Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk segara meneruskan permohonan tersebut kepada Panitia Pembebasan Tanah untuk mengadakan penelitian terhadap data dan keterangan-keterangan. Jika dianggap perlu, Panitia Pembebasan Tanah dapat memanggil pihak-pihak yang bersangkutan untuk melengkapi data/keterangan dimaksud.

Di dalam mengadakan penaksiran/penetapan mengenai besarnya ganti rugi, Panitia Pembebasan Tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah/atau benda/tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat. Dalam menetapkan besarnya gaanti rugi harus diperhatikan pula tentang : a. lokasi dan faktor-faktor strategis lainnnya yang dapat mempengaruhi harga tanah. Demikian pula dalam menerapkan ganti rugi atas bangunan dan tanaman harus berpedoman pada dinas Pekerjaan Umum/Dinas Pertamanan setempat. b. Bentuk ganti rugi dapat berupa uang, tanah dan atau fasilitas-fasilitas lain. c. Yang berhak atas ganti rugi itu ialah mereka yang berhak atas tanah/bangunan/tanaman yang ada di atasnya, dengan berpedonam kepada hukum adat setempat, sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan kebijaksanaan Pemerintah.

Panitia Pembebasan Tanah berusaha agar dalam menentukan besarnya ganti rugi terdapat kata sepakat di antara pada anggota Panitia dengan memperhatikan kehendak dari pada pemegang hak atas tanah. Jika terdapat perbedaan taksiran ganti rugi di antara para anggota Panitia itu, maka yang dipergunakan adalah harga rata-rata dari taksiran masing-masing anggota. Pelaksanaan pembebasan tanah harus dapat diselesaikan dalam waktu yang singkat. Keputusan Panitia Pembebasan Tanah mengenai besar dan bentuknya ganti rugi tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah, para pemegang hak atas tanah dan para anggota Panitia yang turut mengambil keputusan.

Setelah menerima keputusan, maka instansi dan para pemegang hak atas tanah yang bersangkutan memberitahukan kepada Panitia Pembebasan Tanah tentang persetujuan atau penolakannya atas penentuan besar/bentuknya ganti rugi yang telah ditetapkan itu. Jika terjadi penolakan harus disertai pula alasan penolakannya. Panitia Pembebasan Tanah setelah menerima dam mempertimbangkan alasan penolakan tersebut, dapat mengambil sikap sebagai berikut : a. Tetap kepada putusan semula, b.Meneruskan surat penolakan dimaksud dengan disertai pertimbangan-pertimbangannya kepada Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan untuk diputuskan.

Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan setelah mempertimbangkan dari segala segi, dapat mengambil keputusan yang bersifat mengukuhkan putusan Panitia Pembebasan Tanah atau menentukan lain yang ujudnya mencari jalan tengah yang dapat diterima oleh kedua belah pihak. Keputusan Gubernur Kepala Daerah disampaikan kepada masing-masing pihak yang bersangkutan dan Panitia Pembebasan Tanah.

Bilamana telah tercapai kata sepakat mengenai besar/bentuknya ganti rugi, maka dilakukan pembayaran ganti rugi sejumlah yang telah disetujui bersama. Bersamaan dengan pembayaran ganti rugi itu pula penyerahan/pelepasan hak atas tanahnya dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 4 (empat) orang anggota Panitia Pembebasan Tanah, diantaranya Kepala Kecamatan dan Kepala Desa yang bersangkutan. Pembayaran ganti rugi serta pernyataan pelepasan hak diatas, harus dibuat dalam satu daftar secara kolektif dalam rangka 8 (delapan) bulan.

Apabila pembebasan tanah beserta pemberian ganti rugi telah selesai dilaksanakan, maka instansi yang memerlukan tanah tersebut diharuskan mengajukan permohonan suatu hak atas tanah kepada Pejabat yang berwenang. Permohonan tersebut harus disertai dengan surat-surat pernyataan bukti pernyataan pelepasan hak dan pembayaran ganti ruginya. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya harus menyelesaikan

permohonan tersebut menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1973.

Para anggota dan Sekretaris Panitia Pembebasan Tanah tersebut mendapat uang honorium sebesar ¼ % (seperempat persen) dari jumlah harga taksiran ganti rugi untuk masing-masing anggota, dengan ketentuan untuk seluruh anggota maksimum sebesar 1 ½ (satu setengah persen) atau dalam bentuk uang sebesar Rp 1.000.000 (satu juta rupiah). Biaya-biaya transport dan lain-lain dibebankan kepada pemohon/instansi yang bersangkutan yang dipungut oleh Panitia dengan memberikan tanda penerimaan resmi.

Apabila pembebasan tanah oleh yang berkepentingan meliputi areal yang luas, dalam mana pelaksanaan pembebasan tanah tersebut mengakibatkan pemindahan pemukiman penduduk, maka pemberian ijin pembebasan tanah untuk menyediakan tempat penampungan pemukiman baru. Kewajiban untuk menyediakan tempat penampungan dalam rangka pembebasan tanah tersebut merupakan keharusan di samping kewajiban pembayaran ganti rugi. Bagi mereka yang terkena ketentuan dan mempunyai minat untuk dipindahkan ketempat pemukiman baru tersebut, maka pelaksanaan pemindahan berikut biaya-biaya yang diperlukan untuk itu, diatur dan ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati/Walikota Kepala Daerah yang bersangkutan.

Apabila dalam hal pengadaan tanah diperlukan peninjauan lokasi maka biaya yang berkenaan dengan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, seperti biaya transport/operasional dan biaya-biaya lainnya dibebankan kepada Pemimpin Proyek yang bersangkutan dengan bukti penerimaan (Peraturan Menteri Dalam Negeri, 1975).

2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 Tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta

Di dalam PMDN Nomor 2 Tahun 1976 memuat ketentuan-ketentuan meliputi : Pembebasan tanah oleh pihak swasta untuk kepentingan pembangunan proyek-proyek yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam bidang pembangunan sarana umum dan fasilitas sosial dapat dilaksanakan menurut acara pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah sebagaimana diatur dalam Bab I, II dan IV Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 1975.

Penggunaan acara pembebasan tanah tersebut memerlukan ijin tertulis dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I memberikan ijin atas permohonan dari pihak swasta yang berkepentingan, dengan memperhatikan manfaat dan kegunaan proyek termaksud bagi kepentingan umum/rakyat banyak sesuai dengan rencana

proyek yang harus mereka ajukan. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I wajib secepatnya menyampaikan laporan kepada Menteri Dalam Negeri, setiap kali dilaksanakan pembebasan tanah rakyat menurut tata cara yang berlaku.

Dalam surat ijin pembebasan tanah oleh pihak swasta menurut acara yang berlaku bagi pembebasan tanah untuk kepentingan Pemerintah, harus dicantumkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang dipergunakan oleh Gubernur Kepala Daerah tingkat I untuk pemberian ijin tersebut.

Gubernur Kepala Daerah Tingkat I berkewajiban untuk mengadakan pengawasan agar pelaksanaan pembebasan tanah menurut tata cara yang di atur dalam peraturan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam pelaksanaannya sehari-hari pengawasan dilakukan oleh Kepala Direktorat Agraria Propinsi yang bersangkutan (Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976, n.d.).

3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan

Dalam rangka mensukseskan pembangunan nasional yang makin meningkat dan merata khususnya pembangunan di wilayah Kecamatan, dirasakan perlu adanya ketentuan-ketentuan khusus mengenai pengadaan tanah bagi proyek-proyek pembangunan yang berskala kecil dan tidak memerlukan tanah yang luas yang

dilakukan oleh instansi pemerintah. Untuk mengatur keperluan tersebut diatas, ditetapkanlah PMDN Nomor 2 Tahun 1985.

Pengadaan tanah untuk keperluan proyek-proyek pembangunan yang dilakukan oleh Instansi Pemerintah cukup dilaksanakan oleh Pemimpin Proyek dari Instansi yang bersangkutan. Pengadaan tanah yang dimaksud luasnya tidak lebih dari 5 (lima) Ha. Dalam melaksanakan pengadaan tanah, Pemimpin Proyek memberitahukan kepada Camat mengenai letak dan luas tanah yang diperlukan. Apabila dipandang perlu, Camat dapat meminta bantuan dari instansi/Dinas teknis yang bersangkutan sesuai dengan jenjang hirarki.

Tatacara pengadaan tanah bagi wilayah Kecamatan yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Pemimpin Proyek memberitahukan kepada Walikota. Dalam melaksanakan ketentuan tersebut, harus dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

a. Lokasi, letak dan luas tanah yang diperuntukkan bagi proyek pembangunan harus disesuaikan dengan rencana penggunaan tanah/pembangunan Pemerintah Daerah
b. Harga tanah harus memadai dalam arti yang paling mengutungkan bagi negara dan harga tanah tersebut juga harus serasi dengan harga tanah bagi proyek-proyek pembangunan lainnya di wilayah yang bersangkutan dalam tahun anggaran yang sama.

Apabila pengadaan tanah telah memenuhi syarat, Pemimpin Proyek mengadakan musyawarah dengan yang berhak atas tanah mengenai besarnya ganti rugi tanah. Dalam menentukan besarnya ganti rugi, Pemimpin proyek wajib memperhatikan ketentuan harga dasar yang ditetapkan oleh Kepala Daerah, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 1975.

Apabila telah tercapai kesepakatan mengenai bentuk/besarnya harga ganti rugi antara Pemimpin Proyek dengan yang berhak atas tanah, kedua belah pihak segera memberitahukan kepada Camat/Walikota yang bersangkutan. Berdasarkan laporan tersebut, Camat/Walikota wajib menyaksikan pembayaran harga ganti rugi oleh Pemimpin Proyek yang bersangkutan kepada yang berhak atas tanah dan/atau bangunan/tanaman yang ada diatasnya. Bersamaan dengan pelaksanaan pembayaran ganti rugi tersebut, pada saat itu juga dilakukan penyerahan/pelepasan hak atas tanahnya dengan disaksikan oleh Camat/Walikota.

Apabila dalam menentukan besarnya ganti rugi antara Pemimpin Proyek dan yang berhak atas tanah tidak terdapat kesepakatan, Pemimpin Proyek segera mencari lokasi lain untuk penggantinya. Apabila Pemimpin Proyek menetapkan untuk mencari lokasi tanah lain, selambat-lambatnya dalam waktu tiga hari wajib memberitahukan kepada Camat/Walikota.

Dalam hal pengadaan tanah, maka Camat selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah dapat membuat akta jual beli tanah dan selaku kepala wilayah dapat menguatkan/melegalisir pelepasan hak. Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta pelepasan hak atas tanah tersebut dikuatkan/dilegalisir oleh Walikota yang bersangkutan (Hukum et al., 1987).

4. **Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atau Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993**

Pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilakukan dengan sebaik-baiknya. Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia, dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

Atas dasar pertimbangan seperti tersebut diatas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan pemegang hak atas tanah. Dalam Keputusan Presiden ini

terdapat beberapa pengertian yang perlu dipahami meliputi :

a. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.
b. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
c. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.
d. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
e. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan kenginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
f. Hak atas tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam Udang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

g. Ganti kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanan pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pengadaan dan rencana bagi pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata

Ruang, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk, kegiatan pembangunan yang di lakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :

a. Jalan umum, saluran pembuangan air
b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lain-lain termasuk saliran irigasi
c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat
d. Pelabuhan atau bandar udara adau terminal
e. Peribadatan
f. Pendidikan atau sekolahan
g. Pasar Umum atau Pasar INPRES
h. Fasilitas pemakaman umum
i. Fasilitas keselamatan umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana
j. Pos dan telekomunikasi
k. Sarana olah raga
l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya
m. Kantor Pemerintah
n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia

Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud, ditetapkan dengan Keputusan Presiden. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I. Panitia Pengadaan Tanah dibentuk di setiap Kabupaten atau Kotamadya Daerah Tingkat II. Pengadaan tanah berkenaan dengan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kotamadya atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah tingkat Propinsi yang diketuai atau dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili instansi-instansi yang terkait di tingkat propinsi dan Daerah Tingkat II yang bersangkutan. Susunan Panitia Pengadaan Tanah terdiri dari :

a. Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II sebagai Ketua merangkap anggota
b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Wakil Ketua merangkap anggota.
c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota
d. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota.
e. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota;

f. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanakan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
g. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai anggota;
h. Asisten Sekretaris Wilayah Daerah Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota sebagai Sekretaris I bukan anggota;
i. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Sekretaris II bukan anggota.

Panitia Pengadaan Tanah bertugas :

a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
c. Menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;

e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah;
g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Musyawarah, tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan instansi pemerintah yang memerlikan tanah. Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah, maka musyawarah sebagaimana dimaksud dilaksanakan Panitia Pengadaan Tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertidak selaku kuasa mereka. Musyawarah sebagaimana dimaksud dipimpin oleh ketua Panitia Pengadaan Tanah. Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan. Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk: a. Hak atas tanah, b. Bangunan, c. Tanaman, d.

Benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah. Bentuk ganti kerugian dapat berupa: a.Uang, b.Tanah pengganti, c. Pemukiman kembali, d. Gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian seperti tersebut di atas, e. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar:

a. Harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang terakhir untuk tanah yang bersangkutan;
b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan dimaksud ditetapkan dalam musyawarah. Ganti kerugian diserahkan langsung kepada: a. Pemegang hak atas tanah atau ahli warisnya yang sah; b. Nadzir, bagi tanah wakaf. Dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan

tanah dimiliki bersama- sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak dapat diketemukan tersebut, dikonsinyasikan di Pengadilan Negeri setempat oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut. Apabila musyawarah telah diupayakan berulangkali dan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tidak tercapai juga, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, dengan sejauh mungkin memperhatikan pendapat, keinginan, saran dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah.

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut, dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan semua pihak.

Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengeluarkan keputusan yang mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian yang akan diberikan.

Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur Kepala Derah Tingkat I tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipisahkan, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud diajukan oleh Gubernur Kepala Daerah kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri, dengan instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman. Setelah menerima usul penyelesaian, Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Kehakiman

Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah disampaikan kepada Presiden oleh Menteri Negara

Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditanda tangani serta oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan pengadaan tanah, Menteri Kehakiman. Terhadap tanah yang digarap tanpa ijin yang berhak atau kuasanya, penyelesainnya dilakukan berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya.

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) Ha, dapat dilakukan langsung oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Dengan berlakunya Keputusan Presiden ini, maka dinyatakan tidak berlaku lagi :

a. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
b. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang Penggunaan Tanah Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta.
c. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan (Keputusan Presiden No 55 Tahun 19933, 2001)

5. **Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah.**

Didalam peraturan pemerintah ini ada penambahan kriteria dan penjelasan kepentingan umum bertambah menjadi dua ppuuh satu (21) dari empat belas (14) jenis kepentingan umum yang termuat dalam Keputusan Presiden No 55 Tahun 1993 antara lain :

a. Kriteria jelan ditambahkan jalan tol, rel kereta api, (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah), serta saluran air ditambahkan saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
b. Penamtambahkan stasiun kereta api
c. Pasar inpres dihilangkan
d. Terdapat penjelasan kantor pemerintahan, pemerintahan daerah, perwakilan negara asing, Persikatan Bangsa-Bangsa, dan atau lembaga-lembaga internasional di bawah naungan Perserikatan Bangsa-Bangsa;
e. fasilitas Tentara Nasional Indonesia dan Kepolisian Negara Republik Indonesian sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya;

Selain itu ada tambahan kepentingan umum ada tujuh (7) yaitu :

a. lembaga pemasyarakatan dan rumah tahanan;
b. rumah susun sederhana;
c. tempat pembuangan sampah;

d. cagar alam dan cagar budaya;
e. pertamanan;
f. panti sosial;
g. pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik (Peraturan Presiden Nomo 36 Tahun 2005, 2005).

6. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Pengertian-pengertian dalam pengadaan tanah

Beberapa pengertian yang perlu dipahami meliputi :

a. 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 atau dengan pencabutan hak atas tanah.(di dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, kata-kata : 'atau dengan pencabutan hak atas tanah dihilangkan')
b. Kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar lapisan masyarakat.
c. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah.
d. Pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha yang mempunyai hak

penguasaan atas tanah dan/atau bangunan serta tanaman yang ada di atas tanah.

e. Hak atas tanah adalah hak atas bidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
f. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum
g. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar dan saling meneriama pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan tanah.
h. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non-fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah yang dapat menberikan kelangsungaan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.
i. Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah adalah lembaga/tim, yang profesional dan independen untuk menentukan nilai/harga tanah yang akan digunakan

sebagai dasar guna mencapai kesepakatan atas jumlah/besarnya ganti rugi.

Sesuai Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, pembangunan untuk kepentingan umum menjadi delapan macam jenis kepentingan umum meliputi :

a. jalan umum, jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah),
b. saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
c. waduk, bendungan irigasi, dan bangunan pengairan lainnya
d. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api dan terminal
e. fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain bencana.
f. tempat pembuangan sampah
g. cagar alam dan cagar budaya

Pelaksanaan pengadaan tanah Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara: a. pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, b. pencabutan hak atas tanah (di dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006, kata-kata ‘pencabutan hak atas tanah ini’ dihilangkan)

Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara jual

beli, tukar-menukar atau cara lain yaang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Tanah yang dapat ditunjuk untuk lokasi pembangunan Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah ayng telah ditetapkan lebih dahulu.

Bagi daerah yang belum menetapkan rencana tata ruang wilayah, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan tata wilayah atau kota yang telah ada. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati atau Walikota atau Gubernur, maka segala perbuatan hukum dan kegiatan fisik lainnya terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Pengadaan tanah skala kecil, Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas

tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain ayng disepakati kedua belah pihak.

Panitia Pengadaan Tanah, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten/Kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota yang dibentuk oleh Bupati/Walikota. Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dibentuk oleh Gubernur.

Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kota atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia PengadaanP provinsi yang dibentuk oleh Gubernur. Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah provinsi atau lebih, dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah, yang dibentuk oleh Menteri Dalam Negeri yang terdiri atas unsur Pemerintah, dan unsur Pemerintah Daerah terkait. Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah terdiri dari unsur perangkat daerah terkait.

Di dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, susunan keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah dimaksud ditambah dengan unsur dari Badan Pertanahan Nasional. Tugas Panitia Pengadaan Tanah adalah :

a. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannay dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.

b. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan, dan dokumen yang mendukungnya.
c. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepas dan atau diserahkan.
d. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah.
e. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.
f. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah
g. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
h. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

Musyawarah, Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai : a. Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di lokasi tersebut. b. Bentuk dan besarnya ganti rugi.

Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama Panitia Pengadaan Tanah, dari instansi Pemerintah atau Pemerntah Daerah yang memerlukan tanah. Dalam hal jumlah, pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah dilaksanakan oleh Panitia Pengadaan Tanah dan instansi Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk di antara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak sebagai kuasa mereka.

Penunjukan wakil atau kuasa dari para pemegang hak harus dilakukan secara tertulis, bermaterai cukup yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau surat penunjukan/kuasa yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah. Dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau

dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama.

Apabila setelah diadakan musyawarah tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi, maka panitia menitipkan uang ganti rugi kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah dan/atau pemerintah daerah yang memerlukan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi sesuai dengan kesepakatan tersebut. Pemberian ganti rugi, Ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk: a. hak atas tanah, b. Bangunan, c. Tanaman, d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Bentuk ganti rugi dapat berupa : a. uang dan/atau, b. tanah pengganti dan/atau, c. pemukiman kembali, d. gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a,b,c.

Dalam rangka pemegang hak atas tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi, maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum dan atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat. Dasar penghitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia.
b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan
c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Ganti rugi diserahkan langsung kepada : a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau, b. nadzir bagi tanah wakaf

Dalam hal tanah, bangunan, tanaman, atau benda yang berkaitan dengan tanah dimiliki bersama-sama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang

pemegang hak atas tanah tidak dapat ditemukan, maka ganti rugi yang menjadi hak orang yang tidak dapat ditemukan tersebut dititipkan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan Panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota atau Gubernur, atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.

Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi yang akan diberikan.

Pencabutan hak atas tanah, Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka

Bupati/Walikota atau Gubernur atau Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Usul penyelesaian diajukan oleh Bupati/Walikota/Gubernur/ Menteri Dalam Negeri sesuai kewenangan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Setelah menerima usul penyelesaian, Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan menteri dari instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Permintaan untuk melakukan pencabutan tanah tersebut disampaikan kepada Presiden oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani oleh menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

Apabila yang berhak atas tanah atau benda-benda yang ada di atasnya yang haknya dicabut tidak bersedia menerima ganti rugi sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Presiden, karena dianggap jumlahnya kurang layak, maka yang bersangkutan dapat meminta banding kepada Pengadilan Tinggi agar menetapkan ganti rugi sesuai Undang Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang

Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian Oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya (Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 jo Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, 2006).

B. PENGATURAN PENGADAAN TANAH TERKINI

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Beberapa pengertian yang perlu dipahami dalan UU No 2 Tahun 20134 meliputi :

a. Instansi adalah lembaga Negara, kementrian dan lembaga pemerintah non kementrian, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota dan badan hukum milik Negara/badan hukum usaha milik Negara yang mendapat penugasan khusus pemerintah
b. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan menyediakan tanah dengan cara member ganti kerugiaan yang layak dan adil kepada pihak yang berhak
c. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah
d. Obyek hak atas tanah adalah tanah, ruang diatas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.

e. Hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagiamana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
f. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
g. Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
h. Konsultasi publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
i. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga pertanahan.
j. Ganti kerugian adalah penggantian yang dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
k. Penilai pertanahan yang selanjutnya disebut penilai adalh orang perorangan yang melakukan penilaian secara independen dan professional yang telah mendapat ijin praktik penilaian dari menteri keuangan

dan telah mendapat lesensi dari lembaga pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.

l. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut pemerintah, adalah presiden republic Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
m. Pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsure penyelenggara pemerintah daerah.
n. Lembaga pertanahan adalah Badan Pertanahan Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

Pelaksanaan pengadaan tanah menurut UU No 2 Tahun 2012, dilaksanakan dengan Bentuk ganti kerugian : a. Tanah dan atau bangunan atau relokasi bagi objek BMN/BMD dan kas desa, b. Bagi objek BUMN/BUMD, dapat dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Kriteria kepentingan umum sesuai Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, meliputi :

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 minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; (yang dimaksud dengan bendungan adalah bangunan yang berupa urukan tanah, urukan batu, beton, dan atau/atau pemasangan batau yang dibangun selain untuk menahan dan menampung air juga untuk menahan dan menampung limbah tambang (tailing) atau lumpur sehingga berbentuk waduk, sedangkan yang dimaksud dengan bending adalah tanggul untuk menahan air di sungai, tepi laut dan sebagainya)
d. Pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
e. Infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
f. Pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah; (yang dimaksud dengan sampah adalah smapah sesuai dengan undang-undang yang mengatur sampah)
i. Rumah sakit Pemerintah/Pemda;
j. Fasiltas keselamatan umum; (yang dimaksud dengan fasilitas keselamatan umum adalah semua fasilitas yang diperlukan untuk menggulangi akibat suatu bencana, antara lain rumah sakit darurat, rumah penampungan darurat, serta tanggul penagggulangan bahaya banjir, lahar dan longsor.
k. Tempat pemakaman umum pemerintah/pemda;

l. Fasilitas sosial, fasilitas umum dan ruang terbuka hijau public; (yang dimaksud ruang terbuka hijau public adalah ruang terbuka hijau sesuai dengan undang-undang yang mengatur penataan ruang)
m. Cagar alam dan cagar budaya;
n. Kantor pemerintah/pemda/desa; (yang dimaksud 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)
o. Pendataan pemukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
p. Prasarana pendidikan atau sekolah pemerintah/pemda
q. Prasarana olah raga pemerintah/pemda dan;
r. Pasar umu dan lapangan parkir umum (UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM, 2012)

2. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 40 Tahun 2014 Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 Jo. Perpres No.38 Tahun 2015 Jo. Perpres No. 148 Tahun 2015.

Perpres ini tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pemerintah untuk kepentingan umum yang di dalamnya di bahas tentang penjabaran pengadaan tanah dengan lebih jelas mulai, pengertian-pengertian, pelaksanaan dan waktu yang disediakan.. Di dalam perubahan ke empat (Perpres 148 Tahun 2015), dengan perubahan ini maka batas waktu yang di atur dalam kegiatan persiapan sampai dengan pelaksanaan dan penyerahan hasil, oleh sebab itu, maka pembuatan dokumen oleh instansi yang membutuhkan tanah harus merupakan suatu dokumen yang detail dan harus siap dilaksanakan (Perpres No. 71 Thn 2012, 2012).

3. **Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015.**

   Peraturan ini merupakan petunjuk teknis pelaksanaan pengadaan tanah, dalam hal ini pelaksanaan pengadaan tanah adalah Kantor Wilayah ATR/BPN Propinsi, di dalamnya anda akan melihat apa yang harus di kerjakan oleh pelaksana pengadan tanah, pekerjaan yang harus di laksanakan antara lain :

   a. Penyiapan pelaksanaan dilakukan dengan membuat kegiatan antara lain : Membuat Rencana Kerja, Jadwal Kegiatan, Menghitung BOBP dan membuat RAB, Membuat surat permintaan personil ke Pemerintah

Provinsi dan Pemerintah Kabupaten, Membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah, Membentuk Satgas A dan Satgas B, dan Permohonan Pencairan kebutuhan Anggaran

b. Inventarisiasi dan Identifikasi
c. Pengumuman
d. Verifikasi Peta Bidang dan Daftar Nominatif
e. Pengadaan Peniliai Pertanahan
f. Penaksiran Ganti Kerugian
g. Pemberitahuan Besarnya Ganti Kerugian dan Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian
h. Validasi
i. Pembayaran Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak
j. Penitipan Uang ganti kerugian ke Pengadilan
k. Penyerahan Hasil (PMATRKBPNRI/5/2012 et al., 2012)

4.Surat Edaran MATR/Kepala BPN No. 1297/2.1/III/2016 tanggal 23 Maret 2016 Perihal Pengelolaan Biaya Satgas A dan Satgas B Dalam Rangka Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. No. 1538/2.1-100/IV/2016 tanggal 5 April 2016 perihal Petunjuk Penyetoran ke Kas Negara Atas Penerimaan Dari Pelayanan Pengadaan Tanah.

Di di dalam surat edaran tersebut berisi tentang penentuan pengelolaan biaya satgas A dan Satgas B dalam rangka kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, surat tersebut di peruntukkan

kepada pelaksanan pengadaan tanah, dan bagaimana penyetoran ke kas negara.

5. **Permendagri No. 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber Pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.**

   Dalam peraturan ini anda di ajak untuk mamahami penentuan BOPB untuk kegiatan pengadaan tanah mulai dari perencanaan sampai penyerahan hasil dan anda dapat memperdalam dalam modul BOPB (PERMENDAGRI NOMOR 72 TAHUN 2012, 2012).

6. **Permenkeu No. 13/02.PMK/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Untuk Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Jo. No. 10/02.PMK/2015,**

   Permenkeu ini mengatur tentang pembiayaan kegiatan pengadaan tanah mulai dari tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil dengan rinci.

   a. Biaya perencanaan meliputi : 1) Penelitian dan analisa terhadap rencana pembangunan dengan tata ruang, prioritas pembangunan, rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja pemerintah; 2) Koordinasi dengan instansi teknis terkait; 3) Membuat nalisa rencana

pembangunan; 4) Melakukan kajian teknis dengan instansi terkait; 5) Melakukan kajian oleh lembaga profesional; 6) Merumuskan rencana pengadaan tanah; 7) Melakukan dan menganalisa maksud dan tujuan serta rencana pembangunan; 8) Merumuskan hasil kajian yang menguraikan maksud dan tujuan rencana pembangunan; 9) Mendata objek dan subjek atas rencana lokasi pengadaan tanah; 10) Menentukan kepastian letak, status tanah dan luas tanah yang diperlukan; 11) Memperhitungkan jangka waktu yang diperlukan untuk proses pengadaan tanah; 12) Melakukan analisa waktu yang diperlukan termasuk tahapan pengadaan tanah yang meliputi: a) persiapan pelaksanaan pengadaan tanah; b) pelaksanaan pengadaan tanah; c) penyerahan hasil pengadaan tanah; dan d) pelaksanaan pembangunan; 13) Melakukan kegiatan survei/sosial, kelayakan lokasi, termasuk kemampuan pengadaan tanah dan dampak yang akan terkena rencana pembangunan; 14) Melakukan studi budaya masyarakat, politik, keagamaan, budaya, dan kajian analisa mengenai dampak lingkungan; 15) Melakukan analisa kesesuaian fisik lokasi terutama kemampuan tanah dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan; 16) Melakukan perhitungan ganti kerugian ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah; 17)

Menyusun rencana kebutuhan biaya dan sumber; 18) Melakukan perhitungan alokasi anggaran yang meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi, pengelolaan, dan sosialisasi; 19) Melakukan perhitungan dan analisis biaya yang diperlukan; dan 20) Melakukan analisa dan manfaat pembangunan.

b. Biaya persiapan meliputi, 1) Pemberitahuan rencana pembangunan; 2) Pendataan awal lokasi; 3) Konsultasi publik/konsultasi publik ulang; 4) Penetapan lokasi; 5) Pengumuman penetapan lokasi; 6) Menerima keberatan pihak yang berhak; 7) Melakukan kajian atas keberatan pihak yang berhak; 8) Menerima/menolak keberatan pihak yang berhak; 9) Proses beracara di pengadilan tata usaha negara atas keberatan dari pihak yang berhak; dan 10) Proses beracara di mahkamah agung atas keberatan dari pihak yang berhak.

c. Biaya pelaksanaan meliputi : 1) Penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah; 2) Pemberitahuan kepada pihak yang berhak; 3) Inventarisasi aspek fisik; 4) Identifikasi aspek yuridis; 5) Publikasi hasil inventarisasi dan identifikasi serta daftar nominatif; 6) Keberatan dari pihak yang berhak dilakukan verifikasi ulang oleh satgas; 7) Penunjukan jasa penilai atau penilai publik oleh Badan Pertanahan Nasional dan pengumuman penilai; 8) Menilai dan

membuat berita acara penilaian; 9) Musyawarah dengan masyarakat; 10) Persetujuan dan pelepasan hak serta pembayaran; 11) Proses beracara di pengadilan negeri dan mahkamah agung; dan 12) Penyerahan pemberian ganti kerugian atau penitipan uang.

d. Biaya penyerahan hasil meliputi : 1) penyerahan hasil pengadaan tanah; 2) pemantauan dan evaluasi; dan 3) sertifikasi (Peraturan Menteri Keuangan no 13 tahun 2013, 2015).

7. Peraturan Mahkamah Agung RI No 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke pengadilan negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Di dalam peraturan ini di jabarkan bagaimana pelaksanaan konsyinasi bagi pihak yang tidak menyetujui besaran uang ganti kerugian, permasalahan bagi bidang tanah yang masih dalam proses sengketa dan bidang tanah yang tidak di ketahui pemiliknya, dalam hal ini anda bisa memperdalam di modul pengadaan tanah selanjutnya .(PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2016, 2016)

8. Peraturan Presiden NO 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Pasal 5 (1) Gubernur atau bupati/walikota selaku Penanggung Jawab Proyek Strategis Nasional di daerah memberikan perizinan dan nonperizinan yang diperlukan

untuk memulai pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sesuai kewenangannya sejak diundangkannya Peraturan Presiden ini. (2) Perizinan dan non perizinan yang diperlukan untuk memulai pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu:

a. Penetapan Lokasi;

b. Izin Lingkungan; dan/atau

c. Izin Mendirikan Bangunan.

Menteri, kepala lembaga, gubernur, dan/atau bupati walikota memberikan rekomendasi yang diperlukan dalam pemberian perizinan dan nonperizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya dokumen perizinan secara lengkap dan benar. (6) PTSP Pusat melakukan penyelesaian perizinan dan non perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lambat 5 (lima) hari kerja sejak diajukan kepada PTSP, Pusat secara lengkap dan benar. Dalam hal permohonan penyelesaian perizinan dan nonperizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak lengkap dan benar, PTSP Pusat mengembalikan permohonan izin prinsip kepada Badan Usaha paling lambat 4 (empat) hari sejak diterima (Pasal 7). Dengan waktu yang di percepat tentang penerbitan ijin mak sudah seharusnyalah kulitas dokumen perencanaan dalam keadaan siap untuk dilaksanakan atau hrus baik, akan tetapi yang terjadi sekarang ini masih belum seperti yang diharapkan (P. P. R. I. N. 3 T. 2016, 2016)

9. **Perpres 58 Tahun 2017 Tentang perubahan Peraturan Presiden NO 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.**

Adapun yang di ubah dalam Peraturan Presiden ini adalah salah satunya tentang jangka waktu perpanjangan penetapan lokasi dari satu tahun menjadi 2 tahun (pasal 21 ayat 6). Dalam Prepres ini juga di lakukan monitoring dalam waktu paling sedikit 6 bulan atau sewaktu-waktu di perlukan dan di laporkan kepada Presiden (Prepres 58 ,2017)

10. **Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Dalam peraturan ini ada perbaikan tentang waktu tiap kegiatan dalam tahapan perencanaan pengadaan tanah kecuali dalam tahapan perencanaan, dalam tahapanperencaan pada DDPT harus dimunculkan prerensi bentuk ganti kerugian yang ingin didapatkan oleh masyarakat yang berhak, bentuk ganti kerugian itu sudah harus diketahui oleh instansi yang memerlukan tanah sehingga intansi yang memerlukan tanah dapat bersiap-siap

Permasalahan prefernsi bentuk ganti kerugian yang diminta oleh pihak yang berhak itu bukan sesuatu

yangmudah untuk dipenuhi, misalkan bila meminta relokasi (mencari tanah yang relatif luas itu bukan sutu yang mudah, terkait dengan kecocokan lokasi dan harga), bila meminta ganti rugi tanah pengganti juga memerlukan proses yang tidak mudah (Permen ATR/BPN 19, 2021).

11. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2022 Tentang Penilai Tanah

Dalam peraturan yang dimaksudkan dengan penilai adalah penilaian pertanahan dilakukan oleh penilai pertanahan dengan klasifikasi bidang jasa Penilaian properti atau Penilaian properti sederhana. Penilai pertanahan merupakan penilai publik sebagaimana diatur dengan ketentuan peraturan perudang- undangan mengenai penilai publik, penilai ini dapat memberikan opini terhadap pekerjaan pertanahan dengan lesensi yang di terbitkan oleh ATR/BPN. Syarat syarat dan pengajuan lesensi diatur dalam peraturan ini dalam pasal 4 dan 5, dalam kegiatan pengadaan tanah (PMNAKBPN no 17 Tahun 2022, 2023) .

12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Dalam uu no 2 tahun 2012 ada 18 kriteria kepentingan umum dalam pp ini ada 34 pengertian yang peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan

pertanahan nasional republik indonesia nomor 19 tahun 2021 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 19 tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, perbaiki diantaranya :

a. Pengadaan Tanah adalah kegiat.an menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
b. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek Pengadaan Tanah.
c. Kepentingan Umum adalah kepenbingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
d. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola, dan/ atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.
e. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah berisikan: 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. perkiraanjangka waktu pelaksanaan pembangunan; i. perkiraan nilai tanah; j. rencana penganggaran; dan k. preferensi bentuk Ganti Kerugian.

Jika bukti tertulis hak lama tidak ditemukan atau tidak berlaku lagi sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kepemilikan dapat dibuktikan melalui pernyataan tertulis dari pemiliknya dan keterangan dari % Pernyataan tertulis yang dimaksud berisi: a. Tanah adalah miliknya, bukan milik orang lain; b. Penguasaan dilakukan dengan itikad baik dan terbuka sebagai Pihak yang Berhak atas tanah; c. Penguasaan tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan atau pihak lainnya.

Tim persiapan menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi publik yang memuat : a. maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk Kepentingan Umum; b. tahapan dan waktu proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah; c. peran Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah dalam menentukan nilai Ganti Kerugian; d. insentif yang akan diberikan kepada Pihak yang Berhak; e. objek yang dinilai Ganti Kerugian; F. bentuk Ganti Kerugian; dan g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak, Pengelola

Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.

Terkait dengan jenis jenis objek pengadaan tanah, terdapat beberapa ketentuan, yaitu: a. Untuk tanah kas desa, pemerintah desa membutuhkan izin tertulis dari gubernur untuk pelepasan haknya. b. Untuk tanah wakaf, nazhir, atau objek pengadaan tanah yang berkaitan dengan agama, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan izin tertulis kepada Kementerian Agama atau Kantor Wilayah Kementerian Agama. c. Untuk tanah ulayat, koordinasi dilakukan dengan Pemerintah Daerah setempat. Untuk tanah yang merupakan aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah, BUMN/BUMD atau badan usaha milik desa, penggunaan atau pelepasan aset dilakukan dengan mengajukan permohonan kepada instansi yang berwenang.

Objek Pengadaan Tanah Kepentingan Umum yang berada pada lokasi yang terindikasi tanah musnah, pelaksanaannya dilakukan sesuai kebentuan peraturan perundang-undangan. Proses penyelesaian perubahan status Objek Pengadaan Tanah yang berstatus kawasan hutan atau izin alih status harus dilakukan sampai dengan Penetapan lokasi. Dalam hal perubahan status dan izin sebagaimana dimaksud jika tidak dipenuhi tanpa adanya keterangan tertulis dari instansi terkait, Penetapan lokasi berfungsi sebagai izin

perubahan status/pinjam pakai kawasan hutan atau izin alih status pelepasan aset.

Setelah Penetapan Lokasi pembangunan Pengadaan Tanah dilakukan, tidak diperlukan lagi persyaratan:

a. Kesesuaian Pemanfaatan Ruang;
b. Pertimbangan teknis pertanahan;,._~
c. Di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan;
d. Di luar kawasan gambut/ sempadan pantai; dan .
e. Analisis dampak lingkungan hidup.

Penetapan Lokasi pembangunan atau pembaruan Penetapan Lokasi pembangunan, tidak diperlukan lagi persyaratan. Apakah dalam proses pengadaan maupun perpanjangan. Dalam persiapan Pengadaan Tanah dilakukan oleh bupati/wali kota berdasarkan pendelegasian, permohonan perpanjangan waktu Penetapan lokasi diajukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada bupati/walikota atas pertimbangan kepala Kantor Pertanahan.

a. Permohonan perpanjangan waktu diajukan kepada bupati/wali kota dalam waktu paling lama 6 [enam] bulan sebelum berakhirnyajangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.

b. Perpanjangan Penetapan lokasi diterbitkan oleh bupati/wali kota dalam jangka waktu paling lama 7 [tujuh] Hari sejak diterimanya permohonan.
c. Ketentuan mengenai pelaksanaan Penetapan Lokasi pembangunan berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaksanaan perpanjangan Penetapan lokasi pembangunan.

Dalam pengadaan tanah ada beberapa pelaksanaan dan rencana kerja yang membantu keberlangsungan kegiatan tersebut. Melaksanakan pengadaan tanah membentuk satuan tugas membidangi inventarisasi dan identifikasi objek. Melaksanakan pengadaan tanah membentuk satuan tugas membidangi inventarisasi dan identifikasi objek

Dalam melakukan penilai pengadaan tanah dan penilai publik sesuai ketentuan perpu di bidang barang/jasa pemerintah Bidang tanah sisa pengadaan tanah tidak lagi difungsikan, pihak dapat meminta pengganti atas bidang tanahnya. Penilai publik atau penilai pemerintah bertugas melakukan besarnya ganti kerugian bidang perbidang meliputi tanah, Ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dengan

mempert.imbangkan masa tunggu pada saat pembayaran ganbi kerugian. Besarannya nilai ganbti kerugian merupakan nilai t.unggal untuk bidang per bidang tanah perpanjangan Penetapan lokasi pembangunan.

Dalam pengadaan tanah ada beberapa pelaksanaan dan rencana kerja yang membantu keberlangsungan kegiatan tersebut. Melaksanakan pengadaan tanah membentuk satuan tugas membidangi inventarisasi dan identifikasi objek. Melaksanakan pengadaan tanah membentuk satuan tugas membidangi inventarisasi dan identifikasi objek Dalam melakukan penilai pengadaan tanah dan penilai publik sesuai ketentuan perpu.

Ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti dan pemukiman kembali kepemilikan saham dan bentuk lain yang disepakati kedua pihak. Ganti Kerugian yang diberikan dalam bentuk uang dengan mata uang Rupiah, dilakukan oleh Istansi yang MemerluanTanah dan ketua pelaksana Pengadaan Tanah at.au pejabat yang ditunjuk. Validasi tersebut merupakan kegiatan veriFikasi

a. pemeriksaan formal kelengkapan rekapitulasi peta bidang dan daftar nominatif hasil Satuan Tugas

b. pemeriksaan kesesuaian relepitulasi Pihak yang Berhak dengan bentuk Ganti Kerugian hasil musyawarah.

Validasi dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 [lima] Hari sejak berita acara kesepakatan bentu 0anti Kerugian oleb pelakasama Pangadaan Tanah. Lalu Pemberiam dilakukan dalam waktu paling lama 17 [tujuh belas] Hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti dilaksanakan oleh lnstansi 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. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti dilakukan paling lama 6 [enam] bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/ dikuasai Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah/BUMN/BUMD/BUMDes tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:

a. Objek Pengadaan Tanah yang dipergunakan sesuai dengan tugas dan Fungsi pemerintahan;
b. 0bjek Pengadaan Tanah yang dimiliki/diuasai oleh /BUM/BUMD/BUMDes;
c. 0bjek Pengadaan Tanah kas desa; den/atau
d. obyek pengadaan tanah

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. Instansi yang Memerlukan Tanah melalui pelaksana Pengadaan Tanah. Pengalihan Objek Pengadaan Tanah terhitung sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sampai ditetapkannya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.

Pasal 87 Ayat 1 Pada PP 39 Tahun 2023 mengalami penambahan bahwa dalam perkiraan Santi Kerugian tidak hanya berdasarkan atas nilaijual objek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai Ganti Kerugian dari Penilai namunjuga dapat berdasarkan hasil dari Penilai Publik atau Penilai Pemerintah. Pada Pasal 87 ayat 2 menjelaskan bahwa Penetapan hasil penilaian berdasarkan dari Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah. Terdapat penambahan bahwa Penilai Publik dan Penilai Pemerintah yang sudah ditetepakan oleh putusan pengadilan dapat melaksanakan penilaian.

Bentuk Ganti Kerugian dalam bentuk UANG yang dapat dititipkan kepada Ketua Pengadilan Negeri. Penitipan ini bersamaan dengan penyetoran uang Ganti Kerugian ke rekening pengadilan. Kemudian pada pasal 3 (c] berbunyi Pihak yang Berhak tidak

diketahui keberadaannya. Hal ini dirubah karena dalam setiap pemegang hak sudah pasti memiliki subjek yang jelas. Selain itu, juga dilakukan penghapusan jangka waktu selama 1 Hari dalam Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan Negeri. Pasal 9A menjelaskan secara terperinci perihal Jangka waktu dan proses dalam proses penitipan ganti kerugian di Pengadilan Negeri.

Pengambilan ganti rugi dilakukan oleh pihak yang berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana, atau dapat dilakukan di pengadilan negeri dengan surat pengantar dari Kepala Kantor Pertanahan setempat, Pihak yang berhak memperoleh ganti rugi wajib menyerahkan bukti penguasaan/ pemilikan OPT kepada ketua ksana pengadaan tanah atau kepada Kepala Kantor setempat. Dalam hal Objek Pengadaan Tanah yang 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 putusnya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanahnya.

Dalam perkara perdata, semua hal-hal yang berkaitan dengan hukum acara telah diatur dalam Hukum Acara Perdata. Mulai dari gugatan, panggilan, sampai dengan pemberitahuaan putusan. Ada juga peraturan-peraturan lain yang melengkapi hukum

acara mengenai hal Objek Pengadaan Tanah.tersebut, diantaranya Surat Edaran Mahkamah Agung merupakan pengadilan kasasi Mahkamah Agung (SEMA].

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 [lima] hektar sebagaimana dimaksud pada ayat [1] harus sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang sedang berlangsung sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini, penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini (Peraturan Pemerintah, 2023).

C. PROBLEMATIKA PENGADAAN TANAH

Problema pengadaan tanah meliputi permasalahan secara umum dan permasalahan yang terjadi dalam tiap tahapan pengadaan tanah, keterbatasan secara umum terjadi dikarenakan.

1. Keterbatasan Ketersediaan Tanah

Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah maupun oleh kalangan swasta pasti memerlukan tanah dalam mewujudkan tempat untuk melaksanakan kegiatan tersebut, yang menjadi persoaalan bahwa tanah mempunyai sufat yang relatif tetap, dalam ilmu alamiah dasar proses pembentukan tanah memerlukan waktu ribuan tahun, hal seperti ini merupakan salah satu kendala

dalam proses pengadaan tanah bagi pembagunan untuk kepentingan umum.

Hal ini seperti yang di katakan oleh Talkurputra dalam Tulus Subroto 2010 "menyatakan yang melatarbelakangi konsolidasi tanah di Indonesia adalah adanya beberapa permasalahan yang berhubungan dengan pengelolaan tanah yang dihadapi. Salah satunya adalah kebutuhan ketersediaan lahan yang lebih baik untuk pembangunan bagi masyarakat termasuk berbagai infrastrukturnya. Selain itu, juga didorong oleh tidak terkontrolnya harga tanah dan spekulasi tanah akibat dari tingginya permintaan atas tanah pada daerah perkotaan. Hal yang dikatakan oleh Takulputra tersebut dalam proses kegiatan konsolidasi tanah, akan tetapi permasalahannya tetap dengan keterbatasan tanah.

Selanjutnya Tulus Subroto mengatakan 'Penyediaan tanah untuk kegiatan pembangunan atau kepentingan umum di Kota Palangka Raya juga potensial menimbulkan konflik kepentingan di masyarakat, dengan demikian konsolidasi tanah dapat diterapkan sebagai salah satu alternatif untuk mereduksi konflik dalam menyediakan tanah untuk kepentingan atau fasilitas umum (Subroto, 2010).

2. Permasalahan Umum Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah adalah tahapan yang paling krusial dalam pembangunan wilayah, mengingat kegiatan ini berhubungan dengan pelepasan hak atas tanah bagi subjek

hak yang menguasai atau memiliki bidang-bidang tanah di lokasi pembangunan. Pengadaan tanah dimaknai sebagai kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Kegiatan pengadaan tanah bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Dalam konteks ini, terminologi pengadaan tanah sering disebut sebagai pembebasan tanah. Pembebasan tanah yang sedang digalakkan oleh pemerintah dalam dua tahun terakhir adalah pembebasan tanah untuk mendukung lebih dari 245 proyek strategis nasional dan pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum. Adapun capaian proyek strategis nasional saat ini adalah 35 proyek sudah operasional, 145 proyek tahap konstruksi, 9 proyek tahap transaksi dan 85 proyek tahap persiapan (Kementerian ATR/BPN, 2018).

Namun demikian, dalam berbagai kasus pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, terdapat permasalahan-permasalahan umum yang sering muncul dalam proses pembebasan tanah (Dewi et al., 2020) : a. Lokasi Tidak sesuai dengan RTRW; b. Tidak semua masyarakat terdampak setuju; c. Hak atas tanah tidak jelas (objek & subjeknya); d. Ketidaksepakatan dalam Ganti Rugi; e. Kurang terbukanya informasi; f. Munculnya Spekulan; g. Dokumen perencanaan yang

kurang mantap; h. Proses penetapan lokasi yang tidak clear & clean; i. Belum adanya NSPK untuk Studi Perencanaan Pengadaan Tanah; j. Pemahaman regulasi dan implementasi yang belum memadai; k. Penganggaran yang belum mengkover seluruh tahapan.

Pertanyaan yang mengedepan kemudian adalah, mengapa muncul berbagai permasalahan dalam kegiatan pembebasan tanah sebagaimana di atas. Jawabannya tentu tidak sederhana. Banyak faktor yang mempengaruhi keberhasilan dalam kegiatan pembebasan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, mengingat terdapat beberapa tahapan dalam pengadaan tanah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Dengan pelepasan hak atas tanah dengan sukarela atau tanpa paksaan dapat memberikan kekuasaan pada negara untuk kemudian mengatur dan memberikan hak atas tanahnya untuk kepentingan umum. Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum, tahapan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum meliputi kegiatan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Keempat tahapan tersebut merupakan satu sekuensial yang saling terkait dan merupakan satu kesatuan proses, meskipun lembaga/institusi yang menjalankan berbeda-beda. Nah,

permasalahan pengadaan tanah dipastikan terjadi pada setiap tahapan pengadaan tanah.

Berbagai permasalahan pengadaan tanah yang muncul perlu diidentifikasi terkait objek permasalahan (pada tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan atau tahap penyerahan hasil) dan subjek yang terlibat dalam permasalahan. Identifikasi objek dan subjek sebagaiaman di atas akan memberikan kemudahan dalam penyelesaian permasalahan, apakah dapat diselesaikan melalui jalur litigasi ataukan cukup dengan menggunakan jalur non litigasi.

Namun demikian, pada dasarnya pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum saat ini sudah jauh lebih baik dari proses-proses pembangunan terdahulu. Utamanya apabila ditinjau dari kerangka regulasi yang mengaturnya. Dalam hal ini hak-hak masyarakat sebagai pemilik tanah dilindungi oleh undang-undang. Berkenaan dengan ganti kerugian misalnya, regulasi yang dijadikan dasar tidak memungkinkan ganti kerugian ditetapkan secara sepihak, tetapi dengan musyawarah yang mendasarkan nilai tanah hasil penilaian oleh penilai independen. Penilai independen akan melakukan penilaian untuk ganti kerugian terhadap nilai: 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, secara keseluruhan.

Namun demikian, berbagai permasalahan pengadaan tanah tetap saja muncul, bahkan munculnya pada tahap awal atau perencanaan. Penelitian Setiowati, dkk (2018) menemukan bahwa sebagian besar dokumen perencanaan pengadaan tanah masih lemah, padahal dokumen perencanaan merupakan tahap awal yang menentukan tahap-tahap selanjutnya. Banyak kasus ditolaknya dokumen perencanaan karena ketidaktahuan instansi yang memerlukan tanah dalam hal membuat perencanaan pengadaan tanah. Bahkan dokumen perencanaan hanya dianggap sekedar prosedur formal, sehingga penyiapan terhadap dokumen-dokumen tersebut kurang serius. Tidak jarang pengajuan pengadaan tanah ditolak oleh pemerintah daerah atau bahkan sudah pada tahap persiapan permohonan pengukuran ditolak BPN karena dokumen perencanaan yang kurang lengkap .

Berdasarkan hal-hal di atas, maka permasalahan-permasalahan pengadaan tanah dapat diantisipasi melalui penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang baik. Dokumen perencanaan pengadaan tanah yang baik harus memuat berbagai hal terkait keseluruhan proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Tanah Dikuasai Seseorang Atau Badan Hukum

Di Dalam wilayah Republik Indonesaia yang terbentang dari Sabang sampai Merauke yang merupakan

wilayah keadulatan Negara Indonesia, disinilah kegaiatan pembangunan dilaksanakan dengan membutuhkan areal tanah yang tersedia, di dalamareal tanah yang tersedia tersebut, banyak bidang-bidang tanah yang sudah dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tetentu, hal inilah yang menyebabkan proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum mendapat hambatan.

Tujuan Pengadaan Tanah (UU 2/2012): menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak Terkait dengan tujuan pengadaan tanah tersebut maka setiap kegiatan harus bisa memberikan nilai tambah dalam kehidupan pemilik atau orang yang menguasai tanah dimana kegiatan pengadaan tanah tersebut akan dilaksanakan, menjadi tuga pemerintah

Dengan telah di kuasai atau dimilikinya tanah oleh perorangan atau badan hukum tentulah di dalam kegiatan pengadaan tanah harus berhadapan dengan orang atau badan hukum yang mengusai atau memiliki tanah tersebut, hal ini tentunya bukanlah sesuatu yang mudah hal itu sangat berkaitan dengan :

a. Bila dikuasai perorangan, tidaklah mudah menyakinkan agar mau melepaskan hak atas tanahnya hal ini terkait dengan :

1) Secara phiskologi orang yang sudah nyaman bertempat tinggal di suatu wilayah/daerah enggan berpindah ke tempat lain bila tidak dengan kemauan sendiri.
2) Adanya ikatan sosial dengan masyarakat sekitar yang sudah terjalin lama menyebabkan kenyamanan akan hidup bertetangga dalam satu lokasi.

Dengan kegiatan pegadaan tanah sangat memungkinkan mereka terpisah dari kelompok masyarakatnya, hal ini di kuatkan dengan pilihan relokasi dalam pengadaaan tanah bandara NYIA di Yogyakarta, salah satu penyebab pemilihan relokasi adalah agar tetap berada dalam satu kawasan dan dalam satu ikatan sosial dengan kerabat atau tetangga dulu, akan tetapi hal ini rupanya tidak atau kuarang di antisipasi oleh instansi yang memerlukan tanah, hal ini terlihat tidak adanya atau tidak disiapkannya lokasi untuk tempat relokasi yang harusnya sudah bisa di perkirakan dan di persiapkan dahulu, hal itu juga di temukan dalam penelitian yang dilakukan oleh priyo katon dkk, dalam penelitian di Waduk Pidekso di Kabupaten Wonogiri, yang terjadi adalah masyarakat penerima ganti kerugian berusaha untuk membeli tanah pengganti di sekitar waduk dengan alasan agar tetap

bertetangga dengan masyarakatnya dahulu dan ada alasan lain yaitu agar dapat mendapatkan keuntungan apabil nantinya waduk di manfaatkan sebagai tepat rekreasi dapat membuka peluang usaha (Supriyanti T. Prasetyo Priyo Katon, Sudibyanung, 2018).

3) Masalah alih profesi juga menjadikan keengganan untuk melepas hak atas tanah, hal ini di sebabkan untuk memperoleh tanah pengganti seperti yang dimiliki di waktu terdahulu tidak mudah, hal ini berkaitan dengan kenaikan harga tanah yang sangat cepat (ini bisa terjadi karena spekulan dan keterbukaan informasi),
4) Keterbukaan informasi yang di maksud adalah, bila ada rencana pembanguanan (pengadaan tanah), semua orang bisa mengetahui adanya kegiatan tersebut dari berbagai sumber, akibatnya seseorang dengan modal besar bisa membeli tanah di mana tempat akan di lakukan kegiatan pengadaan tanah, di lain sisi orang yang memiliki tanah biasanya secara ekonomi lebih lemah, dengan posisi seperti itu, biasanya bila ada tawaran untuk membeli tanah mereka dengan menawarkan harga di atas harga pasar, mereka akan melepas, padahal bila nanti jadi tempat kegiatan pengadaan tanah, harga yang di tetapkan oleh penilai independen jauh lebih tinggi, jadi

masyarakat pemilik tanah yang dirugikan, kondisi ini bukan kerena mereka tidak tahu bahwa nanti akan ada kegiatan pengadaan tanah di tempat mereka, akan tetapi di karenakan kebutuhan uang mereka pada saat itu, selain itu ada juga cara yang dilakukan oleh orang yang akan membeli tanah, bila pendekatan yang dilakukan terhadap orang tua tidak berhasil mereka tidak segan-segan melakukan bujukan-bujukan ke anak-anak pemilik tanah.

b. Penguasaan atau pemilikan tanah oleh badan hukum ataupun instansi pemerintah mempunyai permasalahan di dalam pelepasan hak atas tanahnya di karenakan, tanah yang sudah di kuasi atau dimiliki mempunya cara dan prosedur yang berbeda-beda.

c. Status kepemilikan

Tanah yang dibebaskan ternyata berstatus tanah Negara, dalam kegiatan pengadan tanah pengertian tentang tanah negara (tanah yang dikuasai oleh negara atau belum ada hak atas tanah) seringkali menjadi suatu masalah yang serius dan kadang-kadang bisa berakibat ke persoalan pidana, misalnya bial ada masyarakat atau keluarga yang sudah lama mendiami tempat di suatu lokasi tetapi tidak mempunyai bukti kepemilikan, apa bila di tempat tersebut di gunakan sebagai lokasi kegiatan pengadaan tanah, bagaimana dengan konpensasi yang akan dia terima, atau bila ada

surat keterangan yang menyatakan berapa lama mereka bertempat tinggal di tempat itu, pelaksana pengadaan tanah tentu akan membuat hitungan" tentang kompensasi, akan tetapi penegak hukum yang lain misalnya Kejaksaan belum tentu berpandangan yang sama, hal ini bisa menjadi masalah hukum pidana, contoh Di Jayawijaya/Wamena, bandara di sulawesi selatan dan pengadaan tanah di Gorontalo (peladang berpindah).

c. Manipulasi Harga Tanah

Dalam pembebasan tanahnya terjadi manipulasi harga tanah dari yang senyatannya dibayarkan oleh Panitia Pengadaan Tanah kepada bekas pemegang hak, contoh di Deli Serdang;

e. Kesalahan Penerima ganti rugi Kesalahan pihak yang seharusnya menerima pembayaran ganti kerugian (data kepemilikan yang tidak baik), misalnya masih merupakan tanah warisan yang belum terbagi atau tanah yang masih dalam proses sengketa dan belum ada keputusan yang mengikat.

f. Ketidak sesuaian Luas tanah

1) Dalam pengadaan tanahnya, ternyata tanahnya fiktif atau tidak ada:
2) Tanah yang dibebaskan ternyata luasnya tidak sesuai dengan Berita Acara Pembayaran ganti kerugian;

g. Permasalahan pengadaan tanah dalam keadaan mendesak, sulitnya mencari tanah untuk lokasi hal ini terkait dengan anggran dari tiap daerah untuk membiayai kegiatan tanah dalam keadaan mendesak, selain itu bila tanah yang dipilih adalah bekas HGU yang sudah habis jangka waktunya maka permasalahanya terletak pada tidak adanya biaya BOBP, hal ini terkait dengan tidak adanya uang ganti kerugian.

4. Permasalahan Dalam Tahapan Pengadaan Tanah

a. Permasalahan Dalam Tahap Perencanaan

1) Belum adanya standar dari Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang menjadi acuan, Standar pembuatan dokumen perencanaan yang terjadi selama ini memang masih berbeda-beda menjadikan ketidak seragaman antar instansi yang memerlukan tanah, dalam perkembangan undang pengadaan tanah semakin diperbaiki.
2) Kurang dilibatkannya BPN dalam proses perencanaan, ini terjadi sebelum terbitnya pp 19 tahun 2021, akan tetapi setelah berlakunya undang-undang tersebut pengamanatan intansi terkait termasuk dengan BPN hal ini tidak terlepas dengan keterlibatan antar instansi dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah.
3) Preferensi ganti kerugian yang kurang dipersiapkan, hal ini terkait dengan bentuk ganti kerugian yang

diinginkan oleh masyarakat yang berhak dalam kegiatan pengadaan tanah sesuai peraturan perundang-undangan, bentuk ganti kerugian bisa berupa, tanah pengganti, relokasi, saham, uang dan seuatu sesuai kesepakatan, bentuk ganti kerugian yang ditawarkan sesuai perundang-undangan masing-masing mempunai kesulitan sensiri-sendiri.

b. **Permasalahan Dalam Tahap Persiapan**

1) Sosialisasi tidak dilakukan secara efektif dan menyeluruh, masalah sosialisasi dalam pegadaan pengadaan tanah menjadi sangat penting hal ini terkait dengan, maksud tujuan rencana pembagunan, penyiapan preferensi ganti kerugian, dampak dari adanya kegiatan pembangunan, serta hak dan kewajiban warga negara, keterkaitan dengan hal tersebut maka pemilihan cara dan waktu untuk melakukan sosialisasi sangat menentukan keberlanjutan dari kegiatan pegadaan tanah.
2) Gubernur kurang terinformasikan mengenai status dan isu-isu/dampak dari tanah yang dibebaskan, hal ini seringkali menjadikan kegiatan pembangunan dalam kegiatan pengadaan tanah menjadi terhambat, misal dalam pembanguanan waduk bener di kabupaten Purworeja keterlibatan Gubernur agak terlambat, menyebabkan proses

pembangunannya agak terlambat, padahla gejolak dimasyarakat yang kontra dengan pembangunan sudah terjadi sejak lama.

3) Ketidaksesuain antara trase yang telah disepakati dengan trase pada Penlok yang diterbitkan, ini seringkali terjadi dikarenakan standar peta yang dipakai berbeda hal inilah yang seringkali menyebabkan perbedaan luas tanah yang dibutuhkan.
4) Kurangya pendampingan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, Pendampingan pemerintah pusat yang belum maksimal menyebabkan perijinan untuk tanah-tanah yang dikuasi oleh instansi pemerintah, BHMN maupun BHMD menjadi terlambat, setelah terbitnya pp 19 tahun 2021 perijinan hasus sudah selesai sebelum diterbitkannya Surat Keputusan Penetapn Lokasi..
5) Terdapat keraguan dari pemerintah daerah untuk mengeluarkan Penlok dalam pelaksanaan pengadaan tanah dibawah 5 hektar, Keraguanan dalam ppenetapan lokasi untuk pengadaan tanah skala kecil atau dibawah 5 Ha, sudah terwadahi dalam PP 19 Tahun 2021, yang membuka peluang pemakaian penetapan lokasi dalam pengadaan tanah skala kecil, akan tetapi dalam hal ini perlu diperhatikan adalah ketersedian anggaran, seperti yang di teliti oleh Weny (Sari et al., 2021)

6) Pengurusan perijinan untuk tanah-tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh badan hukum pemerintah swasta maupun pemerintah, serta tanah yang dikuasai oleh lembaga di kementrian maupun non pemerintahan, dalam hal ini pengurusan perijinannya harus sudah selesai sebelum surat penetapan lokasinya di keluarkan oleh pejabat yang berwenang, permasalahannya apakah tanah-tnah tersebut sudah terdata dan bagaimana pengurusannya berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

7) Penlok yang membutuhkan revisi karena pelaksanaan terlambat atau adanya ketidaksesuaian seperti dengan RTRW atau rencana pengembangan lainnya, revisi penetapan lokasi terkadang menjadi penghambat dalam persiapan pengadaan tanah, oleh karena itu kesesuai dengan RTRW dan rencana penembangan lainnya harus sudah diketahui ketidak sesuaiannya pada waktu dokumen perencanaan diajukan kepada Gubernur atau Bupati, hal inilah yang diperbaiki dengan terbitnya PP 39 Tahun 2023 (PP No 39 Tahun 2023, 2024)

c. Permasalahan Pada Tahap Pelaksanaan

1) Keterbatasan SDM untuk panitia pelaksana maupun Satgas A dan Satgas B, keterbatasan sumber daya manusia dalam pelaksanaan

pengadaan tanah menjadi hal yang sangat penting untuk di tindaklanjuti dengan cara koordinasi dengan instasni yang memerlukan tanah dan instansi yang lain untuk memenuhi kekurangannya akan tetapi tetap harus diperhatikan kompetensi atau kemampuan dalam menjalankan tugasnya.

2) Data Awal tidak lengkap, data awal terkait dengan keberadaan subyek dan obyek bidang tanah yang terkena kegiatan pengadaan tanah ini enjadi suatu yang sudah lama terjadi, padahal hal itu sudah dilakukan dalam tahap perencanaan dengan survai sosial ekonomi, pendataan awal dalam persiapan pengadaan tanah, akan tetapi bila dalam tahap pelaksanaan jumlah subyek dan obyek pengadaan tanah berubah lagi hal itu menandakan data itu tidak valid yang sudah pasti menjadi hambatan tersendiri.

3) Penguasaan tanah oleh penggarap, dalam kegiatan pengadaan tanah penguasaan tanah menjadi suatu sebab yang sangat penting hal itu dikarenakan dalam kegiatan pengadaan tanah penggarap hanya akan menerima ganti kerugian tentang taman tumbuh bukan hak atas tanahnya, hal itu menyebabkan seorang kehilangan mata pencahariannya sedangkan ganti rugi tanam tumbuh yang dia terima biasnya tidak banyak.

4) Pembebasan tanah pada Tanah Wakaf, Tanah Kas Desa, Tanah Instansi Pemerintah, dan Tanah BUMN/D, dalam kegiatan pengadaan tanah perijinan terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh instasi, BUMN maupun BUMD harus selesai perijinannya sebelum penetapan lokasinya diterbitkan artinya keberadaan tanah-tanah itu diketahui.
5) Banyaknya gugatan perdata kepada PPK Pengadaan Tanah terhadap hasil penetapan, gugatan terhadap hasil penetapan pejabt pembuat komitmen instansi yang memerlukan tanah memang suatu ang tidak bisa dihindari, hal ini menyangkut hak seseorang dalam memperjuangkan hak atas tanahnya, akan tetapi dengan sosialisai dan konsultasi pubik yang baik hal itu bisa diminimalisasikan
6) Penolakan hasil appraisal dari masyarakat, penolakan oleh masyarakat memang suatu hal yang wajar terlebih dalam era keterbuaan informasi tingkat pengetahuan masyarakat tentang hal penilaiaan tidak semua masyarakat mengerti, yang harus dipersiapkan adalah data nominatif yang sudah disetujui oleh masyarakat dalam berita acara
7) Perbedaan pemahaman diantara hakim dalam menangani kasus terkait pengadaan tanah,

Perbedaan pemahaman memang menjadi hal yang kadang-kadang menghambat pelaksaan pengadaan tanah, hal itu terkait dengan pemahaman undang-undang pendaftaran tanah dan pengadaan tanah, mka tidak salah bila pada waktu lalu memunculkan ide pembentukan peradilan pertanahan.

8) Kejelasan ketentuan pembebasan lahan pada tanah instansi seperti tanah TNI, Perhutani, dan tanah aset pemerintah, perijinan untuk tanah tanah seperti itu memang belum bisa diatasi dengan cepat, hal ini terkait dengan proses yang berbed-beda dan bentuk ganti kerugian serta terkait masuk keluarnya aset dalam suatu instansi.

9) Banyak dokumen yang tidak lengkap dan sesuai dengan kriteria sehingga tidak dapat diganti LMAN, kejelasan tentang sejarah kepemilikan bidang tanah hal itulah yang menjadi dasar pertimbangan LMAN dalam memverifikasi dokumen yang menjadi lampiran berkas oleh seseorang untuk di tetapkan dan diakuai sebagai pihak yang berhak dalam pemberian ganti kerugian, dalam hal ini LMAN memang sangat berhati hati dan tidak mau ada permasalahan dikemudian hari, akan tetapi mendapatkan bukti sal hak kepemilikan bukanlah hal yang mudah, misal jual beli dibawah tangan tanpa alat bukti

tertulis, kemudian penjualnya meninggal, ini juga menjadi salah satu permasalahan nantinya.

d. Permasalahan Pada Tahap Penyerahan Hasil

1) Kesulitan dalam identifikasi antara tanah yang dibebaskan K/L. LMAN, atau Pemda, permasalahan ini terjadi apabila dalam suatu kegiatan pengadaan tanah dengan sumber dana lebih dari satu, bila hal itu terjadi maka harus dibedakan per tahapan untuk penganggarannya menjadi lebih baik, tidak dalah satu tahapan didanai oleh lebih dari satu suber, bila hal ini dilakukan akan mempermudah mengidentifikasinya.
2) Kelengkapan/kerapihan dokumen khususnya pada kasus splitsing (pemisahan hak). Pada kasus pemisahan hak atas tanah, misalanya hak guna bangunan berdiri diatas tanah hak milik perorangan maka pemisahan hak nya harus di jelaskan dari awal ada 2 hak dalam satu bidang tanah, maka seorang penilai nantinya akanmemberikan 2 penilaian tentang HGB dan hak milik yang berbeda kepemilikannya
3) Kurangnya fasilitas pendukung (printer, mesin fotokopi, dll) di beberapa tempat, karena ini terjadi hanya di beberapa tempat maka artinya dalam penyusunan rencana anggaran baiaya dalam BOPB tidak detail, kalau sudah detail sebenarnya permasalahan seperti ini bisa diatasi.

4) Pemahaman masih belum merata diantara kantor BPN; permasalahan pemahaman teknis pelaksanaan pengadaan di kantr pertahanan dalam hal ini sebagai pelaksana kegiatan pengadaan tanah
5) Kurang sinergiya antara BPN dan PPK, permasalahan kordinasi dan sinergitas antar lembaga dalam kegiatan pengadaan tanah dalam hal ini antara instansi yang memerlukan tanah sebagai pihak yang memerlukan tanah harus mempersiapkan penganggaran dalam setiap kegiatan pengadaan tanahmualai dari tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan sampai pada penyerahan hasil, hal ini tidak bisa dilepaskan dari peran Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) dari instansi yang memerlukan tanah dalam hal pengangaran dan distribusi keuangannya dalam setiap tahapan, keterkaitannya dengan pelaksana pengadaan tahah pada tahapan ini terkait pencairan anggaran di tiap kegiatan, bila hal ini kurang harmonis maka bisa dipastikan kegiatan dalam tahapan penyerahan hasil akan terhambat.
6) Keterbatasan dana untuk implementasi sertifikasi, keterbatasan dana untuk sertipikasi setelah tahapan penyerahan hasil seharusnya bisa diatasi bila perencaaan pengadaan tanahnya sudah dilakukan dengan baik, hal itu setiap tahapan

pengadaan tanah semua pembiayaan menjadi tanggung jawab instansi yang memerlukan tanah, maka kooordinasi dengan instasni terkait menjadi sangat penting dalam hal ini adalah Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, maka instansi yang memerlukan dapat koordinasi terkait persyaratan dan biaya yang diperlukan untuk keperluan sertipikasi tanah yang sudah didapatkan sesuai dengan hak atas tanah yang dapat dimiliki.

D. Evaluasi

PILIHLAH SATU JAWABAN YANG BENAR DENGAN CARA MEMBERI TANDA SILANG (X).

1. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, pengertian pembebasan tanah adalah?
   a. Melepaskan hubungan hukum pemegang hak atas tanahnya
   b. Mengambil tanah untuk kegiatan
   c. pengambilalihan HAT
   d. Mengantikan penguasaan HAT
2. Panitia Pembebasan Tanah dalam PMDN No. 15 Tahun 1975 adalah suatu Panitia yang bertugas melakukan kecuali?
   a. pemeriksaan/penelitian
   b. penetapan ganti rugi
   c. Memberikan ganti kerugian
   d. Penafsiran harga tanah

3. Pembentukan panitia di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975 ditetapkan oleh?
    a. Gubernur
    b. Bupati/Walikota
    c. Menteri Dalam Negeri
    d. Gubernur dengan Mendagri
4. Harga umum setempat di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975 adalah harga dasar yang ditetapkan secara berkala oleh?
    a. Suatu Panitia dalam permendagri15/75
    b. Harga transaksi
    c. Harga yang berlaku di masyarakat
    d. Harga pasar
5. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975 Jenis HAT yang dibebaskan dengan mendapatkan ganti rugi dapat berupa?
    a. Semua jenis HAT
    b. Semua tanah yang sudah di kuasai
    c. semua tanah yang sudah terdaftar
    d. Tanah dari masyarakat hukum adat
6. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, bagaimana Jika terdapat perbedaan taksiran ganti rugi di antara para anggota Panitia?
    a. Harga yang tertinggi
    b. Yang digunakan adalah harga rata-rata dari taksiran anggota
    c. Harga terendah
    d. Harga kesepakatan panitia dengan masyarakat

7. Bagaimana sikap panitia pembebasan tanah Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, bila ada penolakan dari masyarakat yang terkena kegaiatan pengadaan tanah ?
    a. Tetap pada putusan semula atau meneruskan kepada Gubernur
    b. Musyawarah kembali pada masyarakat
    c. Mengadakan penafsiran ulang
    d. Menyerahkan kepautusan pada Bupati
8. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, kapan pelepasan hak atas tanah dilakukan?
    a. Pada saat terjadi kesepakatan
    b. Setelah pembayaran gati kerugian
    c. Setelah tidak ada yang keberatan
    d. Bersamaan pembayaran ganti rugi
9. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, ditujukan kepada siapa permohonan hak atas tanah dari instansi yang memerlukan tanah?
    a. KMNA/BPN
    b. BPN RI
    c. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya
    d. Penafsiran harga tanah
10. Pernyataan ini yang tidak benar di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, tentang uang honorium Para anggota dan Sekretaris Panitia Pembebasan Tanah adalah?
    a. ¼% dari jumlah harga taksiran ganti rugi
    b. Untuk seluruh anggota maksimum sebesar 1½%
    c. Maksumum 1%

d. Rp 1.000.000

11. Apabila pembebasan tanah oleh yang berkepentingan meliputi areal yang luas, dan mengakibatkan perpindahan penduduk di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, kewajiban apa yang harus disediakan?
    a. Ganti rugi yang layak
    b. Tempat penampungan pemukiman baru
    c. Biaya relokasi
    d. Uang kompensasi
12. Konsultasi publik dalam UU 2/2012 adalah proses?
    a. Pendekatan persuasif
    b. Sosialisasi kegiatan
    c. Komunikasi dialogis
    d. Penyuluhan kepada masyarakat
13. Tujuan konsultasi publik dalam UU 2/2012 adalah untuk mencapai?
    a. Kesepahaman dan kesepakatan
    b. Dukungan masyarakat
    c. Persetujuan masyarakat
    d. Meminimalkan dampak sosial
14. Kesepakatan dan kesepahaman apa yang akan dicapai dalam konsultsi publik menurut Undang-Undang no 2 tahun 2012?
    a. Persiapan PTUP
    b. Perencanaan PTUP
    c. Pelaksanaan PTUP
    d. Kegiatan PTUP

15. Dalam UU 2/2012penilai pertanahan berperan untuk .....
    a. Mengitung uang kompensasi
    b. Menghitung UGR
    c. Menilai Pelaksanaan PTUP
    d. menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah
16. Ada berapa prinsip-prinsip Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang undang ini secara garis besar?
    a. 4 Prinsip
    b. 3 Prinsip
    c. 5 Prinsip
    d. 6 Prinsip
17. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 40 Tahun 2014 Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 Jo. Perpres No.38 Tahun 2015 Jo. Perpres No. 148 Tahun 2015. Perpres ini tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pemerintah untuk kepentingan umum dengan perubahan ini maka batas waktu yang di atur dalam kegiatan persiapan sampai dengan pelaksanaan dan penyerahan hasil, oleh sebab itu ?
    a. Persiapan cermat
    b. Pelaksana yang baik
    c. Perlu Dokumen perencanaan yang baik
    d. Koordinasi yang cermat

18. Melakukan analisa waktu yang diperlukan termasuk tahapan Pengadaan Tanah yang meliputi: persiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah; pelaksanaan Pengadaan Tanah; penyerahan hasil Pengadaan Tanah; dan pelaksanaan pembangunan; hal ini di atur dalam?
    a. Permenkeu 10/02.PMK/2015
    b. Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012
    c. Permendagri No. 72 Tahun 2012
    d. UU 2 Tahun 2012
19. Peraturan Mahkamah Agung RI No 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bagi siapa konsyinasi dilaksanakan, kecuali ?
    a. Tidak menyetujui UGR
    b. Tidak di ketahui pemiliknya
    c. Masih dalam sengketa
    d. Tidak menyetujui dan tidak mengajukan Keberatan dan tidak mengikuti sosialisasi
20. Kebijakan pengadaan tanah di dalam masa transisisi adalah kegiatan sebelum UU 2/12 di berlakukan, sedangkan kegiatan Pengadaan Tanah sudah berjalan tetapi belum selesai, apa yang di lakukan?
    a. Di berhentikan dan di diulang
    b. Di lanjutkan dgn uu yang baru
    c. Diadakan Penyesuaian

d. Tahapan yang sudah di lakukan tetap dipakai dan di lanjutkan dengan UU yang baru

E. Umpan balik

Setelah saudara memperlajari Bab II dalam buku ini, perlu kiranya mempraktekkan apa yang sudara telah pahami dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah, maka dari itu dalam umpan balik ini saudara diberi tugas untuk menyusun dokumen perencanaan pengadaan,

BAB III
PENGERTIAN DAN PRINSIP-PRINSIP PENGADAAN TANAH

Muatan pada bab ini berisi tentang seluruh pengertian dan prinsip dalam kegiatan pengadaan tanah. Capaian Pembelajaran Mata Kuliah Ketiga yang hendak dicapai melalui bab ini adalah peserta didik memahami pengertian dan prinsip dalam kegiatan Pengadaan Tanah.

A. PENGERTIAN PENGADAAN TANAH

Beberapa pengertian yang perlu dipahami sepertiyang diamanatkan dalam Peraturan pemerintah Nomr 39 Tahun 2023 meliputi pengertian tentang:

1. Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Bank Tanah dan badan hukum milik negara/ badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan U saha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
3. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/ atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, 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 ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
6. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
7. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

8. Tanah Negara atau Tanah yang Dikuasai Langsung oleh Negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat, dan/atau bukan merupakan aset barang milik negara/ daerah.
9. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang hak pengelolaan.
10. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
11. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara.
12. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola, dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.
13. 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.
14. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional

yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

15. Penilai Pemerintah adalah pegawai negeri sipil yang diberi tugas, wewenang, hak dan kewajiban secara penuh untuk melaksanakan kegiatan di bidang penilaian.
16. Zona Nilai Tanah adalah gambaran nilai tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, 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 yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh kepala Kantor Pertanahan.
17. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik negara/ daerah.
18. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/ daerah.
19. 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.
20. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (sui generis) yang

merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

21. Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur/bupati/wali kota yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
22. Ruang Atas Tanah adalah ruang yang berada di atas permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang tanah.
23. Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan pada bidang tanah.
24. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
25. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur/bupati/wali kota untuk

membantu gubernur/bupati/wali kota dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan, dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

26. Tim Kajian Keberatan yang selanjutnya disebut Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh gubernur/bupati/wali kota untuk membantu gubernur/bupati/wali kota melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian, dan membuat rekomendasi diterima atau ditolak keberatan.
27. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk membantu pelaksanaan Pengadaan Tanah
28. 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.
29. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
30. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kernenterian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan

pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan dan tata ruang.

31. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/ pertanahan dan tata ruang.
32. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
33. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.
34. Hari adalah hari kerja sesuai yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat (PP No 39 Tahun 2023, 2024)

B. PRINSIP-PRINSIP PENGADAAN TANAH

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. (pasal 3 UU 2/2012). Tujuan ini hanya akan dapat tercapai apabila ada peran serta dari berbagai pihak, (pemerintah, pemilik hak atas tanah, dan masyarakat di sekitar loksi pengadaan tanah yang akan mendapat dampak dari kegiatan tersebut.

Pembangunan yang dijalankan pemerintah membutuhkan tempat, sedangkan tempat/loksi diamana kegaiatan itu akan dilaksanakan sudah ada yang menem[ati atau sudah ada yang memiliki, untuk itulah diperlukan suatu

kesepakatan dan pengertian tentang kegiatan tersebut, dalam UU 2/2012 dalam tahap periapan diadakan konsultasi publik untuk menjelaskan dan menerima saran dari berbagai komponen masyarakat (para ahli, masyarakat pemilik dan masyarakat yang akan terkena dampak) (UU No 2 Tahun 2012) Kejelasan dan keterbukaan dalam menjalankan proses konsultasi publik tersebut kan menentukan, keberlanjutan dari kekeiatan itu, dengan keterbukaan dan pengertian dari masyarakat tentang peran serta dalam kegiatan pembangunan diharapkan memudahkan proses pengadaan tanah.

1. Kepentingan Bangsa dan Negara

   Proklamasi kemerdekaan bangsa indonesia yang diproklamirkan oleh Soekarno Hatta, pada tanggal 17 Agustus 1945, menjadi titik awal berdirinya Negara Kesatuan Republik Indonesai, dengan cita-cita yang tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945. Untuk mewujudkan cita-cita tersebut. Untuk mewujudkan cita-cita yang dituangkan dalam pembukaan UUD 1945 tersebut Pemerintah melaksanakan pembangunan baik secara fisik maupun non fisik, pembangunan secara fisik membutuhkan tempat (ruang) untuk melaksanakannya.

   Pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah meliputi berabagai sektor (fisik dan non fisik), disektor fisik diharapkan dapat berimbas atau mempunyai damapak yang positif terhadap daya beli masyarakat, dengan meningkatnya daya beli dari masyarakat melalui peningkatan pendapatan yang disebabkan oleh aktifitas

pembangunan, pada akhirnya diharapkan dapat menaikkan atau meningkatkan kesejahteraan masyarakat pada khususnya dan bangsa Indonesia pada umunya, peningkatkan kesejahteraan ini dapat menjadi cermin kemakmuran bangsa.

2. Pemerintah

Seperti yang tercantum dalam UU No 2 Tahun Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tugas utama dari pemerintah adalah menjamin tersediaanya tanah untuk pembangunan, ketersediaan tanah dalam mewadahi aktifitas pembangunan inilah yang harus dapat terus disediaan oleh pemerintah yang dalam hal ini menugaskan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai amanat dari Undang-undang.

Dalam menjalan amanat pemerintah menerbitkan Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan penambahan satu kedeputian yaitu Deputi Bidang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dengan tugas : merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan penetapan hak tanah instansi. Dalam menjalankan tugas tersebut deputi bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum mempunyai fungsi :

a. perumusan kebijakan teknis di bidang pengadaan tanah,

b. penilaian tanah, konsolidasi tanah, pengaturan, dan penetapan tanah instansi;
c. pelaksanaan pengelolaan penilaian tanah dan konsolidasi tanah;
d. pembinaan teknis Penilai Tanah;
e. pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
f. pelaksanaan bimbingan dan pembinaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
g. pengaturan dan penetapan hak atas tanah instansi untuk kepentingan umum dan hak atas tanah instansi; dan
h. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala.

3. Masyarakat

Tujuan Pengadaan Tanah yang salah satunya untuk meningkatkan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Peningkatan kesejahteraan masyarakat yang akan diwujudkan dengan adanya proses pembanguan dengan pengadaan tanah ada 2 (dua) macam masyarakat :

a. Masyarakat yang bertempat tinggal di dalam lokasi pengadaan tanah.
b. Masyarakat yang terkena dampak dari kegaiatan pengadaan tanah.

Untuk masyarakat yang tempatnya/tanahnya menjadi objek pengadaan tanah tersebut disebut dengan pihak yang berhak, artinya mereka berhak mendapatkan

penjaminan kepentingan hukum, dengan demikian hak-hak mereka tetap harus dihormati, dalam proses pengadaan tanah ini diperlukan asas keterbukaan terhadap suatu kegiatan yang akan dilakukan di tempat itu, asas tersebut dilaksanakan dalam UU 2/2012 denga kegiatan, Konsultasi Publik pada saat perencanaan dan musyawarah pada saat pelaksanaan, hak masyarakat yang harus diakui dan diperlakukan secara adil adalah :

a. Sistem ganti kerugian yang adil dan transparan, menggunakan penilai independen dan profesional
b. Keterlibatan masyarakat dalam setiap tahapan pengadaan tanah
c. Lembaga keberatan lokasi pembangunan dan nilai ganti kerugian.

4. Tanah yang dapat ditunjuk untuk lokasi pembangunan

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah ayng diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah yng telah ditetapkan lebih dahulu. Bagi daerah yang belum menetapkan rencana tata ruang wilayah, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan tata wilayah atau kota yang telah ada. Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati atau Walikota atau Gubernur, maka segala perbuatan hukum

dan kegiatan fisik lainnya terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

C. TAHAPAN PENGADAAN TANAH

Pengadaan tanah dilakukan di Indnesia didasarkan dengan undang-undang nomor 2 tahun 2012 dan beberapa peraturan turunannya, membagi beberapa jenis pengadaan tanah, pengadaan tanah dengan luasan diatas 5 Ha, pengadaan tanah dengan luasan di bawah 5 Ha dan pengadaan tanah dalam keadaan mendesak.

Pengadaan tanah dengan luasan kurang dari 5 Ha atau seringkali disebut dengan pengadaan tanah secara kecil, dalam pengadaan tanah ini instansi yang memerlukan tanah dapat melakukan dengan memakai penetapan lokasi (dengan tahapan pengadaan tanah) ataupun tanpa penetapan lokasi atau dalam hal ini dapat dilakukan dengan bermusyawarah langsung dengan pemilik bidang tanah (be to be), ada beberapa keuntungan dan kerugian dengan mamakai tahapan ataupun tanpa tahapan, menurut Weny, kelebihan dan kekurangannya pengadaan tanah skala kecil memiliki kelebihan dan kelemahan proses pengadaan tanah dengan menggunakan penetapan lokasi. Kelebihannya sebagai berikut: 1) Kelebihan Dapat dilakukan konsinyasi; 2) Lokasi tidak berpindah-pindah; 3) Dokumen perencanaan yang lengkap; 4) Kelengkapan perizinan pengadaan tanah; 5) Transparansi nilai ganti rugi; 6) Nilai ganti rugi ditetapkan oleh appraisal sehingga tidak

berpotensi merugikan negara. Sedangkan kelemahannya diantaranya: a) Waktu pelaksanaan pengadaan tanah cenderung lama; b) Waktu pembangunan cenderung lama; c) Biaya pelaksanaan pengadaan tanah besar; d) Kurangnya terjalin hubungan sosial yang baik terhadap masyarakat terkena pengadaan tanah; e) Koordinasi antar panitia pengadaan tanah yang kurang baik; f) Potensi terdapat tanah sisa; g) Kurangnya partisipasi masyarakat.

Kelebihan proses pengadaan tanah tanpa menggunakan penetapan lokasi sebagai berikut: 1) Waktu pelaksanaan pengadaan tanah relatif lebih cepat; 2) Waktu pembangunan lebih cepat; Biaya pelaksanaan pengadaan tanah tidak banyak; 3) Panitia pelaksana pengadaan tanah dapat melakukan pendekatan secara personal kepada para pemilik bidang tanah; 4) Aparat desa turut mendukung proses pengadaan tanah; 5) Tidak adanya potensi terhadap tanah sisa; 6) Adanya partisipasi aktif masyarakat dalam proses pengadaan tanah. Untuk kelemahannya adalah: a) Tidak dapat dilakukan konsinyasi, b) Lokasi pengadaan tanah dapat berpindah-pindah. c. Dokumen perencanaan yang tidak lengkap, d) Perizinan yang tidak lengkap, e) Negosiasi nilai ganti rugi berpotensi merugikan negara, f) Tidak adanya transparansi nilai ganti rugi (Sari et al., 2021)

Pengadaan tanah untuk pembagunan bagi kepentingan umum, dapat dilaksanakan juga dalam keadaan mendesak seperti keadaan berikut ini :

1. Keadaan Mendesak: akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas dan wabah penyakit. Dapat dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak, pemberitahuan kepada yang berhak untuk memberitahukan kepada pihak yang berhak tentang pemilihan lokasi pengadaan tanah dalam keadaan mendesak
3. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan. Dalam hal ini gugatan atau keberatan tidak menghambat pelaksanaan pengadaan tanah dalam keadaan mendesak.
4. Tahapan:
    a. Pemberitahuan kepada yang berhak, penyampaian tentang rencana pengadaan tanah dalam keadaan mendesak, hal ini tentu sudah dengan kajian dari instansi yang memerlukan tanah (pemilihan lokasi pengadaan tanah).
    b. Penetapan Lokasi, penetapan lokasi pengadaan tanah dengan tetap memperhatikan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan pemerintah pusat dan daerah

c. Instansi dapat langsung melaksanakan pembangunan, pembangunan fisik tanppa menunggu ada tidaknya gugatan dari pihak yang berhak.
d. Instansi tetap dapat melakukan pembangunan walaupun ada keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah, adanya gagatan atau keberatan tidak menunda pelaksanaan pengadaan tanah dalam keadaan mendesak

Salah satu kegiatan pengadaan tanah dalam keadaan mendesak adalah waktu terjadinya peristiwa meletusnya gunung merapai di Daearah Istimewa Yogyakarta, pada waktu itu diperlukan pembangunan rumah tinggal atau shelter, yang digunakan sebagai tempat hunian tetap, akan tetapi dalam pelaksaannya waktu itu belum menggunakan tahapan seperti yang ditetapkan dalam UU No 2 Tahun 2012 tetapi masih dengan Keppres No 5 tahun 1993, akan tetapi keadaan atau situasi mendesak seperti tersebut diatas termasuk dalam keadaan mendesak yang bisa dikategorikan dalam Undang-Undang No 2 Tahun 2012 dalam pasal 49.

Pengadaan tanah dalam keadaanmendesak juga perlah dilakukan di di Kabupaten Sigi Provinsi Sulawesi Tengah, kegiatan ini dilakukan dalam menyelesaikan relokasi bencana gempa dan lekupasi di Bencana yang terjadi di Sulawesi tengah pada September 2018 lalu meluluhlantakkan Kota Palu, Kabupaten Sigi, Kabupaten Donggala dan juga daerah lain disekitarnya, lokasi pengadaan tanah yang dipilih adalah bekas hak guna usaha yang telah habis masa berlakunya, akan tetapi

karena yang dipilih adalah tanah yang sudah menjadi tanah negara maka permasalahan yang terjadi tidak adanya biaya operasional dan biaya pendukung (BOPB) dalam pelaksanaan pengadaan tanah keran BOPB diambil dari bagian uang ganti kerugian yang tidak dimungkinkan dari tanah negara maka pelasanaannya menjadi terhambat, harus dikeluarkan kebijakan untuk melasanakan kembali (Ahmad, 2019).



Gambar 1 Skema Pengadaan Tanah dalam keadaan Mendesak
Sumber: Ditjend Pengadaan Tanah, 2024.

1. Perencanaan Pengadaan Tanah

Tahapan Perencanaan pengdaan tanah merupakan pekerjaan yang dilaksnakan dan menjadi ranahnya instansi yang memerlukan tanah, instansi yang memerlukan tanah Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Bank Tanah dan

badan, hukum milik negara/ badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah 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 Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum (Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, 2021).

Perencanaan pengadaan tanah didahului dengan survai sosial ekonomi di daerah yang akan menjadi lokasi kegiatan pengadaan tanah, survai ini juga ditujukan untuk mendikteksi subyek dan obyek yang ada di daerah itu, hal itu juga penting berkaitan dengan perijinan apabila terdapat tanah tanah yang dikuasai oleh intansi pemerintah maupaun badan-badan usaha baik milik daerah maupun pusat.

Kegiatan kegiatan sejenis yang pernah dilaksanakan di tempat lain atau bahkan di negara lain sebagai dasar untuk perbandingan di dalam membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah yang kurang lebih ada memuatan wajib dan muatan tambahan, muatan wajib seharusnya 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; dan k. preferensi bentuk Ganti Kerugian (Permen ATR/BPN 19, 2021).

Dokumen perencanaan pengadaan tanah yang akan disusun dan dihasilkan oleh instasi yang memerlukan tanah diharuskan berkoordinasi dengan instansi yang terkait, di dalam penyusunan DDPT istansi yang memerlukan tanah dapat mengerjakan sendiri atau memberikan pekerjaan itu kepihak yang ketiga.

2. Persiapan Pengadaan Tanah

Kegiatan persiapan pengadaan tanah dimulai dengan diterimanya surat dari instansi yang memerlukan tanah untuk meminta penetapan lokasi dengan di lampiri dengan dokumen perencanaan pengadaan tanah, Gubernur membentuk teim persiapan pengadaan tanah dengan tugas : 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.

3. Pelaksanaan Pengadaan tanah

Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah diawali dengan diterimanya surat dari Gubernur/Bupati/walikota untuk melaksanakan kegiatan pengadaan tanah serta diterimanya surat permohonan pelaksanaan pengadaan tanah dari instansi yang memerlukan tanah dengan dilengkapi DDPT dan SK penetapan lokasi. Kepala Kantor Wilayah ATR/BPN setelah menerima surat dapat memutuskan untuk melakaksanakan kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah atau mendelegasikan ke Kantor Pertanahan di tempat lokasi pengadaan tanah.

a. Kegiatan pertama yang dilakukan adalah melakukan penyiapan pelaksanaan dengan membuat :
    1) Membuat Rencana Kerja, rencana kerja ini meliputi berbagai kebutuhan dalam pelaksanaan pengadaan tanah, diantaranya kebutuhan anggota yang terdiri dari ketua, sekretaris, bendahara dan anggota serta satgas fisik, yuridis dan andministrasi. Selain itu kebutuhan pembiayaan dalam setiap kegiatan alat dan bahan yang diperlukan serta alokasi waktu yang diperlukan.
    2) Membuat Jadwal Kegiatan, Jadwal kegiatan yang akan dirancang mulai dari tahapan, penyiapan pelaksanaan samappai pada tahapan penyerahan

hasil, berapa lama waktu yang diperlukan serta jumlah anggota yang terlibat disusun secara lengkap

3) Menghitung BOBP dan membuat RAB,
4) Membuat surat permintaan personil ke Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten,
5) Membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah,
6) Membentuk Satgas A dan Satgas B,
7) Permohonan Pencairan kebutuhan Anggaran

b. Inventarisasi dan identifikasi P4T (penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah)
c. Penilaian ganti kerugian
d. Musyawarah penetapan ganti kerugian
e. Pemberian ganti kerugian.
f. Setelah Penetapan Lokasi, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi melalui lembaga pertanahan
g. Peralihan hak dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman Penetapan Lokasi
h. Inventarisasi dan identifikasi P4T (max. 30 hari kerja):
    1) Meliputi pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah
    2) Hasil inventarisasi wajib diumumkan dalam 14 hari kerja di Kantor Desa/Kelurahan, Kecamatan, dan tempat pengadaan tanah

3) Keberatan terhadap hasil inventarisasi diajukan dalam 14 hari kerja, untuk dilakukan verifikasi dan perbaikan
4) Hasil yang telah diumumkan atau diverifikasi dan diperbaiki ditetapkan oleh lembaga pertanahan, menjadi dasar penentuan

i. Penilain Ganti Kerugian:

1) Lembaga pertanahan menetapkan Penilai sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
2) Penilai bertanggungjawab atas penilaian yang dilaksanakannya; pelanggaran kewajiban penilai dikenakan sanksi administratif dan atau pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
3) Penilaian besarnya ganti kerugian dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda lainnya yang terkait dengan tanah, serta kerugian lainnya yang dapat dinilai, dengan mengacu pada nilai saat Penetapan Lokasi
4) Hasil penilaian disampaikan kepada lembaga pertanahan, sebagai dasar musyawarah penetapan bentuk dan nilai ganti kerugian.
5) Bentuk ganti kerugian: uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
6) Apabila sisa dari bidang tanah yang terkena pengadaan tanah tidak lagi dapat difungsikan

sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya

j. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

1) Musyawarah untuk menyepakati bentuk dan besarnya ganti kerugian dilaksanakan maksimal 30 hari kerja.
2) Pengajuan keberatan hasil musyawarah kepada Pengadilan Negeri setempat paling lambat 14 hari kerja setelah musyawarah; keputusan pengadilan dalam waktu 30 hari kerja.
3) Pihak yang keberatan atas putusan PN dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung paling lambat 14 hari kerja; keputusan MA dalam waktu 30 hari kerja.
4) Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan atau nilai ganti kerugian, tidak mengajukan keberatan, karena hukum dianggap menerima bentuk dan atau besar ganti kerugian.

k. Pemberian Ganti Kerugian

1) Diberikan secara langsung kepada pihak yang berhak.
2) Setelah menerima ganti kerugian, pihak yang berhak wajib:
3) Melakukan pelepasan hak
4) Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang

memerlukan tanah melalui lembaga pertanahan. Bukti yang diserahkan merupakan satu-satunya alat bukti yang syah menurut hukum dan tidak dapat diganggu-gugat; pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggungjawab atas kebenaran dan keabsahannya (pelanggaran dikenai sanksi pidana)

5) Tuntutan atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan, menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

l. Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri:

1) Ganti kerugian hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/ Mahkamah Agung ditolak pihak yang berhak
2) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya
3) Objek pengadaan tanah:
   a) sedang menjadi obyek perkara di pengadilan
   b) masih dipersengketakan kepemilikannya
   c) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang
   d) menjadi jaminan di bank.

m. Setelah pemberian/penitipan ganti kerugian:

a) kepemilikan atau hak atas tanah dari Pihak yang Berhak hapus
b) alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

n. Ganti Kerugian Tanah Instansi Pemerintah

Ganti kerugian tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah dilakukan dengan mengikuti peraturan perundang-undangan yang mengatur di instansi tersebut

1). Objek pengadaan tanah:

a) Objek BMN/BMD
b) Objek yang dikuasai pemerintah
c) Dimiliki/dikuasai BUMN/BUMD

2). Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi Pemerintah tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:

a) Objek BMN/BMD atau obyek yang dikuasai Pemerintah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
b) Objek BUMN/BUMD, dan atau
c) Objek tanah kas desa

3). Bentuk Ganti Kerugian:

a) Tanah dan atau bangunan atau relokasi bagi objek BMN/BMD dan kas desa
b) Bagi objek BUMN/BUMD, dapat dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak

4). Besar ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian oleh penilai.

o. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah Instansi Pemerintah

1) Pelepasan objek pengadaan tanah yang dimiliki Pemerintah (BMN/D) dilakukan berdasahkan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan BMN/D
2) Pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/BUMD dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pelepasannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.
3) Pelepasan obyek pengadaan tanah instansi pemerintah dilaksanakan paling lama 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum
4) Apabila pelepasan belum selesai dalam waktu 60 hari kerja, tanahnya dinyatakan telah dilepas dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum
5) Pejabat yang tidak berhasil melepaskan objek pengadaan tanah dalam 60 hari kerja sejak Penetapan Lokasi, dikenakan sanksi administratif

4. **Penyerahan Hasil**

penyerahan pengadaan tanah dilakukan oleh pelaksana pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah dalam bentuk dokumen digital, berupa dokumen-dokumen

perencanaan, perencanaan, pelaksanaan, yang berupa terktual, fidio, foto dan apapun yang dilakukan dan terdokumentasi dalam rangkaian kegiatan pengadan tanah, setelah semua dokumen diserahkan ke instansi yang memerlukan tanah diharapkan segera mendaftarkan untuk memperoleh hak sesui perundang-undangan paling lambat 30 hari kerja.

D. Evaluasi

Pilihlah Satu Jawaban Yang Benar Dengan Cara Memberi Tanda Silang (X).

1. Untuk penyediaan tanah skala kecil, Instansi Pemerintah tidak memerlukan SK Penetapan Lokasi. Maka cara perolehan tanahnya dilakukan melalui, kecuali?
   a. Jual beli
   b. Warisan
   c. Tukar menukar
   d. Bentuk lain yang disepakati
2. Apa kelemahan memperoleh tanah secara langsung dengan para pemegang hak atas tanah?
   a. Biaya mahal
   b. Waktu yang lama
   c. Kesepakatan sulit terjadi
   d. Tidak bisa dengan upaya Konsinyasi
3. Mengapa dalam Pengadaan Tanah secara langsung tidak di mungkinkan upaya Konsinyasi atau penitipan uang ganti kerugian ke Pengadilan?

a. Tidak ada konsultasi publik
b. Tanpa penilai independen
c. Tidak memakai penetapan lokasi
d. Tanpa proses peradilan

4. Permohonan hak atas tanah diajukan ke Kantor Pertanahan, untuk dapat diterbitkan sertipikat tanah sesuai dengan hak yang dapat di peroleh, hal itu bisa di lakukan setelah proses?
   a. Perolehan tanah
   b. Perolehan dan pelepasan HAT
   c. Tidak ada penetapan lokasi
   d. Tanpa proses Peradilan
5. Dalam pengadaan tanah langsung ada keuntungan atau kelonggaran dalam melakukan musyawarah, hal ini di sebabkan karena Instansi yang memerlukan tanah dalam mendapatkan hak atas tanah tidak ....
   a. Tidak ada konsultasi publik
   b. Tanpa penilai independen
   c. Tanpa proses peradilan
   d. Tidak dibatasi waktu
6. Bagaimana kegiatan pelaksanaan pembngunan dalam pengadaan tanah dalam keadaan mendesak bila ada pihak yang mengajukan keberatan?
   a. Kegiatan pembangunan jalan terus
   b. Berhenti menunggu putusan PN
   c. Berhenti dan bermusyawarah lagi
   d. Di tunda sementara

7. Dalam kegaiatan Pengadaan Tanah untuk bagi pembangunan untuk kepentingan umum, apa yang di ganti rugi bila suatau tanah belum mempunyai alas hak atau masih di kategorikan tanah Negara
    a. Tanam tumbuh
    b. Bagunan
    c. Kehilangan hak memanfaatkan tanah
    d. Tanam tumbuh besarta bangunan
8. Dalam asas keterbukaan dalam Pengadaan Tanah skala kecil dilakukan bila tanpa penetapan lokasi?
    a. Pada saat musyawarah Pengambil alihan HAT
    b. Pada saat konsultasi Publik
    c. Penilaian GR
    d. Saat sosialisai
9. Dalam asas keterbukaan dalam Pengadaan Tanah dalam keadaan mendesak dilakukan?
    a. Pada saat musyawarah Pengambil alihan HAT
    b. Pada saat konsultasi Publik
    c. Penilaian GR
    d. Saat sosialisasi
10. Apa perbedaan akibat penetapan lokasi pada pengadaan tanah dalam keadaan mendesak dengan penetapan lokasi pada pengadaan tanah lainnya?
    a. Pekerjaan langsung berjalan
    b. Menunggu hasil gugatan kalau ada
    c. Tanpa dokumen perencanaan
    d. Konsultasi publik lebih baik

BAB IV
PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

Muatan pada bab ini berisi tentang seluruh tahapan perencanaan pengadaan tanah dan mengerti isi dari dokumen perencanaan penadaan tanah yang meliputi: (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) rencana penganggaran; dan (10) preferensi bentuk Ganti Kerugian Capaian Pembelajaran Mata Kuliah Ketiga (CPMK1) yang hendak dicapai melalui bab ini adalah peserta didik Mampu mengevaluasi Perencanaan Pengadaan Tanah, termasuk menyiapkan dokumen perencanaan pengadaan tanah.

A. Studi Kelayakan

Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup: (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.

1. Survei Sosial Ekonomi

Survai ini dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah. Kelayakan lokasi dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk Kepentingan Umum yang dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat. Perkiraan nilai tanah sebagaimana dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah.

Dampak lingkungan dan dampak sosial sebagaimana dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan. Studi lain yang diperlukan merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum. Kondisi sosial dan ekonomi masyarakat yang akan terkena dampak, Survei sosial ekonomi menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial

ekonomi masyarakat, ini dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah, mengingat tidak ada penjelasan dampak langsung dan tidak langsung, maka kita asumsikan warga yang terkena dampak adalah warga yang terkena dampak tidak langsung dari pengadaan tanah, karena warga yang terkena dampak langsung proyek disebut pihak yang berhak.

2. Kelayakan Lokasi

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 peta rencana lokasi pembangunan. Kelayakan lokasi menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dan dilengkapi peta rencana, ini 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. pada studi kelayakan dilakukan penilaian awal kesesuaian fisik lokasi tanah dengan rencana pembangunan.

3. Analisis Biaya dan Manfaat

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. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat, ini dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.

4. Perkiraan Nilai Tanah

Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah. Perkiraan nilai tanah menghasilkan perkiraan besarnya nilai ganti kerugian objek Pengadaan Tanah, ini dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah, bisa menjadi referensi untuk melibatkan pihak yang ahli dalam penilaian aset pada tahap perencanaan agar perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Obyek Pengadaan Tanah valid, tidak memiliki gap yang jauh dengan hasil penilaian pada tahap pelaksanaan

5. Dampak Lingkungan dan Dampak Sosial

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. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin akan timbul menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya dan dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. dampak sosial yang dimaksud pada poin ini adalah dalam konteks kajian lingkungan.

6. Studi Lain Yang Diperlukan

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, Hal lain yang relevan dan perlu dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum, dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk

kepentingan umum. bahwa dimungkinkan melakukan studi khusus, misalnya yang berkaitan warga yang terkena dampak jika dinilai perlu, mengingat pilihan kata yang digunakan dalam perpres 71/2012 dapat berupa, artinya selain jenis studi yang telah disebut pada peraturan tersebut dimungkinkan ada studi lain, termasuk studi yang berkaitan dengan warga yang terkena dampak seperti:

a. Warga yang dilalui galian pipa, kabel atau bentuk kegiatan fisik pembangunan lainya yang mengganggu aset masyarakat misalnya tembok rumahnya, tembok pagarnya, terputusnya akses ke rumah atau aset lainnya akibat aktivitas pembangunan.
b. Warga yang terhalang mobilitas atau akses ke sumberdaya kehidupannya akibat pembangunan, misalnya pembangunan tol, kereta api, bendungan dan lain sebagainya, sehingga menjadi terganggu kehidupannya.
c. Warga yang terkena dampak bisa termasuk pemangku kepentingan lainnya yang terganggu oleh pembangunan misalnya, jaringangan pipa air minum melewati rel kereta api, hutan, dan lain sebagainya, maka harus mengurus perizinan yang memerlukan biaya.
d. Para penggarap yang kehilangan pekerjaan, para pegawai toko atau pabrik, atau buruh yang lahannya hilang, atau toko, warung atau pabriknya tutup.

Memperhatikan cakupan studi kelayakan di atas, menunjukkan bahwa dokumen perencanaan pengadaan tanah harus menghitung anggaran untuk penanganan warga yang terdampak (tidak langsung) pembangunan, sebagaimana yang diamanahkan pada pasal pasal 6 dari Perpres 71/2012, maupun pasal 19 UU No. 2/2012 dan pasal 30 dan 31 Perpres 71/2012 yang secara jelas meminta untuk mengundang warga yang terkena dampak pada konsultasi publik.

Hal ini terkandung makna, maka sudah sewajarnya jika proyek menindaklanjuti hal-hal yang merugikan warga yang terkena dampak proyek (secara tidak langsung), karena sudah diundang pada konsultasi publik, didengar aspirasinya. Jadi penanganan warga yang terkena dampak proyek (bisa diasumsikan) termasuk yang harus diperhitungkan dalam perkiraan biaya pengadaan tanah.

Sumber biaya untuk penanganan warga yang terkena dampak proyek bisa diharmonisasi/Integrasikan dengan pembiayaan-pembiayaan kegiatan/program dari instansi terkait, yang diproses melalui koordinasi antara instansi yang membutuhkan tanah dengan instansi terkait (misalnya Dinas UKM, Dinas Tenaga Kerja, Dinas Sosial, Dinas PMD, Dinas Perumahan dan Pemukiman, dll) .

Jangan sampai tidak direncanakan anggaran dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk membiayai penanganan masyarakat yang terkena dampak, jika tidak

ada, hal ini bisa menghambat proses pengadaan tanah selanjutnya. Warga yang terkena dampak pembangunan yang harus dituangkan rencana penangannya dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah DDPT ada 2 kategori, yaitu: Masyarakat yang menguasai tanah milik pemerintah, pemda, BUMN, dan BUMD dengan etikat baik.

a. Warga yang terkena dampak pembangunan (secara tidak langsung) sebagaimana diuraikan di atas. Sumber dananya bisa dari hasil koordinasi dengan instansi terkait dalam konteks pembangunan secara umum, jika secara peraturan perundangan tidak diizinkan mengalokasikan anggaran bagian dari pengadaan tanah.
b. Masyarakat yang menguasai tanah milik orang atau lembaga lain.

   Masyarakat yang menguasi tanah milik orang atau instansi lain secara perundang-undangan pengadaan tanah dan perpres 62 tahun 2018 (penanganan dampak sosial kegiatan pengadaan tanah), maka yang akan mendapatkan ganti kerugian adalah apa yang dilakukan diatas tanah itu (bangunan dan tanam tumbuhnya), untuk tanahnya akan diberikan sesuai perpres 62 tahun 2018 dengan memberikan ganti kerugaian berupa uang dengan perhitungan luas tanah dikalikan 25 % nilai jual obyek pajak (NJOP) yang tentu akan lebih kecil apabila masyarakat memiliki bidang tanah tersebut (Wibawa et al., 2023)

Dokumen perencanaan pengadaan tanah atau DDPT yang telah disusun berdasarkan survai sosial ekonomi dan dengan memppertimbangkan kegiatan sejenis di tempat atau di negara lain sekuarng kurangnya harus memuat : a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan; b. Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; c. . Letak Tanah d. Luas tanah , e. Gambaran umum status tanah; f. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan tanah; g. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; h. perkiraan nilai tanah; i. Rencana penganggaran; j. Preferensi bentuk Ganti Kerugian pengadaan Tanah. Setelah DDPT dapat diselesaikan selanjutnya instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan kepada Gubernur, Bupati/Walikota untuk menerbitkan Surat Keputusan penetapan lokasi.

B. Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

Di dalam Peraturan pemerintah ini Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah harus disusun sesuai dengan beberapa studi kelayakan antara lain survei lokasi, kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial, studi lain yang diperlukan. Dilaksanakan oleh instansi yang memerlukan tanah, bisa juga menggunakan jasa lembaga profesional dan/atau ahli sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Diperlukan studi lain diantarnya studi budaya, politik, dan

keagamaan juga diperlukan sebagai antisipasi dampak spesifik pembangunan. Semua ini menjadi dasar perumusan rencana pembangunan, estimasi waktu pelaksanaan, penganggaran, serta muatan tambahan yang diperlukan. Dokumen Mewajibkan adanya muatan wajib dan muatan tambahan, muatan wajib yang harus ada :

1. Maksud dan tujuan pembangunan dalam hal ini instansi yang memerlukan tanah harus dapat mendiskripsikan dengan jelas apa dan dengan tujuan bagaiana yang menebabkan kegaiatan pengadaan tanah ini harus dilakukan. Dalam dokumen perencanaan harus menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini bahwa dalam dokumen perencanaan harus memberikan gambaran tentang rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan kebutuhan Pengadaan Tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan.
2. Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan nasional atau daerah, dalam hal ini instansi harus dapat memberikan penjelasan kesesuaian kegiatan dengan RTRW Nasional ataupun dengan prioritas pembangunan nasional maupun daerah, dilengkapi dengan data pendukungnya. Menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang dan Prioritas Pembangunan. Rencana Tata Ruang adalah terdiri dari: a) RTR

Nasional; 2) RTR Provinsi; dan/atau 3) RTR Kabupaten/Kota. Sedangkan Prioritas Pembangunan dapat dilihat dalam : a) RPJM; b) Renstra; dan c) Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Dari uraian diatas dapat kita ambil kesimpulan bahwa bagi instansi yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum harus berdasarkan pada rencana tata ruang dan prioritas pembangunan yang dicanangkan oleh Pemerintah. Sesuai Pasal 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus sesuai RTR, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Renstra dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah.

Rencana pembangunan harus tercantum dalam RTR Kabupaten/Kota agar pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan. Hal ini dikarenakan RTR Kabupaten/Kota merupakan RTR yang mengatur rencana pembangunan di Kabupaten/Kota secara rinci.

Dalam hal rencana pembangunan tercantum dalam RTR Kabupaten/Kota tetapi tidak tercantum dalam RTR Provinsi, maka RTR Provinsi akan menyesuaikan kemudian dengan RTR Kabupaten/Kota dan Rencana pembangunan harus ada kesesuaian antara RTR Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota. Untuk Pengadaan Tanah yang belum memiliki RTR, dapat dilaksanakan setelah mendapatkan rekomendasi dari Dinas/Instansi yang menangani tata ruang. Terhadap

lokasi Proyek Strategis Nasional (PSN) yang belum berkesesuaian dengan rencana tata ruang Kabupaten/ Kota dan/atau rencana tata ruang kawasan strategis Nasional, maka Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan rekomendasi kesesuaian tata ruang atas lokasi Proyek Strategis Nasional dimaksud sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk pembangunan infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah.

3. Letak lokasi rencana pembangunan, yang dimaksud disini adalah secara adminstrasi lokasi yang akan dipakai itu dalam wilayah admistrasi Desa atau Kelurahan, Kecamatan, Kabupaten atau kota mana sehingga dapat diketahui meiputi wilayah mana saja, hal ini diperlukan melihat keterkaitan perijinan dan masuk dalam kewenangan siapa.
4. Luas tanah yang dibutuhkan ini terkait dengan penganggaran yang akan disusun dan siapa saja subyek hak atas tanah yang terlibat.
5. Gambaran umum status tanah, gambaran status sangat penting diketahui untuk mempersiapan periijinan terkait dengan tanah yang dikuasai atau dimiliki bukan perorangan, agar sebelum dikeluarkannya penetapan lokasi perijinannya telah diselesaikan.

6. Prakiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, hal inidapat diperkirakan berdasarkan waktu yang dialokasikan berdasarkan peraturan perundang-undangan dan jenis pengadaan tanah yang dilakukan.
7. Prakiraan nilai ganti kerugian, prakiraan ini dilakukn oleh penilai independen yang ditugaskan oleh instansi yang memerlukan tanah, prakiraan nili ini pula yang dijadikan dasar perhitungan biaya operasional dan biaya pendukung (BOBP).Prakiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, pelaksanaan ini terkait dengan pekerjaan fisik yang dilakukan terkait kegiatan pengadaan tanah apabila kegiatan pengadaan tanah sudah sampai pada penyerahan hasil dan pendaftaran hak atas tanah.
8. Prefernsi ganti kerugian

   Preferensi bentuk ganti kerugian, pilihan bentuk ganti kerugian ini belum termuat dalam UU 2/2012, tetapi sudah diamanatkan dalam PP 1 tahun 2021, hal ini dimaksudkan untuk mengakomodir pilihan bentuk ganti kerugian yang dikehendaki oleh pihak yang berhak, sebaikna ini sudah diketahui pada saat dilakukan sosialisasi oleh instansi yang memerlukan tanh, dengan diketahui dari awal maka instansi yang memerlukan tanh dapat mempersiapkan lebih baik.

Selain dari muatan wajib makan dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah juga harus menyertakan muatan tambahan diantaranya : prefernsi bentuk ganti kerugian. Tahapan perencanaan pengadaan tanah menjadi

tanggung jawab atau menjadi ranahnya insatansi yang memerlukan tanah dalam menyusun dukumen perencanaan pengadaan tanah yang nantinya akan diajukan kepada Gubernur atau Bupati/walikota untuk meminta penetapan lokasi. Dokumen perencanaan pengadaan tanah selanjutnya disebut DDPT disusun instansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan, dalam penyusunan DDPT instansi yang memerlukan tanah dapat menyelenggarakan sendiri atau memberikan ke pihak ketiga, dalam penyusunan ini juga diharuskan untuk berkordinasi dgn intsnsi terkait, dengan mempertimbangan kajian serta melihat kegiatan serupa yang diselenggarakan di tempat lain, hal yang dipertimbangkan dalam studi kelayakan penyusunan DDPT antara lain: a. survai sosial ekonomi , b. kelayakan lokasi, c. analisis biaya dan mafaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, d.perkiraan nilai tanah, e. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah untuk pembangunan, f.studi lain yang diperlukan.

Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 PP 19 Tahun 2021, ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah atau pejabat yang ditunjuk, Dokumen perencanaan Pengadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Tanah Instansi kepada yang Memerlukan Tanah diajukan gubernur /bupati/wali kota, Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah, Dalam hal dokumen perencanaan Pengadaan Tanah lebih dari 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Instansi yang Memerlukan Tanah perlu melakukan pembaruan dokumen, Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

Dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dalam menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah meliputi tahapan persiapan, pelaksanaan, penetapan dan pengajuan DDPT, persiapan pembuatan dokumen perencanaan pengadaan tanah seperti yang tercantum dalam dalam pasal 20 meliputi kegiatan : 1) penyusunan dokumen dengan dikerjakan sendiri oleh instansi yang memerlukan tanah ataupun dengan membentuk tim penyusunan dokumen, 2) Tim penyusunan DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas Instansi yang Memerlukan Tanah dengan melibatkan instansi teknis terkait dan instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan untuk mendukung penyediaan data. Susunan tim penyusunan DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) terdiri dari: tim utama; dan tim pendamping. Tim utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari: Pejabat yang ditunjuk oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah

sebagai ketua tim dan beberapa anggota yang dianggap perlu; dan Lembaga Profesional dan/atau Ahli.

Lembaga Profesional dan/atau Ahli terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat berasal dari: a) ahli pengukuran, pemetaan dan sistem informasi geografis atau penyurvei berlisensi; b) Penilai Publik atau Penilai; c) ahli statistik terkait dengan sosial ekonomi; d) ahli perencanaan pembangunan; e) ahli analisa mengenai Dampak Lingkungan; f) ahli mengenai analisa biaya manfaat; g) ahli mengenai sosiologi; dan/atau h) keahlian lainnya sesuai dengan kebutuhan.

Tim pendamping sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri dari personel yang memiliki kompetensi di bidang: a) tata ruang; b) Pengadaan Tanah; c) pertanian; d) bangunan; e) ingkungan hidup; dan/atau f) personel dari Instansi teknis terkait lainnya. Tim pendamping sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berasal dari: a) kementerian terkait substansi; b) provinsi; c) kabupaten/kota; d) kecamatan; dan/atau e) kelurahan/desa atau nama lain.

Penilai yang telah ditunjuk dan ditetapkan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah pada tahapan perencanaan tidak dapat ditunjuk dan ditetapkan lagi pada tahapan pelaksanaan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah yang sama, hal ini untuk menghindari konflik kepentingan dalam menghasilkan hasil penelian tanah yang obyektif. Tim pendamping sebagaimana dimaksud pada ayat bertugas terbatas

mendukung penyediaan data kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dan memberikan saran jika diperlukan.

Jumlah anggota tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ditentukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah sesuai dengan kebutuhan. Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk dengan surat keputusan yang ditandatangani oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah. Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibantu oleh sekretariat sesuai kebutuhan, yang keanggotaannya dibentuk oleh ketua tim.

Tim utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a mempunyai tugas paling kurang:

a. melaksanakan penelitian dan analisa terhadap rencana pembangunan dengan tata ruang, prioritas pembangunan, rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja Pemerintah;
b. berkoordinasi dengan instansi teknis terkait lainnya;
c. melakukan kajian teknis dengan instansi terkait;
d. merumuskan rencana Pengadaan Tanah;
e. melakukan dan menganalisa maksud dan tujuan serta rencana pembangunan;
f. merumuskan hasil kajian yang menguraikan maksud dan tujuan rencana pembangunan;
g. mendata dan menganalisa objek dan subjek atas rencana lokasi Pengadaan Tanah;
h. menentukan kepastian letak, luas tanah dan status tanah yang diperlukan;

i. memperhitungkan jangka waktu yang diperlukan untuk proses Pengadaan Tanah;
j. melakukan analisa waktu yang diperlukan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah termasuk pelaksanaan pembangunan meliputi:
    1. persiapan Pengadaan Tanah;
    2. pelaksanaan Pengadaan Tanah;
    3. penyerahan hasil Pengadaan Tanah;
    4. pelaksanaan pembangunan.
k. melakukan kegiatan survei sosial ekonomi, kelayakan lokasi, termasuk kemampuan tanah dan dampak yang mungkin timbul terhadap rencana pembangunan;
l. melakukan studi terhadap budaya masyarakat, politik, keagamaan, budaya, dan kajian analisa mengenai Dampak Lingkungan;
m. menyusun rencana kebutuhan dan sumber biaya;
n. melakukan perhitungan alokasi anggaran meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi, pengelolaan, beracara di pengadilan dan data informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik Pengadaan Tanah;
o. melakukan analisa kesesuaian fisik lokasi terutama kemampuan tanah yang dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan;
p. melakukan kajian awal perkiraan Ganti Kerugian atas tanah, Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah,

bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah serta kerugian lain yang dapat dihitung;

q. melakukan perhitungan dan analisa biaya yang diperlukan; dan
r. melakukan analisa dan manfaat pembangunan.

Kegiatan setelah tim persiapan terbentuk adalah dengan melakukan : a) Instansi yang Memerlukan Tanah melaksanakan rapat persiapan dengan anggota tim, b) Hasil rapat persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam notula yang ditandatangani oleh ketua tim. Pelaksanaan pembuatan dokumen perencanaan pengadaan tanah diawali dengan kegiatan seperti dalam pasal 25:

a. Ketua tim utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) huruf a menyampaikan surat permintaan data pertanahan dan data teknis terkait lainnya yang diperlukan untuk penyusunan DPPT kepada:
   1. kepala Kantor Pertanahan setempat untuk data pertanahan; dan
   2. pimpinan instansi teknis terkait untuk data teknis terkait lainnya.
b. Kepala Kantor Pertanahan setempat dan pimpinan Instansi terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) Hari wajib menyampaikan data kepada ketua tim utama.

Dalam Pasal 26, Tim utama melakukan pengolahan dan analisa data sesuai dengan kompetensi dan keahliannya. Hasil pengolahan dan analisa data sebagaimana dimaksud

pada ayat (1) dituangkan dalam naskah DPPT yang format sistematikanya sebagaimana tercantum dalam Angka V Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

C. Format Sistematika Penulisan DPPT

A. Dokumen Stu«di Kelayakan

1. Halaman Sampul
2. Halaman Kata Pengenter dan Pengesahun
3. Daftar Isi
4. Daftar Tabel
5. Daftar Gambar (kalau ada)
6. Daftar L.ampiran

BAB I Survei Sosial Ekonomi

BAB II Kelayakan Lokasi

BAB III Analisis iaya den Manfaat Pembangunen magi Wilayah dan Masyarakat

BAB IV Perkiraan Nilai Tanah

BAB V Dampak Lingkungan dan Dampak Sosial Yang Mungkin Timbul Akibat Dari Pengadaan Tanah dan Pembangunan

BAB VI Studi Lain Yang Diperlukan

Keteragan :

- Dokumen Studi Kelayakan mepggunaken kertas ukuran A4
- Lampiran Peta mengunakan kertas ukuran A3.

B. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

I. Halaman sampul

2. Halaman Kata Pengantar dan Penetapan DDPT

3. Daftar Isi

4. Daftar Tabel

5. Daftar gambar (jika ada)

6. Daftar Lampiran

BAB I PENDAHUL.UAN

A. Latar belakeng

B. Maksud dan tujuan rencana pembangunan

BAB II KESESUAIAN DENGAN RENCANA 'TATA RUANG WIL.AYAH DAN PRIORITAS PEMBANGUNAN NASIONAL/DAERAH

A. Kesesuaian Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah

B. Kesesuaian Dengan Rencanan prioritas Pembangunan Nasional/Daerah

1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah

2. Rencana Stratcgis

C. Rencana Kerja pemerintah/Instasi yang bersangkutan.

D. Dokumen Provck Strategis Nasional

BAB III LE'TAK LOKASI RENCANA PEMBANGUNAN

A. Wilayah administrusi

B. Kondisi geografis

C. Titik koordinat batas bidang

D. Amalisis kelayakan lokasi

BAB IV LUAS TANAH YANG DIBUTUHKAN

A. Perkiraan kebutuhan luas tanah per wilayah administrasi desa/ kelurahan

B. Perkiraan kebutuhun luas tanah keseluruhan

BAB V GAMBARAN UMUIM STATUS TANAH

A. Penguasaan, pemilikan, penggunaan, den pemanfaatan tanah

B. Bangunan dan tanam tumbuh

C. Jenis usaha serta benda lain yang dapat dinilai

BAB VI PERKIRAAN JANGKA WAKTU PELAKSANAAN PENCADAAN TANAH

A. Perkiraan waktu yang dibutuhkan terkait dengan tahun anggaran

B. Jadwal kegiatan serta perkiraan waktu pclaksananya.

BAB VII PERKIRAAN JANGKA WAKTU PELAKANAAN PEMBANGUNAN

BAB VIII PERKIRAAN NILAI GANTI KERUGIAN

A. Tanah

B. Ruang Atas Tanah dan Bawah Tanah

C. Bangunan

D. Tanah Tumbuh

E. Benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai; Serta

F. Dampak Sosinl yang mungkin timbul terhudap kegiatan Pengadaan Tanah terscbut.

BAB IX RENCANA PENGANGGARAN

A. Besaran Dana

B. Rincian Alokasi Dana untuk Persiapan, Pelaksanaan, Penyerahan Hasil, Administrasi dan digitalisasi dokumen

C. Rincian Alokasi Biaya Operasional dan Binya Pendukung

D. Biaya Penilai Pertanahan

E. Nilai Ganti Kerugian

F. Biaya beracara di Pengadilan.

G. Biaya Sertipikasi

BAB X PREFERENSI AENTUI GAN'TI KERUGIAN

BAB XI MUATAN TAMBAHAN

BAB XII PENUTUP

Penetapan dokumen perencanaan pengadaan tanah atau DDPT yang telah selesai dibuat dialkukan dengan tahapan, Naskah DPPT yang telah diselesaikan dan disepakati, ditetapkan oleh pejabat Instansi yang Memerlukan Tanah sesuai dengan kewenangannya.

a. Dalam hal penyusunan DPPT dilaksanakan secara mandiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b, Instansi yang Memerlukan Tanah membentuk tim internal sesuai dengan kebutuhan.
b. Tim internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unit kerja teknis internal.
c. Tata cara penyusunan DPPT yang dilaksanakan oleh tim penyusunan DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 27 berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap penyusunan DPPT yang dilakukan secara mandiri oleh Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pengajuan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dilakukan dengan

a. DPPT yang telah ditetapkan oleh pejabat Instansi yang Memerlukan Tanah sesuai dengan kewenangannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, diajukan kepada gubernur/bupati/wali kota.
b. Dalam hal Instansi yang Memerlukan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah, pengajuan DPPT dengan melampirkan surat penugasan khusus.
c. Dalam hal Instansi yang Memerlukan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Badan Usaha yang mendapat kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, pengajuan DPPT dengan melampirkan surat perjanjian.
d. DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkan.

Perubahan Dokumen Perencaan Pengadaan Tanah dalam Pasal 30 terjadi apabila ada perubahan :

a. Perubahan DPPT dapat dilakukan dalam hal terdapat perubahan data fisik dan data yuridis hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah berdasarkan pemberitahuan secara tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

b. Perubahan DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan melakukan revisi dan/atau adendum DPPT.
c. DPPT yang telah di revisi dan/atau adendum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan kepada gubernur/bupati/wali kota untuk perubahan/revisi Penetapan Lokasi.

Verifikasi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dilakukan oleh Tim Verifikasi yang dibentuk oleh Gubernur dengan anggota :

a. Gubernur membentuk Tim Verifikasi paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1).
b. Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
    1. asisten yang membidangi urusan pemerintahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua;
    2. perangkat daerah yang membidangi urusan pertanahan sebagai sekretaris merangkap anggota;
    3. unsur biro pemerintahan sekretariat daerah sebagai anggota;
    4. unsur biro hukum sekretariat daerah sebagai anggota; dan
    5. unsur dinas terkait sebagai anggota.

Tim Verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2), mempunyai tugas:

a. melakukan verifikasi materi muatan DPPT dari Instansi yang Memerlukan Tanah; dan
b. menetapkan secara resmi tanggal diterimanya DPPT setelah dilakukan verifikasi materi muatan dan keabsahannya.

Pelaksanaan Verifikasi seperti yang terdapat dalam pasal Pasal 33 dilakukan dengan :

a. Tim Verifikasi DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) melakukan verifikasi terhadap materi muatan DPPT yang diajukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan dituangkan dalam lembar verifikasi.
b. Lembar verifikasi DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Angka VI Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.
c. Tim Verifikasi DPPT dapat melakukan peninjauan lokasi rencana Pengadaan Tanah berdasarkan kesepakatan dengan Instansi yang Memerlukan Tanah.
d. Verifikasi DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari.

Dalam hal materi muatan DPPT telah sesuai dan lengkap, yang dituangkan dalam lembar verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, Tim Verifikasi melaporkan kepada gubernur/bupati/wali kota untuk ditindaklanjuti dengan pembentukan Tim Persiapan. Pengembalian DDPT seperti dalam Pasal 35 apabila terdapat :

a. Tim Verifikasi DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) dapat mengembalikan DPPT dalam hal:
   1. salah satu muatan wajib DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 *tidak dipenuhi*; dan/atau
   2. jangka waktu DPPT lebih dari 2 (dua) tahun sejak ditetapkan.
b. Pengembalian DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis oleh ketua Tim Verifikasi DPPT kepada Instansi yang Memerlukan Tanah.

D. Evaluasi

PILIHLAH SATU JAWABAN YANG BENAR DENGAN CARA MEMBERI TANDA SILANG (X)

1. Perkiraan nilai tanah adalah salah satu dokumen yang harus ada dalam :
   a. Dokumen appraisal
   b. Dokumen perencanaan
   c. Dokumen pelaksanaan
   d. Dokumen persiapan
2. Siapakah yang menetapkan dokumen perencanaan?
   a. Instansi yang memerlukan tanah
   b. Gubernur
   c. Pemangku kepentingan
   d. Bupati/Walikota
3. Dalam hal menyusun Dokumen Perencanaan Instansi yang memerlukan tanah boleh meminta bantuan pihak ketiga, antara lain :
   a. Appraisal (penilai tanah)

b. BUMN/BUMD/BHMN/BHMD
c. Dinas Pertanahan
d. Dinas Tata Ruang

4. Kemanakah dokumen perencanaan diserahkan?
   a. Bupati/Walikota
   b. Pemerintah Provinsi
   c. Gubernur
   d. Kementerian ATR/BPN
5. Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk pembangunan infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan atas apa?
   a. RTR
   b. Penetapan Lokasi
   c. Dokumen kelayakan
   d. Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah
6. Terhadap lokasi Proyek Strategis Nasional (PSN) yang belum berkesesuaian dengan rencana tata ruang kabupaten/kota dan/atau rencana tata ruang kawasan strategis nasional, maka apa yang dapat dilakukan?
   a. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan persetujuan atas lokasi Proyek Strategis Nasional dimaksud sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

b. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan rekomendasi kesesuaian tata ruang atas lokasi Proyek Strategis Nasional dimaksud sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
c. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan penetapan atas lokasi Proyek Strategis Nasional dimaksud sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
d. Penyesuaian RDTR

7. Untuk pengadaan tanah yang belum memiliki RTR, hal apa yang dapat dilakukan ?
   a. Pengadaan Tanah dilaksanakan setelah mendapatkan penetapan dari dinas/instansi yang menangani tata ruang
   b. Pengadaan Tanah dilaksanakan setelah mendapatkan perintah dari dinas/instansi yang menangani tata ruang
   c. Pengadaan Tanah dilaksanakan setelah mendapatkan rekomendasi dari dinas/instansi yang menangani tata ruang
   d. Pengadaan Tanah dilaksanakan setelah mendapatkan revisi tata ruang
8. Rencana pembangunan harus tercantum dalam RTR...
   a. Kabupaten/Kota
   b. Provinsi

c. Nasional
d. Nasional dan Provinsi

9. Agar pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan, maka rencana pembangunan harus ada dalam RTR Kabupaten/ Kota, karena...
   a. RTR Kabupaten/Kota merupakan RTR yang mengatur rencana tata ruang
   b. RTR Kabupaten/Kota merupakan RTR yang mengatur rencana pembangunan di Kabupaten/Kota secara rinci
   c. RTR Kabupaten/Kota merupakan RTR yang diwajibkan
   d. Tata ruang merupakan unsur terpenting dalam pembangunan
10. Dalam hal rencana pembangunan tercantum dalam RTR Kabupaten/Kota tetapi tidak tercantum dalam RTR Provinsi, maka yang dapat dilakukan adalah :
   a. RTR kabupaten/kota menyesuaikan dengan RTR provinsi
   b. RTR Provinsi akan menyesuaikan kemudian dengan RTR Kabupaten/Kota
   c. RTR Provinsi akan menyesuaikan kemudian dengan RTR Kabupaten/Kota
   d. Rencana pembangunan tidak dapat dilakukan
11. Salah satu syarat agar rencana pembangunan dapat dilakukan adalah keseuaian RTR. RTR yang dimaksud disini adalah :

a. RTR Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota
b. RTR Nasional
c. RTR Provinsi
d. RTR Kabupaten/Kota

12. Prioritas Pembangunan dapat dilihat dalam :
    a. RPJM; Renstra; Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
    b. RPJM dan Renstra
    c. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
    d. Renstra
13. Dokumen perencanaan harus memberikan gambaran tentang
    a. rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan
    b. rencana pembangunan untuk kepentingan umum atau kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan
    c. rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan/ atau kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan
    d. kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan
15. Kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan yang tercantum dalam dokumen perencanaan yang dimaksudkan adalah

a. komponen-komponen dalam pembangunan dan proses pengadaan tanah serta dampaknya pada kehilangan tanah dan/atau bangunan, tanaman, ruang atas atau ruang bawah tanah, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai
b. hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah
c. hal yang berkaitan dengan kebutuhan pembangunan
d. komponen-komponen dalam pembangunan dan proses pengadaan tanah

16. Kerugian lain yang dapat dinilai dalam proses perencanaan adalah seperti :
    a. kehilangan histori emosional
    b. kehilangan pendapatan usaha, pindah profesi, relokasi, dan mata pencaharian lain pihak yang berhak, disertai ulasan masing-masing komponen tersebut
    c. kehilangan rumah
    d. kehilangan tempat tinggal
17. Penilai Publik (Appraisal) dapat dilibatkan sebagai konsultan dalam
    a. Perhitungan perkiraan nilai ganti kerugian.
    b. Penentuan titik koordinat
    c. Pelaksanaan pengadaan tanah
    d. Perkiraan gambaran umum tentang pengadaan tanah

18. Dalam rangka penghitungan biaya studi kelayakan pembangunan dan pelaksanaan tahap persiapan, instansi yang memerlukan tanah dapat berkoordinasi dengan :
    a. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN
    b. Instansi Pemerintah Provinsi/Pemerintah Kab./Kota setempat
    c. BUMN/BUMD/BHMN/BHMD
    d. Instansi terkait
19. Dokumen perencanaan adalah dokumen awal yang harus disusun oleh instansi yang memerlukan tanah, uang isinya harus menguraikan tentang :
    a. maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum
    b. maksud dan tujuan pembangunan dari instansi yang memerlukan tanah
    c. maksud dan tujuan pelaksanaan pengadaan tanah
    d. manfaat dan gambaran umum pelaksanaan pengadaan tanah
20. Untuk pengadaan tanah yang belum memiliki RTR, dapat dilaksanakan setelah mendapatkan rekomendasi dari :
    a. Dinas/instansi yang menangani tata kota
    b. Dinas/instansi yang menangani tata ruang
    c. Dinas/instansi yang menangani pertanahan
    d. Dinas/instansi yang menangani pembangunan daerah

BAB V
PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

Muatan pada bab ini berisi tentang seluruh tahapan persiapan pengadaan tanah yang meliputi: (1) pemberitahuan rencana pembangunan; (2) pendataan awal lokasi rencana pembangunan; (3) Konsultasi Publik rencana pembangunan; (4) Kajian Keberatan; (5) Penetapan Lokasi pembangunan; (6) Pengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum; (7) Pelaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh gubernur. Capaian Pembelajaran Mata Kuliah Ketiga (2 yang hendak dicapai melalui bab ini adalah peserta didik Mampu merancang Persiapan Pengadaan Tanah, termasuk mengevaluasi Penetapan Lokasi.

A. Tim Persiapan Pengadaan Tanah

Persiapan pengadaan tanah dimulai setelah Gubernur, Bupati/Walikota setelah menerima permohonan penetapan lokasi dari instansi yang memerlukan tanah mempunyai rentang waktu 5 hari untuk membentuk tim verifikasi DDPT dengan anggota : a) asisten yang membidangi urusan pemerintahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua; b) perangkat daerah yang membidangi urusan pertanahan sebagai sekretaris merangkap anggota; c) unsur biro pemerintahan sekretariat daerah sebagai anggota; d) unsur biro hukum sekretariat daerah sebagai anggota; dan e) unsur dinas terkait sebagai anggota.

Tugas tim verifikasi adalah melakukan verifikasi materi muatan DPPT dari Instansi yang Memerlukan Tanah; dan menetapkan secara resmi tanggal diterimanya DPPT setelah dilakukan verifikasi materi muatan dan keabsahannya dengan wak tu 5 hari. Apabila DDPT diterima maka tanggal berlakunya 2 tahun setelah tanggal di tetapkan, sedangkan apabila tidak diterima maka dikembalikan untuk diperbaiki oleh insatnsi yangmemerlukan tanah, disinilah titik kristisnya, bagaimana tim verifikasi memeriksa DDPT.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah dinyatakan layak oleh tim verifikasi diserahkan kembali ke Gubernur/Bupati/Walikota, untuk selanjutnya membuat tim persiapan paling lama 5 hari setelah diterimanya DDPT dari tim verifikasi, keanggotaan tim persiapan terdiri dari : a. Asisten yang membidangi urusan pemerintahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua; b. Kepala biro pemerintahan sekretariat daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota; c. Unsur biro hukum sekretariat daerah provinsi sebagai anggota; d. Bupati/wali kota di lokasi Pengadaan Tanah sebagai anggota; e. Unsur perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan sebagai anggota; f. Kepala bidang yang membidangi urusan Pengadaan Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai unsur perangkat daerah provinsi terkait sebagai anggota; h. Camat di lokasi Pengadaan Tanah sebagai anggota; i. Lurah/kepala desa atau nama lain di lokasi Pengadaan

Tanah sebagai anggota; dan j. Unsur instansi teknis terkait lainnya sebagai anggota.

Tugas tim persiapan pengadaan tanah adalah melakukan, Pemberitahuan rencana pembangunan kepada pihak yang berhak dan pihak terdampak (Sosialisasi), melakukan Pendataan awal, melakukan Konsultasi Publik, bila ada yang tidak setuju dilakukan Konsultasi Publik ulang, membuat Tim Kajian Keberatan, melakukan Penyiapan SK Penetapan Lokasi dan melakukan Pengumuman SK Penetapan Lokasi.

Pemberitahuan rencana pembangunan, Pemberitahuan rencana pembangunan oleh instansi yang memerlukan tanah untuk kegiatan kepada Pemberitahuan rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur. Pemberitahuan dilakukan dengan cara sosialisasi atau tatap muka atau dengan surat pemberitahuan. Informasi yang disampaikan kepada masyarakat terkait dengan isi DDPT yaitu 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, waktu total yang dialokasikan secara perundang-undangan sebanyak 6 hari (Permen ATR/BPN 19, 2021)

Kegiatan selanjutnya melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan, meliputi pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh tim persiapan pengadaan tanah berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan tersebut dituangkan kedalam Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan yang akan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan. Data Pihak yang berhak, yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah serta pengadaan tanah: tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda lainnya yang terkait dengan tanah dan dapat dinilai.

Data yang dihasilkan dalam pendataan awal dipergunakan untuk kegiatan konsultasi publik rencana pembangunan, dilaksanakan oleh tim persiapan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Apabila rencana pembangunan akan mempunyai dampak khusus, konsultasi publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung. Dalam konsultasi publik, tim persiapan akan menjelaskan rencana pengadaan tanah kepada pihak yang berhak dan pihak yang terkena dampak. Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya Daftar Sementara Lokasi Rencana

Pembangunan. hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dituangkan didalam berita acara kesepakatan.

Apabila dalam konsultasi publik terdapat pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi ulang tersebut dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan. Kesepakatan yang terjadi didalam konsultasi ulang dituangkan ke dalam berita acara kesepakatan pada konsultasi publik ulang. Dalam hal konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Gubernur melalui tim persiapan. Untuk menindaklanjuti keberatan tersebut, Gubernur membentuk tim kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan.

Gubernur membentuk Tim Pengkajian untuk menerima/menolak keberatan (14 hari kerja), yang beranggotakan: 1) Sekretarisdaerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk (Ketua); 2) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Sekretaris); 3) Instansi yang menangani urusan bidang perencanaan pembangunan daerah; 4) Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; 5) Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk; dan 6) Akademisi.

Tugas Tim kajian keberatan tersebut sebagai berikut: Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan. Inventarisasi Masalah yang menjadi alasan keberatan berupa:1)Klasifikasi jenis dan alasan keberatan; 2) Klasifikasi pihak yang keberatan ; 3) Klasifikasi usulan pihak yang keberatan. Inventarisasi masalah tersebut disusun dalam bentuk dokumen keberatan

Melakukan pertemuan dan klarifikasi dengan pihak yang keberatan. Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dilakukan untuk: 1) Menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan, 2) Menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan. Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan, rekomendasi tersebut didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap: 1) Rencana Tata ruang Wilayah, dan 2) Prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.

Rekomendasi yang dibuat oleh tim kajian ditandatangani oleh ketua tim kajian dan disampaikan kepada Gubernur. Berdasarkan rekomendasi tim kajian tersebut, Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan. Surat tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan. Dalam hal Gubernur memutuskan dalam suratnya, menerima keberatan,

maka instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan dan memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain. Penanganan keberatan oleh Gubernur terhadap pihak yang keberatan dilakukan paling lama 14 hari kerja sejak diterimanya keberatan.

Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik ulang yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam konsultasi publik ulang atau ditolaknya keberatan dari pihak yang keberatan sebagaimana berdasarkan rekomendasi tim kajian keberatan, dengan jangka waktu 14 hari, Penetapan Lokasi pembangunan atau pembaruan Penetapan Lokasi pembangunan, tidak diperlukan lagi persyaratan. Apakah dalam proses pengadaan maupun perpanjangan. Dalam persiapan Pengadaan Tanah dilakukan oleh bupati/wali kota berdasarkan pendelegasian, permohonan perpanjangan waktu Penetapan lokasi diajukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada bupati/walikota atas pertimbangan kepala Kantor Pertanahan.

1. Permohonan perpanjangan waktu diajukan kepada bupati/wali kota dalam waktu paling lama 6 [enam]

bulan sebelum berakhirnyajangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.

2. Perpanjangan Penetapan lokasi diterbitkan oleh bupati/wali kota dalam jangka waktu paling lama 7 [tujuh] Hari sejak diterimanya permohonan.
3. Ketentuan mengenai pelaksanaan Penetapan Lokasi pembangunan berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaksanaan perpanjangan Penetapan lokasi pembangunan.

B. Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah

Surat Keputusan Penetapan Lokasi merupakan hasil akhir dalam tahapan persiapan pengadaan tanah yang menjadi ranah pekerjaaan pemerintah propinsi atau dapat di delegasikan ke pemerintahan kabupaten atau kota, dengan telah diumumkannya, pengumuman penetapan lokasi pembangunan di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan, dan atau kantor kabupaten/kota. Pengumuman penetapan lokasi dilaksanakan paling lama 2 hari sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan dan pengumuman harus dilakukan selama 10 hari, bila tidak ada gugatan maka penetapan lokasi sudah mulai berlaku setelah masapengumumannya selesai, akan tetapi bila ada gugatan maka proses peradilan dimulai dengan akibat penetapan lokasinya berlum bisa diberlakukan.

Penggugat adalah Pihak yang Berhak terdiri atas perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai

Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, yang meliputi:

1. Pemegang hak atas tanah;
2. Pemegang pengelolaan;
3. Nadzir untuk tanah wakaf;
4. Pemilik tanah bekas milik adat;
5. Masyarakat hukum adat;
6. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
7. Pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
8. Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Tergugat adalah Gubernur yang menerbitkan penetapan lokasi atau Bupati/Walikota yang mendapat delegasi dari Gubernur untuk menerbitkan penetapan lokasi. Dalam hal Pihak yang Berhak menyatakan keberatan atas penetapan lokasi yang diterbitkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota maka Pihak yang Berhak dapat mengajukan gugatan paling lambat 30 hari sejak diumumkan penetapan lokasi kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar penetapan lokasi dinyatakan batal atau tidak sah. Pengadilan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan Sengketa Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau Kuasanya dilampiri dengan alat bukti pendahuluan dan selain diajukan dalam bentuk tertulis juga dapat diajukan dalam format digital yang disimpan secara elektronik dalam media

penyimpanan berupa cakram padat atau serupa dengan itu. Dalam hal gugatan diwakili oleh kuasanya, identitas Penggugat diuraikan terlebih dahulu diikuti identitas kuasanya. Gugatan sebagaimana dimaksud, wajib dilampiri surat kuasa khusus dan fotocopy kartu tanda advokat, apabila dikuasakan kepada advokat.

Pengajuan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara, gugatan diajukan kepada pengadilan yang meliputi tempat kedudukan Tergugat. Panitera wajib melakukan penelitian administrasi gugatan dan memeriksa alat bukti pendahuluan yang mendukung gugatan. Pengadilan memutuskan diterima atau ditolaknya gugatan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya gugatan. Pemeriksaan sengketa penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan tanpa melalui proses disimilasi dan tanpa melalui pemeriksaan persiapan. Dalam Sengketa Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak dimungkinkan adanya permohonan penundaan pelaksanaan objek sengketa dan dilakukan dalam sidang yang terbuka untuk umum kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

Tidak ada upaya hukum banding dalam sengketa penetapan lokasi. Keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara hanya dapat diajukan melalui kasasi ke Mahkamah Agung. Para pihak dapat mengajukan permohonan kasasi terhadap putusan Pengadilan kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang diajukan paling lama 7 (tujuh) hari sejak putusan Pengadilan yang diucapkan

dalam persidangan terbuka untuk umum. Sedangkan Memori kasasi diajukan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak pernyataan kasasi. Pemberitahuan memori kasasi kepada Termohon Kasasi oleh Panitera dikirim paling lama 1 (satu) hari setelah memori kasasi tersebut diterima oleh kepaniteraan pengadilan. Dalam hal Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi, hal ini diajukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak pemberitahuan dan penyerahan memori kasasi melalui Pengadilan. Pengiriman berkas kasasi paling lama 7 (tujuh) hari sejak diterima memori/kontra memori kasasi dimana pengiriman berkas (hard copy) didahului dengan pengiriman dokumen elektronik (soft copy). Mahkamah Agung wajib memutus permohonan kasasi paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi diregistrasi dan Putusan kasasi merupakan putusan akhir yang tidak tersedia upaya hukum peninjauan kembali.

Setelah dikeluarkannya putusan kasasi apabila hasilnya menolak gugatan penggugat maka SK penetapan loasi berlaku, Penetapan lokasi pembangunan berlaku untuk jangka waktu 3 tahun dan dapat diperpanjang 1 kali untuk paling lama 1 tahun. Dalam hal diperlukan, instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan perpanjangan waktu penetapan lokasi pembangunan kepada Gubernur, dalam waktu paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Permohonan tersebut disertai dengan Keputusan penetapan lokasi dan

pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisikan alasan pengajuan perpanjangan, data pengadaan tanah yang telah dilaksanakan dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan pengadaan tanahnya. Keberatan Penetapan Lokasi, keberatan akan penetapan lokasi dapat diajukan oleh pihak yang berhak dan terdampak dengan mengajukan keberatan secara tertulis ke pengadilan tata usaha negara setelah pengumuman penetapan lokasi maksimal 30 hari,

Atas dasar permohonan perpanjangan penetapan lokasi tersebut, Gubernur menetapkan perpanjangan penetapan lokasi sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Dalam hal jangka waktu lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak terpenuhi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dan proses ulang tersebut dimulai dari tahap perencanaan.

Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman lokasi pembangunan tersebut memuat nomor dan tanggal keputusan penetapan lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan dengan cara: 1) Ditempelkan di Kantor

Kelurahan/Desa atau nama lain, kantor Kecamatan, Dan/atau Kantor Kabupaten/Kota dan di lokasi pembangunan. Pengumuman penetapan lokasi dilakukan selama paling kurang 14 hari kerja. 2) Diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik. Pengumuman tersebut dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 kali penerbitan pada hari kerja dan pengumuman melalui media elektronik dilaksanakan melalui laman (website) Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/Kota atau Instansi yang memerlukan tanah. Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling lambat 3 hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan.

Dengan telah di berlakukannya surat keputusan penetapan lokasi semua bidang tanah yang berada dalam wilayah atau masuk dalam peta tidak diperbolehkan mengalihkan kepemilikan atau berganti kepemilikan, ini merupakan pembatasan yang diakibatkan oleh adanya penetapan lokasi dalam kegiatan pengadaan tanah, akan tetapi hal itu menjadi ssesuatu yang buruk apabila ada hal-hal yang terjadi contoh :

1. Dalam pembangunan waduk Pidekso di Kabupaten Wonogiri terjadi perbedaan luas wilayah yang termasuk dalam peta penetapan lokasi dengan peta yang dihasilkan oleh pengukuran yang dilakukan oleh satgas A dalam pelaksanaan pengadaan tanah seperti dalam penelitian yang dilakukan oleh Prasetyo, Sudibyanung, Supriyanti

2018 “ Akibat dari penetapan lokasi ini, semua tanah yang berada dalam daerah yang menjadi kegiatan pengadan tanah tidak boleh dialihkan kepada pihak lain, pembangunan Waduk Pidekso di Kabupaten Wonogiri di mulai Penetapan lokasi di nomor 590/83 tahun 2014 dan di perpanjang nomor 590/48 tahun 2016, kemudian di perbaharui lagi dengan Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/1 tahun 2018, dengan melihat perpanjangan dan pembaharuan penetapan lokasi itu maka kegiatan pembangunan sudah

berjalan 4 tahun hal ini di kuatkan oleh pernyataan Kasi pengadaan tanah Kantah Wonogiri Suharyanto dan Kasubsi Naryo, Penlok 1 2014, di perpanjang 2016, dan di perbaharui pada tahun 2018 dengan data ukuran dari BPN. Perpanjangan penetapan lokasi ini berkaitan dengan ketidaktepatan luas tanah yang di perlukan dan dalam usaha mendapatkan kesepakatan pengambilalihan tanah dari masyarakat yang berhak oleh instansi yang memerlukan tanah (Prasetyo Priyo Katon, Sudibyanung, Supriyanti Threresia, 2018)

2. Dalam pembangunan kampus 3 IAIN Sunan Kalijaga di Kecamatan Pajangan terjadi ketiadaan dana untuk memperoleh tanah sesuai dengan yang ada dalam perencanaan pengadaan tanah dan surat keputusan penatapan lokasi, ketiadaan dana tersebut hanya cukup untuk memberikan ganti kerugian sekitar 80 % dati total semua bidang tanah.

C. Evaluasi

PILIHLAH SATU JAWABAN YANG BENAR DENGAN CARA MEMBERI TANDA SILANG (X)

1. Adapun tugas Tim Persiapan Pengadaan Tanah ini antara lain, kecuali?
   a. Melaksanakan Konsultasi Publik
   b. Melaksanakan pendataan awal
   c. menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan
   d. Melaksanakan Musyawarag GR
2. Pihak mana saja yang diundang dalam pemberitahuan awal?
   a. Masyarakat yang berhak
   b. Tokoh masyarakat
   c. Masyarakat terdampak
   d. Masyarakat yang berhak dan terdampak
3. Pemberitahuan awal pembanguanan di sampai dengan cara?
   a. Pengumuman di lokasi
   b. Membuat selebaran
   c. Memuat di media cetak
   d. Langsung dan tidak langsung
4. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh tim persiapan. Data sementara ini digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan?
   a. Sosialisasi

b. Konsultasi publik
c. Musyawarah ganti kerugian
d. Pemberitahuan awal

5. Tim persiapan harus dapat memberikan penjelasan yang meyakinkan bahwa pembangunan tersebut benar-benar untuk kepentingan umum disamping itu memberikan manfaat baik secara ekonomi maupun sosial kepada masyarakat yang terdampak maupun masnyarakat secara keseluruhan, apa yang ingin di capai dalam kegiatan ini ?
   a. Kesepakatan dan kesepahaman
   b. Memberi kesempatan perisipasi
   c. Maksud dan tujuan tersampaikan
   d. Persetujuan masyarakat
6. Konsultasi publik merupakan titik kritis dalam kegiatan pengadaan tanah, mengapa?
   a. Tidak bisa diulang
   b. Dasar untuk Konsyinasi
   c. Keberhasilan meringankan pekerjaan selanjutnya
   d. 80% lebih harus sepakat baru bisa dilanjutkan
7. Dalam konsultasi publik, siapa yang menyampaikan maksud dan tujuan rencana pembangunan?
   a. Pemerintah Daerah
   b. Instansi yg memerlukan tanah
   c. Gubernur atau yang mewakili
   d. Mendagri atau yang mewakili

8. Dalam konsultasi publik siapa yang menyampaikan, Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah?
    a. Pemerintah daerah Propinsi
    b. Instansi yg memerlukan tanah
    c. Gubernur atau yang mewakili
    d. Mendagri atau yang mewakili
9. Yang disampaikan BPN dalam konsultasi publik adalah sebagai berikut, kecuali?
    a. Peran penilai
    b. Hak dan kewajiban pemilik tanah
    c. Obyek yg dinilai ganti kerugian dan bentuk ganti rugi
    d. Insentif perpajakan
10. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh tim persiapan, Data sementara ini digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik, dalam daftar itu terkait dengan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah, kalau bahan itu yang dipakai dalam konsultasi publik, bagaimana dengan pihak terdampak?
    a. Di wakili tokoh-tokoh masyarakat
    b. Tidak diundang
    c. Terwakili tapi tidak menyeluruh
    d. Kurang terwakili yang seharusnya semua
11. Siapa yang memberi rekomendasi kepada gubernur dan dapat menjadi dasar bagi gubernur untuk menerbitkan

atau tidak menerbitkan Surat Keputusan yang berisi penetapan lokasi pembangunan?

a. Badan Pengawasan Daerah
b. Team konsultasi Publik
c. Staf ahli Gubernur
d. Tim Kajian Keberatan

12. Dalam melakukan kewenangan Pengadaan Tanah akan membuat team untuk membantunya, berapa team yang di buat Gubernur?

a. 1 team
b. 2 team
c. 3 team
d. 4 team

13. Berdasarkan pada laporan tim persiapan terkait keberatan masyarakat, Tim pengkajian keberatan melakukan tugasnya sebagai berikut, kecuali?

a. Melaporkan hasil kajian
b. Inventarisasi masalah
c. Melakukan pertemun dan klarifikasi
d. Membuat rekomendasi

14. Dalam tatapan persiapan, pada kegiatan apa partisipasi masyarakat dapat dilakukan, Kecuali?

a. Pendataan awal
b. Konsultasi publik
c. Pengajuan keberatan
d. Pemberian rekomendasi

15. Penerapan asas keterbukaan dalam kegiatan persiapan Pengadaan Tanah dilakukan dalam kegiatan-kegiatan berikut ini, kecuali?
    a. Pemberian rekomendasi
    b. Konsultasi publik
    c. Pengajuan keberatan
    d. Pendataan awal
16. Pada kegiatan apa penerapan asas kesepakatan dalam proses persiapan pengadaan tanah dilakukan?
    a. Pemberitahuan awal
    b. Konsultasi publik
    c. Pengajuan keberatan
    d. Pendataan awal
17. Gubernur menerbitkan SK tentang Penetapan Lokasi dengan berdasarkan berapa di alasan?
    a. 1 alasan
    b. 3 alasan
    c. 2 alasan
    d. 4 alasan

BAB VI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

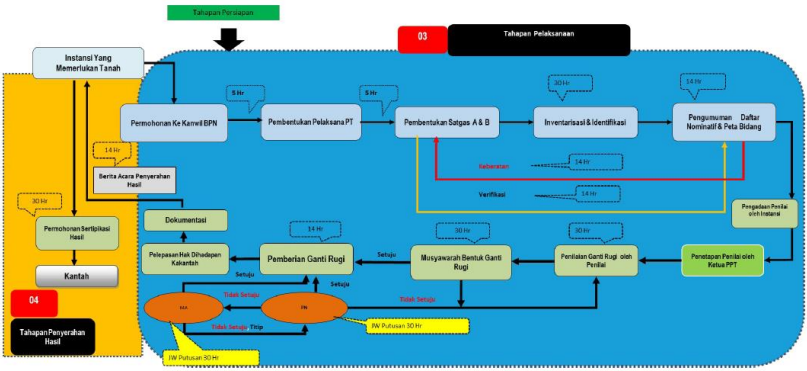
Muatan pada bab ini berisi tentang seluruh tahapan pelaksanaan pengadaan tanah yang meliputi: (a) penyiapan pelaksanaan; (b) inventarisasi dan identifikasi; (c) penetapan Penilai; (d) musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian; (e) pemberian Ganti Kerugian; (f) pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus; (g) penitipan Ganti Kerugian; (h) pelepasan Objek Pengadaan Tanah; (i) pemutusan hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah; (j) pendokumentasian data pelaksanaan pengadaan tanah; dan (k) pengambilan Ganti Kerugian.

Capaian Pembelajaran Mata Kuliah Ketiga (CPMK3) yang hendak dicapai melalui bab ini adalah peserta didik Mampu mengevaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah, termasuk mengevaluasi Penetapan Nilai Ganti Rugi

A. Penyiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, operasionalisasinya dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis dan/atau sumberdaya manusia Kepala Kanwil BPN dapat menugaskan kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di lokasi rencana Pengadaan Tanah sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Secara skematis pelaksanaan pengadaan tanah dapat dicermati pada Gambar 2 berikut.



Gambar 2 Skema Pelaksanaan Pengadaan Tanah
Sumber: Ditjend Pengadaan Tanah, 2024.

Tahap pelaksanaan pengadaan tanah diawali dengan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah yang diajukan secara tertulis oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada Kepala Kantor Wilayah dilengkapi dengan:

1. Keputusan Penetapan Lokasi;
2. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT);
3. Data Awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah;
4. Data Awal Masyarakat yang terkena dampak;
5. Berita acara kesepakatan lokasi pembangunan dalam Konsultasi Publik;
6. Surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah dari pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah;
7. Surat pernyataan kesiapan dan/atau dokumen anggaran yang telah mengalokasikan biaya operasional dan biaya pendukung serta anggaran Ganti Kerugian;

8. 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 Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan/atau badan usaha milik desa, dalam hal terdapat bidang tanah yang berstatus kawasan hutan, lahan pertanian pangan berkelanjutan, tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan/atau badan usaha milik desa.

Dokumen permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah yang diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah diverifikasi oleh kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Dalam hal ini Kepala Kantor Wilayah dapat menunjuk pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah untuk memverifikasi dokumen tersebut.

Dalam dokumen permohonan pelaksanaan pengadaan tanah dinyatakan belum lengkap, maka dikembalikan kepada instansi yang memerlukan tanah untuk dilengkapi atau diperbaiki. Apabila hasil verifikasi menunjukkan bahwa dokumen permohonan dinyatakan lengkap maka dituangkan dalam berita acara penerimaan permohonan pelaksanaan pengadaan tanah dan diserahkan kepada instansi yang

memerlukan tanah. Dan pada saat itu tahapan pelaksanaan pengadaan tanah dimulai.

Tahap berikutnya adalah pembentukan Pelaksana Pengadaan Tanah oleh Kepala Kantor Wilayah, dengan susunan keanggotaan sebagai berikut:

1. Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai ketua merangkap anggota;
2. Kepala Bidang yang menangani urusan pengadaan tanah sebagai anggota;
3. Kepala Kantor Pertanahan setempat sebagai anggota;
4. Pejabat perangkat daerah provinsi setingkat eselon III yang menangani urusan pertanahan sebagai anggota;
5. Pejabat perangkat daerah kabupaten/kota setingkat eselon III yang menangani urusan pertanahan sebagai anggota;
6. Camat atau nama lain setempat pada lokasi Pengadaan Tanah sebagai anggota;
7. Lurah/kepala desa atau nama lain setempat pada lokasi Pengadaan Tanah sebagai anggota; dan
8. Pejabat fungsional dari bidang Pengadaan Tanah sebagai sekretaris merangkap anggota.

Dalam hal pelaksanaan Pengadaan Tanah ditugaskan kepada kepala Kantor Pertanahan, kepala Kantor Pertanahan membentuk pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya penugasan.

Susunan keanggotaan pelaksana Pengadaan Tanah yang ditugaskan kepada kepala kantor pertanahan adalah:

1. kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua merangkap anggota;
2. kepala seksi yang menangani urusan Pengadaan Tanah atau pejabat fungsional sebagai anggota;
3. pejabat perangkat daerah kabupaten/kota setingkat eselon IV yang menangani urusan pertanahan sebagai anggota;
4. camat atau nama lain setempat pada lokasi Pengadaan Tanah sebagai anggota;
5. lurah/kepala desa atau nama lain setempat pada lokasi Pengadaan Tanah sebagai anggota; dan
6. pejabat fungsional pada seksi yang menangani urusan pengadaan tanah sebagai sekretaris merangkap anggota.

Dalam melaksanakan tugasnya, pelaksana Pengadaan Tanah melakukan koordinasi dengan:

1. Instansi yang Memerlukan Tanah;
2. instansi/lembaga terkait;
3. Penilai Pertanahan;
4. tokoh masyarakat; dan/atau
5. pihak lain yang dianggap perlu.

Dalam konteks ini koordinasi yang sangat perlu untuk dilakukan selama proses pelaksanaan pengadaan tanah adalah koordinasi dengan apparat penegak hukum (APH). Hal ini penting dilakukan untuk memastikan bahwa pelaksana pengadaan tanah dapat menjalankan tugasnya dengan baik, terjamin keamanannya baik saat berhadapan dengan Masyarakat terdampak maupun berhadapan dengan APH.

Untuk mendukung tugas-tugas pelaksana pengadaan tanah, Ketua pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satgas pelaksana Pengadaan Tanah, yang terdiri dari:

1. Satgas A yang membidangi pengumpulan data fisik Objek Pengadaan Tanah, terdiri dari 1 orang ketua dan 2 orang anggota yang mempunyai kompetensi di bidang survey, pengukuran dan pemetaan;
2. Satgas B yang membidangi pengumpulan data yuridis Objek Pengadaan Tanah, terdiri dari 1 orang ketua dan 2 orang anggota yang mempunyai kompetensi di bidang pertanahan, hukum dan/atau manajemen.

Ketua pelaksana Pengadaan Tanah dapat menambah anggota Satgas A yang berasal dari unsur lurah/kepala desa/perangkat desa untuk menunjukkan batas bidang tanah dan menggunakan penyurvei berlisensi untuk pelaksanaan pengukuran dan pemetaan. Ketua pelaksana Pengadaan Tanah juga dapat menambah anggota Satgas B yang berasal dari instansi teknis terkait atau penyurvei berlisensi untuk pelaksanaan pendataan bangunan, tanam tumbuh dan benda lain yang dapat dinilai.

Untuk membantu tugas pelaksana pengadaan tanah dibentuk Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah yang terdiri dari pejabat atau staf yang ditunjuk oleh ketua pelaksana pengadaan tanah paling kurang 4 orang, dan dapat ditambah sesuai kebutuhan dengan mempertimbangkan luasan, jumlah bidang dan letak geografis Objek Pengadan Tanah

Adapun tugas dari sekretariat tersebut adalah menyiapkan administrasi pengadaan tanah yang meliputi keuangan, pendokumentasian dan surat menyurat lainnya. Ketua pelaksana pengadaan tanah pun bertugas untuk menetapkan keputusan tentang susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah untuk setiap pengadaan tanah dan sekretariat.

Ketua pelaksana Pengadaan Tanah melakukan kegiatan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah paling sedikit:

1. membuat agenda rapat pelaksanaan;
2. membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
3. menyiapkan pembentukan Satgas yang diperlukan dan pembagian tugas;
4. memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
5. merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
6. menyiapkan langkah koordinasi dalam pelaksanaan;
7. menyiapkan administrasi yang diperlukan;
8. mengajukan kebutuhan biaya operasional dan biaya pendukung Pengadaan Tanah;
9. menetapkan Penilai berdasarkan usulan dari Instansi yang Memerlukan Tanah; dan
10. membuat dokumen hasil rapat

Kegiatan penyiapan pelaksanaan sebagaimana di atas dituangkan dalam rencana kerja yang memuat paling kurang:

1. rencana pendanaan pelaksanaan;

2. rencana waktu dan jadwal pelaksanaan;
3. rencana kebutuhan tenaga pelaksana;
4. rencana kebutuhan sarana dan prasarana, bahan dan peralatan pelaksanaan;
5. inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan; dan
6. sistem monitoring pelaksanaan.

B. Inventarisasi dan Identifikasi

Kegiatan ini diawali dengan pemberitahuan pelaksana pengadaan tanah kepada Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang, dan/atau masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya dengan surat pemberitahuan melalui lurah/kepala desa atau secara langsung berkenaan dengan akan dimulainya kegiatan inventarisasi dan identifikasi.

Untuk selanjutnya Satgas A dan Satgas B sebelum melakukan inventarisasi dan identifikasi, melakukan berbagai persiapan yang meliputi kegiatan:

1. penyusunan rencana jadwal kegiatan per kelurahan/desa atau nama lain;
2. penyiapan bahan dan formulir yang ditetapkan;
3. penyiapan peralatan teknis pengukuran dan pemetaan;
4. koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain; dan
5. penyiapan peta kerja yang bersumber dari peta trase/lokasi Pengadaan Tanah dan bidang tanah terdaftar pada lokasi rencana pembangunan sesuai surat keputusan Penetapan Lokasi.

Satgas A melakukan pegumpulan data fisik Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah melalui pengukuran dan pemetaan tanah yang meliputi:

1. Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah
2. Pengukuran bidang per bidang tanah yang masuk dalam Penetapan Lokasi
3. mengolah data hasil pengumpulan data fisik Objek Pengadaan Tanah dan memberikan nomor identifikasi sementara (NIS
4. Membuat Peta Bidang Tanah.

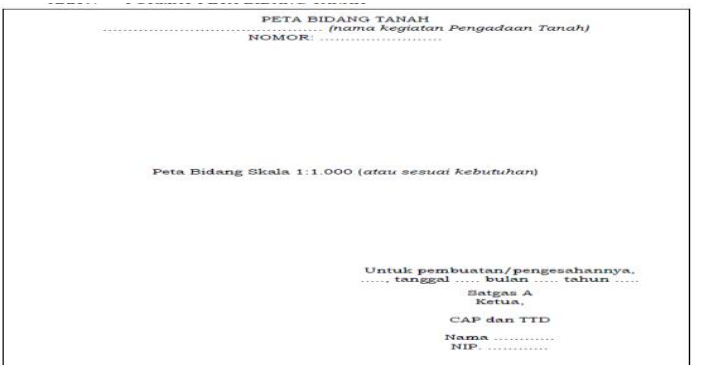
Pekerjaan pengukuran dan pemetaan ini juga dilakukan terhadap tanah sisa. Dalam hal ini tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m2 dan sudah tidak dapat difungsikan dapat diberikan ganti kerugian.

Dalam hal tanah sisa lebih dari 100 m2, pelaksana pengadaan tanah bersama dengan instansi yang memerlukan tanah dan instansi terkait melakukan kajian untuk menghasilkan rekomendasi apakah tanah sisa tersebut: (a) diberikan ganti kerugian; (b) tidak diberikan ganti kerugian; dan (c) diberikan akses terhadap tanah sisa yang terdampak.

Tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m2 dapat diberikan Ganti Kerugian dengan kriteria meliputi: (a) tanah sisa bentuknya tidak beraturan; (b) tanah sisa tidak dapat dimanfaatkan; dan/atau (c) tanah sisa tidak memiliki akses jalan.

Hasil pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah yang dilakukan oleh Satgas A dituangkan dalam bentuk peta

bidang tanah dengan format sebagaimana Gambar 3 Peta bidang tanah ini ditandatangani oleh Ketua Satgas A.


PETA BIDANG TANAH
..... *(nama kegiatan Pengadaan Tanah)*
NOMOR: .....

Peta Bidang Skala 1:1.000 (*atau sesuai kebutuhan*)

Untuk pembuatan/pengesahannya,
....., tanggal ..... bulan ..... tahun .....
Satgas A
Ketua,

CAP dan TTD

Nama .....
NIP: .....

Gambar 3 Format Peta Bidang
Sumber: Lampiran XXXVI Permen ATR/KBPN 19 Tahun 2021

Satgas B melaksanakan pengumpulan data penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah yang meliputi:

1. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak;
2. nomor induk kependudukan atau identitas lain Pihak yang Berhak;
3. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
4. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
5. status tanah dan dokumennya;
6. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
7. penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
8. penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah
9. penguasaan dan/atau kepemilikan hak Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;

10. data ukuran, jenis, dan kualitas bangunan, termasuk mendata detail bahan bangunan yang digunakan;
11. data tanaman yang terkena Pengadaan Tanah, baik jumlah, jenis maupun kriteria atau umur tanaman;
12. data benda-benda lainnya yang terkena Pengadaan Tanah seperti sumur artesis, pompa air, dan lainnya;
13. pembebanan Hak Atas Tanah, Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah; dan
14. data pendukung lainnya

Pengumpulan data di atas juga meliputi data bidang tanah di lokasi pengadaan tanah yang:

1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang;
4. menjadi jaminan di bank;
5. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
6. tidak diketahui siapa pemiliknya; dan
7. lain-lain yang dianggap perlu.

Hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas B, sebagaimana di atas dibuat dalam bentuk daftar nominatif, yang ditandatangani oleh Ketua Satgas B. Daftar nominatif tersebut paling kurang memuat:

1. identitas Pihak yang Berhak;
2. letak, luas, dan status/jenis hak;
3. luas dan jenis bangunan;
4. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;

5. tanam tumbuh dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
6. pembebanan Hak Atas Tanah atau fidusia.

Daftar nominatif sebagaimana di atas, dituangkan dalam tabel format daftar nominatif sebagaimana Gambar 4 berikut.



DAFTAR NOMINATIF
PENGADAAN TANAH PEMBANGUNAN ..... *(nama kegiatan Pengadaan Tanah)*
Nomor : .....
Tanggal : .....

No Urut	Pihak yang Berhak		Tanah					Ruang atas Tanah dan Bawah Tanah		Bangunan		Tanaman		Benda Lain yang Berkaitan Dengan Tanah		Pembe-banan Hak atas Tanah/ Fiducia	Perkiraan Dampak dari Rencana Pembangu-nan	Ket
	Pemilik	Menguasai/ menggarap/ menyewa	NIB	Letak	Status *)	Surat Tanda Bukti/Alas Hak	Luas (m^2)	HM Sarusun/ Lainnya	Luas m^2	Jenis	Ju-mlah	Jenis	Jum-lah	Jenis	Jum-lah			
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12*	*13*	*14*	*15*	*16*	*17*	*18*	*19*
1.	a. Nama b. Tanggal Lahir c. Pekerjaan d. Alamat e. NIK/No. KTP	a. Nama b. Tanggal Lahir c. Pekerjaan d. Alamat e. NIK/No. KTP		a. Desa/ Kelurahan b. Kecamatan	M/U/B/ L/TN/THL/ lainnya	Sertipikat/ girik/letter c/akta jual beli/ lainnya				a. rumah tinggal b. rumah usaha c. rumah toko d. rumah kantor		a.tahunan b.musiman						
2.	a. Nama b. Tanggal Lahir c. Pekerjaan d. Alamat e. NIK/No. KTP	a. Nama b. Tanggal Lahir c. Pekerjaan d. Alamat e. NIK/No. KTP		a. Desa/ Kelurahan b. Kecamatan	M/U/B/ L/TN/THL/ lainnya	Sertipikat/ girik/letter c/akta jual beli/ lainnya				a. rumah tinggal b. rumah usaha c. rumah toko d. rumah kantor		a.tahunan b.musiman						
dst																		

Keterangan:
*) M = Hak Milik, U = Hak Guna Usaha, B = Hak Guna Bangunan, L = Hak Pengelolaan, TN = Tanah Negara, THL = Tanah dengan alat bukti tertulis hak lama

....., ... *(tanggal)* ..... *(bulan)* ..... *(tahun)*

Untuk pembuatan dan pengesahan
Satuan Tugas B
Ketua
TTD
Nama .....
NIP. .....

Gambar 4 Format Daftar Nominatif
Sumber: Lampiran XXXVI Permen ATR/KBPN 19 Tahun 2021

Hasil dari inventarisasi dan identifikasi yang berupa Peta Bidang Tanah dan Daftar Nominatif diserahkan oleh Ketua Satgas kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan Berita Acara Hasil Inventarisasi dan Identifikasi. Hasil tersebut kemudian diumumkan di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama14 hari kerja. Dalam hal pihak yang berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam tenggang waktu pengumuman 14 hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil tersebut. Perihal keberatan diterima oleh

Ketua pelaksana maka Satgas terkait melakukan verifikasi dan perbaikan terhadap Peta Bidang Tanah dan/atau Daftar Nominatif. Perbaikan tersebut dituangkan dalam Berita Acara Verifikasi dan Perbaikan Hasil Inventarisasi dan Identifikasi yang ditandatangani oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Untuk perbedaan luas antara data hasil verifikasi dan perbaikan dengan alat bukt pemilikan maka yang digunakan dalam pemberian ganti kerugian adalah hasil verifikasi dan perbaikan. Dalam hal keberatan ditolak maka dituangkan alasan penolakannya dalam Berita Acara Penolakan Keberatan. Berita acara tersebut bersifat final dan menjadi dasar dari pemberian ganti kerugian

C. Penetapan Penilai

Untuk menentukan besaran ganti kerugian dilakukan oleh Penilai Pertanahan atau Penilai Publik. Penilai Pertanahan yang kemudian disebut sebagai 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. Sedangkan 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.

Dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah melakukan pengadaan jasa Penilai Pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah. Pengadaan jasa Penilai dilakukan setelah Instansi yang Memerlukan Tanah menerima hasil inventarisasi dan identifikasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Hasil pengadaan jasa Penilai disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk ditetapkan.

Dalam hal pengadaan jasa Penilai gagal, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri. Hasil penunjukan Penilai Publik atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri sebagaimana di atas disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk ditetapkan.

Penilai atau Penilai Publik melakukan tugasnya berdasarkan peta bidang tanah, daftar nominatif dan salinan DPPT yang diserahkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah, sebagai bahan penilaian. Penyerahan peta bidang tanah, daftar nominatif dan salinan DPPT, dituangkan dalam berita acara penyerahan bahan penilaian. Penilai atau Penilai Publik menyelesaikan tugas penilaian paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak berita acara ditandatangani.

Penilai atau Penilai Publik bertugas melakukan penilaian untuk menentukan besarnya nilai Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, yang meliputi:

1. tanah;

2. ruang atas tanah dan ruang bawah tanah;
3. bangunan;
4. tanaman;
5. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
6. kerugian lain yang dapat dinilai.

Dalam hal ini butir 1 – 2 dapat disebut sebagai kerugian fisik, sedangkan butir 6 (enam), kerugian lain yang dapat dinilai dimaknai sebagai kerugian non fisik. Kerugian non fisik terdiri dari beberapa komponen seperti: (a) kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis; (b) kerugian emosional (solatium); (c) biaya transaksi; (d) kompensasi masa tunggu; (e) kerugian sisa tanahkerusakan fisik lainnya.

Pelaksanaan tugas penilaian harus dilakukan dengan melaksanakan inspeksi ke lapangan oleh Penilai atau Penilai Publik. Dalam hal terdapat perbedaan data nominatif dan/atau peta bidang tanah dengan hasil inspeksi ke lapangan oleh Penilai atau Penilai Publik, maka disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk dilakukan perbaikan data nominatif dan/atau peta bidang tanah. Perbaikan data nominatif dan/atau peta bidang tanah dituangkan dalam berita acara perubahan data nominatif dan/atau peta bidang tanah.

Secara teknis penilaian ganti kerugian mendasarkan pada Standar Penilaian Indonesia (SPI 204), yang menggunakan konsep Nilai Penggantian Wajar (NPW). Nilai Penggantian Wajar (*Fair Replacement Value)* adalah nilai untuk kepentingan pemilik (*value to the owner*) yang didasarkan kepada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu properti,

dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud. Dalam NPW ini terdapat 3 (tiga) komponen utama dalam penilaian, yakni: (1) nilai yang memperhatikan kepentingan pemilik; (2) nilai yang berbasis pasar; (3) nilai kerugian non fisik lainnya.

Nilai Penggantian Wajar ini adalah sama dengan nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Oleh karena itu Nilai Penggantian Wajar seharusnya tidak lebih rendah dari nilai pasar property. Secara implementatif, Tabel 1 berikut menunjukkan komponen Nilai Penggantian Wajar (NPW) pada penghitungan nilai ganti kerugian pengadaan tanah.

Tabel 3. Komponen Nilai Penggantian Wajar (SPI 204)

Penggantian	Nilai Pasar*	Kompensasi	Keterangan
A. Kerugian Fisik: - Real Properti	✓		Tanah; tanah & bangunan; tanah & tanaman
B. Kerugian Non Fisik			
1. Kerugian Ekonomi: • Kerugian Binis • Kehilangan Pekerjaan • Kerugian hasil pertanian		 ✓ ✓ ✓	
2. Kerugian Emosional		✓	untuk rumah tinggal
3. Beban Transaksi • Perpiindahan • Perizinan/Notaris • Pajak Properti*		 ✓ ✓ ✓	 Asumsi hipotetis untuk lokasi yg baru Disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku
4. Kerugian dan Premium Lainnya : • Kerugian sisa tanah • Kerugian fisik lain • Premium lainnya (bila ada)		 ✓ ✓ ✓	 Kelebihan tanah (mengikuti peraturan) Kerusakan bangunan (bila ada) Seperti adanya Hak Ulayat, dampak sosial
5. Beban masa tunggu		✓	
Kesimpulan	**Nilai Penggantian Wajar**		Setara dengan Nilai Ganti Kerugian

Setelah proses penilain selesai dilakukan, Penilai atau Penilai Publik melakukan penjelasan/pemaparan atas hasil penilaian di hadapan pelaksana Pengadaan Tanah dan Instansi yang Memerlukan Tanah. Hasil penilaian Penilai atau Penilai

Publik disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.

Berikut adalah beberapa hal penting terkait penilaian oleh Penilai atau Penilai Publik:

1. Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum pada tahap persiapan dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran Ganti Kerugian.
2. Penilaian ganti kerugian menggunakan konsep Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang tidak lebih rendah dari nilai pasar property.
3. Besarnya nilai Ganti Kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
4. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai bersifat final dan mengikat.
5. Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai, disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
6. Besarnya nilai Ganti Kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

D. Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian yang dilakukan oleh penilai atau penilai publik. Dalam hal ini Pelaksana Pengadaan Tanah

melaksanakan musyawarah didampingi Penilai atau 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.

Secara teknis Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan. Undangan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian disampaikan kepada lurah/kepala desa atau nama lain yang dibuktikan dengan tanda terima undangan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) Hari sebelum musyawarah dilaksanakan. Lurah/kepala desa atau nama lain menyampaikan undangan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak atau kepada pengampu atau wali atau ahli waris dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan karena hukum yang dibuktikan dengan tanda terima undangan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) Hari sebelum musyawarah dilaksanakan.

Musyawarah dipimpin oleh ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menyampaikan besaran ganti kerugian serta menentukan bentuk ganti kerugian.

Hasil pelaksanaan musyawarah dibuat dalam berita acara kesepakatan dengan memuat: (a) Pihak yang Berhak atau kuasanya hadir dan menyetujui bentuk Ganti Kerugian; (b) Pihak yang Berhak atau kuasanya hadir dan tidak menyetujui bentuk Ganti Kerugian; (c) Pihak yang Berhak tidak hadir dan

tidak memberikan kuasa; dan (d) Pihak yang Berhak hadir tetapi tidak memberikan pendapat dan tidak menandatangani berita acara kesepakatan dianggap sebagai pihak yang tidak setuju. Berita acara ditandatangani oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak atau kuasanya.

Apabila dalam musyawarah belum tercapai kesepakatan, musyawarah dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali. Dalam pelaksanaan musyawarah dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah.

E. Pemberian Ganti Kerugian

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang perhak. Ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

1. Uang, dilakukan melalui jasa Perbankan dan dalam bentuk mata uang rupiah. Atas permintaan ketua pelaksana pengadaan tanah Perbankan membuka rekening tabungan atas nama Pihak yang berhak bila dibayarkan melalui Perbankan. Pemberian ganti kerugian dibuktikan dengan kuitansi penerimaan ganti kerugian yang dibuat rangkap tiga.
2. Tanah pengganti, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang, termasuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Lokasi tanah pengganti pun

didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah Bentuk Ganti Kerugian. Instansi yang memerlkan tanah menyediakan tanah pengganti paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Pelepasan hak oleh pihak yang berhak dilakukan tanpa menuggu adanya tanah pengganti. Penyerahan tanah pengganti dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada pihak yang berhak dan didokumentasikan dalam bentuk foto/video.

3. Permukiman kembali, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang, termasuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Lokasi pemukiman kembali pun didasarkan atas kesepakatan dalam musyawarah Bentuk Ganti Kerugian. Instansi yang memerlukan tanah menyediakan pemukiman kembali paling lama 6 (enam) bulan sejak permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Pelepasan hak oleh pihak yang berhak dilakukan tanpa menuggu adanya pemukiman kembali. Penyerahan pemukiman kembali dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada pihak yang berhak dan didokumentasikan dalam bentuk foto/video. Selama proses penyediaan tanah pengganti atau permukiman kembali, dana penyediaan tanah pengganti atau permukiman kembali, dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang Memerlukan Tanah. Dalam hal bentuk Ganti Kerugian merupakan tanah pengganti atau permukiman kembali dan termasuk dalam jenis

Kepentingan Umum, penyediaannya dapat dilakukan melalui tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

4. Kepemilikan saham, diberikan apabila Instansi yang Memerlukan Tanah merupakan 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 Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum. Pemberian ganti kerugian dilakukan dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana Pengadaan Tanah. Selama proses pemberian ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham, dana penyediaan kepemilikan saham dititipkan pada bank oleh instansi yang bersangkutan. Pelepasan hak oleh pihak yang berhak dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan penitipan uang ganti kerugian. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham, nilainya sama dengan nilai ganti kerugian dalam bentuk uang. Penyerahan dalam bentuk saham dibuktikan dengan tanda terima penyerahan kepada pihak yang berhak dan didokumentasikan dalam bentuk foto/video.
5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain dapat

merupakan gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian dan dilakukan atas dasar kesepakatan dalam musyawarah bentuk Ganti Kerugian. Jangka waktu pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian menggunakan waktu paling lama dari jangka waktu pelaksanaan pemberian bentuk Ganti Kerugian. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain dilaksanakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Semua bentuk di atas dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat pemintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Pemberian ganti kerugian dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelakasana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Validasi merupakan kegiatan verifikasi kesesuaian data pada daftar nominatif dan peta bidang tanah dengan dokumen atau warkah objek dan subjek Pengadaan Tanah yang diterima pelaksana Pengadaan Tanah serta bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah.

Validasi dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak ditandatanganinya Berita Acara Kesepakatan bentuk ganti kerugian. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan paling lama 17 (tujuhbelas) hari kerja sejak penyampaian hasil validasi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti, permukiman kembali, dan/atau kepemilikan saham, nilainya di bawah hasil penilaian Penilai atau Penilai Publik

maka sisanya diberikan kepada Pihak yang Berhak dalam bentuk uang tunai.

F. Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus

Pemberian ganti kerugian, tidak hanya dilakukan secara umum sebagaimana diuraikan pada Sub Bab E di atas, tetapi juga dimungkinkan adanya pemerian ganti kerugian secara khusus. Pemberian Ganti Kerugian secara khusus dilakukan dalam keadaan khusus atau mendesak. Pada kondisi khusus atau mendesak ini pelaksana pengadaan tanah memprioritaskan pemberian ganti kerugian. Keadaan khusus atau mendesak meliputi: (1) bencana alam; (2) biaya pendidikan; (3) menjalankan ibadah: (4) pengobatan; (5) pembayaran hutang; dan/atau (6) keadaan mendesak lainnya yang dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

Pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, diberikan setelah dilakukan inventarisasi dan identifikasi. Pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus diberikan kepada Pihak yang Berhak perorangan.

Persyaratan pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus meliputi:

1. surat permohonan yang ditandatangani oleh pemilik atau para ahli waris kepada Instansi yang Memerlukan Tanah melalui pelaksana Pengadaan Tanah;
2. fotokopi kartu tanda penduduk/identitas lainnya;
3. surat pernyataan penguasaan fisik, belum dialihkan, tidak sengketa dan tidak dijadikan jaminan utang; dan

4. asli bukti kepemilikan/penguasaan tanah.

Pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus 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 atau Penilai Publik.

Pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus dilakukan: (a) pencatatan dalam sertipikat tanah dan buku tanah, bahwa telah diberikan Ganti Kerugian sebesar 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 atau Penilai Publik dalam hal bidang tanah telah terdaftar; atau (b) pemberitahuan kepada lurah/kepala desa atau nama lain untuk dicatat dalam buku desa atau nama lain serta surat tanda alas hak tanahnya, bahwa telah diberikan Ganti Kerugian sebesar 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 atau Penilai Publik dalam hal bidang tanah belum terdaftar.

Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, diberikan dalam bentuk uang melalui jasa perbankan. Perbankan yang ditunjuk membuka rekening tabungan atas nama Pihak yang Berhak.

Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, diberikan setelah adanya musyawarah bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai, Penilai Publik atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Pemberian sisa Ganti Kerugian, dibuat dalam berita acara pemberian sisa Ganti Kerugian dalam keadaan khusus.

Adapun Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian, bukan pada saat pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus.

G. Penitipan Ganti Kerugian

Dalam hal tertentu pemberian ganti kerugian dapat dilakukan secara tidak langsung atau melalui mekanisme penitipan. Penitipan dilakukan pada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi Pembangunan untuk kepentingan umum. Permohonan penitipan Ganti Kerugian dapat dilakukan dalam hal:

1. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
2. Pihak yang Berhak menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. Pihak yang Berhak tidak diketahui dan/atau Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;

4. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
    a. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
    b. masih dipersengketakan kepemilikannya;
    c. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
    d. menjadi jaminan di bank.

Tahapan pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian ke pengadilan negeri adalah sebagai berikut:

1. Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan permintaan penitipan Ganti Kerugian kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dengan melampirkan berita acara permintaan penitipan Ganti Kerugian;
2. Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum paling lama 5 (lima) Hari setelah menerima permintaan penitipan Ganti Kerugian. Permohonan ini dilengkapi dengan dokumen: (a) berita acara permintaan penitipan Ganti Kerugian; (b) berita acara kesepakatan musyawarah penetapan Ganti Kerugian; dan (c) surat pernyataan ketersediaan anggaran Ganti Kerugian yang akan dititipkan.
3. Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum setelah dilakukan penetapan persetujuan penitipan oleh pengadilan negeri.

Dalam hal uang Ganti Kerugian 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.

H. Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:

1. Melakukan pelepasan hak (menandatangani Berita Acara Pelepasan Hak)
2. Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Yang dimaksud dengan pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara melalui Lembaga pertanahan (Pasal 1 UU 2/2012). Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada Negara dilakukan di hadapan kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dibuat dalam berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

Dalam pelaksanaan pelepasan hak atas tanah, pihak yang berhak atau kuasanya wajib:

1. 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;

2. menandatangani surat pernyataan tanggung jawab mutlak Pihak yang Berhak terhadap kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah;
3. menandatangani berita acara Pelepasan Hak; dan
4. menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.

Pelepasan objek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang pengelolaan barang milik negara/daerah. Begitu juga untuk pelepasan objek pengadaan tanah yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh BUMN/BUMD. Adapun pelepasan objek pengadaan tanah tersebut tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:

1. objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
2. objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh BUMN/BUMD dan/atau
3. objek pengadaan tanah kas desa.

Ganti kerugian atas objek pengadaan tanah sebagaimana butir 1 dan 3 di atas, diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

I. Pemutusan Hubungan Hukum

Pada saat pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan di hadapan kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk, penguasaan dan kepemilikan Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya.

Dalam hal Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah pelepasan hak dapat di-lakukan di hadapan kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk oleh Kakanwil sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Dalam hal ini seorang Kepala Bidang atau Kepala Seksi dapat ditetapkan sebagai pejabat yang ditunjuk.

Pemutusan hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah terhadap aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/pemerintah desa/badan usaha milik desa berlaku sejak dilepaskannya hak atas tanah. Kepala Kantor Pertanahan atau ketua pelaksana Pengadaan Tanah memberitahukan pemutusan hubungan hukum kepada Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/pemerintah desa/badan usaha milik desa.

J. Pendokumentasian Data Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Data pelaksanaan Pengadaan Tanah berupa peta bidang tanah, daftar nominatif dan data administrasi didokumentasikan melalui kegiatan pengumpulan, pengelompokan, dan pengolahan berdasarkan lokasi kelurahan/desa atau nama lain oleh pelaksana Pengadaan Tanah di Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan. Pelaksana Pengadaan Tanah di Kantor Wilayah menyerahkan salinan data pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada kepala Kantor Pertanahan untuk disimpan, diarsipkan, didokumentasikan dan disatukan dalam warkah permohonan Hak Atas Tanah objek hasil Pengadaan Tanah. Penyerahan data pelaksanaan Pengadaan Tanah dibuat dalam berita acara penyerahan data pelaksanaan Pengadaan Tanah. Penyimpanan Data sebagaimana di atas dapat dilakukan dalam bentuk data elektronik.

K. Pengambilan Ganti Kerugian

Dalam hal Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah setelah menyerahkan dokumen penguasaan/kepemilikan tanah dan salinan identitas Pihak yang Berhak dan/atau kuasa/wali/pengampu. Surat Pengantar sebagaimana dimaksud, dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam lampiran Peraturan Menteri Nomor 19 Tahun 2021.

L. Pendalaman Materi

1. Pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah diawali dengan permohonan pengadaan tanah dari Instansi yang memerlukan tanah kepada Kanwil BPN. Sebutkan dokumen yang harus dilengkapi dalam surat permohonan tersebut!
2. Sebutkan anggota Pelaksana Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Kanwil BPN!
3. Sebutkan dan jelaskan tugas utama dan outcoma yang harus dihasilkan oleh Satgas A dan Satgas B
4. Dalam penilaian ganti kerugian, penilai menggunakan konsep Nilai Penghitungan Wajar (NPW). Apa yang dimaksud dengan NPW dan komponen apa saja yang masuk di dalamnya?
5. Sebutkan dan Jelaskan bentuk-bentuk ganti kerugian yang dapat diberikan kepada pihak yang berhak!

BAB VII
PENYERAHAN HASIL PENGADAAN TANAH

Penyerahan hasil pengadaan tanah merupakan tahapan terakhir dari seluruh proses pengadaan tanah. Setelah tahapan ini instansi yang membutuhkan tanah dapat menguasai tanah hasil pengadan dan mulai melaksanakan pembangunan. Penguasaan atas tanah hasil pengadaan tanah ini, oleh instansi yang memerlukan tanah akan ditindaklanjut dengan permohonan pendaftaran tanah. Pada prinsipnya, tahapan ini terdiri dari 2 (dua) kegiatan, yaitu penyerahan hasil pengadaan tanah dan pendaftaran tanah hasil pengadaan tanah.

A. Penyerahan Tanah dan Dokumen Hasil Pengadaan Tanah

Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

a. Pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan pelepasan hak telah dilaksanakan; dan/atau
b. Pemberian ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri.

Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah disertai data Pengadaan Tanah, dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah dapat dilakukan

secara keseluruhan atau bertahap dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak Pelepasan Hak Objek Pengadaan Taanah. Untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah untuk pensertipikatan.

Data pelaksanaan Pengadaan Tanah dibuat salinan dalam rangkap 2 (dua). Data pelaksanaan Pengadaan Tanah tersebut diserahkan asli dan 1 (satu) salinan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah serta 1 (satu) salinan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat. Data pelaksanaan Pengadaan Tanah diserahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah. Tugas dan tanggung jawab pelaksana Pengadaan Tanah berakhir dengan telah ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah secara keseluruhan.

B. Pendaftaran Tanah Hasil Pengadaan

Instansi yang Memerlukan Tanah wajib mengajukan permohonan sertipikat Hak Atas Tanah kepada Kantor Pertanahan setempat dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak menerima penyerahan hasil Pengadaan Tanah. Dalam hal penyerahan hasil Pengadaan Tanah dilakukan secara bertahap, permohonan sertipikat Hak Atas Tanah diajukan kepada Kantor Pertanahan setempat dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak tanggal berita acara penyerahan hasil pengadaan tanah yang terakhir ditandatangani.

Kantor Pertanahan menerbitkan surat ukur yang didasarkan atas peta bidang tanah hasil pengukuran dan

pemetaan batas keliling lokasi oleh Satgas A. Dalam hal peta bidang tanah hasil pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi belum tersedia, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan pengukuran dan pemetaan batas keliling kepada Kantor Pertanahan setempat. Kantor Pertanahan menyelesaikan permohonan, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pendaftaran tanah.

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Sebelum penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak. Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan. Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

C. Pendalaman Materi

1. Penyerahan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang membutuhkan memerlukan persyaratan. Sebutkan dan jelaskan persyaratan tersebut!

2. Tahapan penyerahan hasil pengadaan tanah, terdiri dari 2 (dua) kegiatan utama. Sebutkan kedua kegiatan utama tersebut dan berapa lama waktu yang diberikan/dipersyaratkan!
3. Apakah penyerahan hasil pengadaan tanah dapat dilakukan secara bertahap? Jelaskan jawaban anda!
4. Apa yang harus dilakukan oleh kantor pertanahan ketika menerima permohonan pendaftaran tanah hasil pengadaan tanah?
5. Kapan pembangunan dapat mulai dilaksanakan oleh instansi yang membutuhkan tanah? Dan bagaimana apabila pembangunan dilaksanakan pada keadaan mendesak?

DAFTAR PUSTAKA

PERMENDAGRI NOMOR 72 TAHUN 2012 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang Bersumber Pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,

PERATURAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2016, Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3 TAHUN 2016. Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Perpres Nomor 58 Tahun 2017. perubahan Peraturan Presiden NO 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Dewi, A. R., Nurhikmahwati, A., & Sutaryono. (2020). Pemetaan Masalah Pengadaan Tanah Dengan Objek Tanah Ulayat (Kasus Jalan Tol Padang-Sicincin) the Mapping of Land Acquisition Problems With Communal Land Object (Case of Padang-Sicincin Toll Road). *Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, *6*(2), 277–291.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985, Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di

Wilayah Kecamatan

Keputusan Presiden No 55 Tahun 19933. (2001). Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Dalam Negeri. (1975). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah*. *2*, 2–7.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976. Tentang Penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah Oleh Pihak Swasta

Peraturan Menteri Keuangan no 13 tahun 2013. Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Untuk Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

Peraturan Pemerintah. Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomo 36 Tahun 2005, Tentang pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Permen ATR/BPN 19. (2021). Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perpres No. 71 Thn 2012. (2012). tentang Penyelenggaraan

Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

PMNAKBPN No 17 Tahun 2022. Tentang Penilai Tanah

Prasetyo Priyo Katon, Sudibyanung, S. T. (2018). *Kajian Urgensi Kualitas Dokumen Persiapan Sebagai Dasar Penetapan Lokasi Dalam Menekan Timbulnya Permasalahan Dan Memperlancar Proses Pengadaan Tanah Di Jawa Tengah* (pp. 108–123).

Sari, W. Y. R., Prasetyo, P. K., & Sudibyanung, S. (2021). Evaluasi Pengadaan Tanah Skala Kecil dengan dan tanpa Penetapan Lokasi di Kabupaten Sleman. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, *1*(1), 61–75. https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.4

Subroto, T. 2010. (n.d.). *Laporan Penelitian Evaluasi Pelaksanaan Konsolidasi Tanah Perkotaan di Kota Palangkaraya.*

Wibawa, S. P. P., Prasetyo, P. K., & Sudibyanung, S. (2023). Kelayakan Nilai Ganti Kerugian Tanah Musnah Sebagai Penanganan Dampak Sosial Pada Pengadaan Tanah. *Widya Bhumi*, *3*(2), 152–172. https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.63

KUNCI JAWABAN EVALUASI I

1. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, pengertian pembebasan tanah adalah?
    a. Melepaskan hubungan hukum pemegang hak atas tanahnya
    b. Mengambil tanah untuk kegiatan
    c. pengambilalihan HAT
    d. Mengantikan penguasaan HAT
2. Panitia Pembebasan Tanah dalam PMDN No. 15 Tahun 1975 adalah suatu Panitia yang bertugas melakukan kecuali?
    a. pemeriksaan/penelitian
    b. penetapan ganti rugi
    c. Memberikan ganti kerugian
    d. Penafsiran harga tanah
3. Pembentukan panitia di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975 ditetapkan oleh?
    a. Gubernur
    b. Bupati/Walikota
    c. Menteri Dalam Negeri
    d. Gubernur dengan Mendagri
4. Harga umum setempat di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975 adalah harga dasar yang ditetapkan secara berkala oleh?
    a. Suatu Panitia dalam permendagri15/75
    b. Harga transaksi
    c. Harga yang berlaku di masyarakat
    d. Harga pasar

5. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975 Jenis HAT yang dibebaskan dengan mendapatkan ganti rugi dapat berupa?
    a. Semua jenis HAT
    b. Semua tanah yang sudah di kuasai
    c. semua tanah yang sudah terdaftar
    d. Tanah dari masyarakat hukum adat
6. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, bagaimana Jika terdapat perbedaan taksiran ganti rugi di antara para anggota Panitia?
    a. Harga yang tertinggi
    b. Yang digunakan adalah harga rata-rata dari taksiran anggota
    c. Harga terendah
    d. Harga kesepakatan panitia dengan masyarakat
7. Bagaimana sikap panitia pembebasan tanah Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, bila ada penolakan dari masyarakat yang terkena kegaiatan pengadaan tanah ?
    a. Tetap pada putusan semula atau meneruskan kepada Gubernur
    b. Musyawarah kembali pada masyarakat
    c. Mengadakan penafsiran ulang
    d. Menyerahkan kepautusan pada Bupati
8. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, kapan pelepasan hak atas tanah dilakukan?
    a. Pada saat terjadi kesepakatan
    b. Setelah pembayaran gati kerugian
    c. Setelah tidak ada yang keberatan
    d. Bersamaan pembayaran ganti rugi

9. Di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, ditujukan kepada siapa permohonan hak atas tanah dari instansi yang memerlukan tanah?
   a. KMNA/BPN
   b. BPN RI
   c. Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya
   d. Penafsiran harga tanah
10. Pernyataan ini yang tidak benar di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, tentang uang honorium Para anggota dan Sekretaris Panitia Pembebasan Tanah adalah?
   a. ¼% dari jumlah harga taksiran ganti rugi
   b. Untuk seluruh anggota maksimum sebesar 1½%
   c. Maksumum 1%
   d. Rp 1.000.000
11. Apabila pembebasan tanah oleh yang berkepentingan meliputi areal yang luas, dan mengakibatkan perpindahan penduduk di dalam PMDN No. 15 Tahun 1975, kewajiban apa yang harus disediakan?
   a. Ganti rugi yang layak
   b. Tempat penampungan pemukiman baru
   c. Biaya relokasi
   d. Uang kompensasi
12. Konsultasi publik dalam UU 2/2012 adalah proses?
   a. Pendekatan persuasif
   b. Sosialisasi kegiatan
   c. Komunikasi dialogis
   d. Penyuluhan kepada masyarakat

13. Tujuan konsultasi publik dalam UU 2/2012 adalah untuk mencapai?
    a. Kesepahaman dan kesepakatan
    b. Dukungan masyarakat
    c. Persetujuan masyarakat
    d. Meminimalkan dampak sosial
14. Kesepakatan dan kesepahaman apa yang akan dicapai dalam konsultsi publik menurut Undang-Undang no 2 tahun 2012?
    a. Persiapan PTUP
    b. Perencanaan PTUP
    c. Pelaksanaan PTUP
    d. Kegiatan PTUP
15. Dalam UU 2/2012penilai pertanahan berperan untuk .....
    a. Mengitung uang kompensasi
    b. Menghitung UGR
    c. Menilai Pelaksanaan PTUP
    d. menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah
16. Ada berapa prinsip-prinsip Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang undang ini secara garis besar?
    a. 4 Prinsip
    b. 3 Prinsip
    c. 5 Prinsip
    d. 6 Prinsip
17. Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan

Untuk Kepentingan Umum Jo. Perpres No. 40 Tahun 2014 Jo. Perpres No.99 Tahun 2014 Jo. Perpres No.38 Tahun 2015 Jo. Perpres No. 148 Tahun 2015. Perpres ini tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pemerintah untuk kepentingan umum dengan perubahan ini maka batas waktu yang di atur dalam kegiatan persiapan sampai dengan pelaksanaan dan penyerahan hasil, oleh sebab itu ?

a. Persiapan cermat
b. Pelaksana yang baik
c. Perlu Dokumen perencanaan yang baik
d. Koordinasi yang cermat

18. Melakukan analisa waktu yang diperlukan termasuk tahapan Pengadaan Tanah yang meliputi: persiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah; pelaksanaan Pengadaan Tanah; penyerahan hasil Pengadaan Tanah; dan pelaksanaan pembangunan; hal ini di atur dalam?

a. Permenkeu 10/02.PMK/2015
b. Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012
c. Permendagri No. 72 Tahun 2012
d. UU 2 Tahun 2012

19. Peraturan Mahkamah Agung RI No 3 Tahun 2016 tentang tata cara pengajuan keberatan dan penitipan ganti kerugian ke Pengadilan Negeri dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Bagi siapa konsyinasi dilaksanakan, kecuali ?

a. Tidak menyetujui UGR
b. Tidak di ketahui pemiliknya
c. Masih dalam sengketa

d. Tidak menyetujui dan tidak mengajukan Keberatan dan tidak mengikuti sosialisasi

20. Kebijakan pengadaan tanah di dalam masa transisisi adalah kegiatan sebelum UU 2/12 di berlakukan, sedangkan kegiatan Pengadaan Tanah sudah berjalan tetapi belum selesai, apa yang di lakukan?
    a. Di berhentikan dan di diulang
    b. Di lanjutkan dgn uu yang baru
    c. Diadakan Penyesuaian
    d. Tahapan yang sudah di lakukan tetap dipakai dan di lanjutkan dengan UU yang baru

KUNCI JAWABAN EVALUASI II

1. Untuk penyediaan tanah skala kecil, Instansi Pemerintah tidak memerlukan SK Penetapan Lokasi. Maka cara perolehan tanahnya dilakukan melalui, kecuali?
    a. Jual beli
    b. Warisan
    c. Tukar menukar
    d. Bentuk lain yang disepakati
2. Apa kelemahan memperoleh tanah secara langsung dengan para pemegang hak atas tanah?
    a. Biaya mahal
    b. Waktu yang lama
    c. Kesepakatan sulit terjadi

a. Tidak bisa dengan upaya Konsinyasi

3. Mengapa dalam Pengadaan Tanah secara langsung tidak di mungkinkan upaya Konsinyasi atau penitipan uang ganti kerugian ke Pengadilan?
    a. Tidak ada konsultasi publik
    b. Tanpa penilai independen
    c. Tidak memakai penetapan lokasi
    d. Tanpa proses peradilan
4. Permohonan hak atas tanah diajukan ke Kantor Pertanahan, untuk dapat diterbitkan sertipikat tanah sesuai dengan hak yang dapat di peroleh, hal itu bisa di lakukan setelah proses?
    a. Perolehan tanah
    b. Perolehan dan pelepasan HAT
    c. Tidak ada penetapan lokasi
    d. Tanpa proses Peradilan
5. Dalam pengadaan tanah langsung ada keuntungan atau kelonggaran dalam melakukan musyawarah, hal ini di sebabkan karena Instansi yang memerlukan tanah dalam mendapatkan hak atas tanah tidak ....
    a. Tidak ada konsultasi publik
    b. Tanpa penilai independen
    c. Tanpa proses peradilan
    d. Tidak dibatasi waktu
6. Bagaimana kegiatan pelaksanaan pembngunan dalam pengadaan tanah dalam keadaan mendesak bila ada pihak yang mengajukan keberatan?
    a. Kegiatan pembangunan jalan terus
    b. Berhenti menunggu putusan PN

c. Berhenti dan bermusyawarah lagi
d. Di tunda sementara

7. Dalam kegaiatan Pengadaan Tanah untuk bagi pembangunan untuk kepentingan umum, apa yang di ganti rugi bila suatau tanah belum mempunyai alas hak atau masih di kategorikan tanah Negara
   a. Tanam tumbuh
   b. Bagunan
   c. Kehilangan hak memanfaatkan tanah
   d. Tanam tumbuh besarta bangunan
8. Dalam asas keterbukaan dalam Pengadaan Tanah skala kecil dilakukan bila tanpa penetapan lokasi?
   a. Pada saat musyawarah Pengambil alihan HAT
   b. Pada saat konsultasi Publik
   c. Penilaian GR
   d. Saat sosialisai
9. Dalam asas keterbukaan dalam Pengadaan Tanah dalam keadaan mendesak dilakukan?
   a. Pada saat musyawarah Pengambil alihan HAT
   b. Pada saat konsultasi Publik
   c. Penilaian GR
   d. Saat sosialisasi
10. Apa perbedaan akibat penetapan lokasi pada pengadaan tanah dalam keadaan mendesak dengan penetapan lokasi pada pengadaan tanah lainnya?
   a. Pekerjaan langsung berjalan
   b. Menunggu hasil gugatan kalau ada
   c. Tanpa dokumen perencanaan

d. Konsultasi publik lebih baik

KUNCI JAWABAN EVALUASI III

1. Perkiraan nilai tanah adalah salah satu dokumen yang harus ada dalam :
   a. Dokumen appraisal
   b. Dokumen perencanaan
   c. Dokumen pelaksanaan
   d. Dokumen persiapan
2. Siapakah yang menetapkan dokumen perencanaan?
   a. Instansi yang memerlukan tanah
   b. Gubernur
   c. Pemangku kepentingan
   d. Bupati/Walikota
3. Dalam hal menyusun Dokumen Perencanaan Instansi yang memerlukan tanah boleh meminta bantuan pihak ketiga, antara lain :
   a. Appraisal (penilai tanah)
   b. BUMN/BUMD/BHMN/BHMD
   c. Dinas Pertanahan
   d. Dinas Tata Ruang
4. Kemanakah dokumen perencanaan diserahkan?
   a. Bupati/Walikota
   b. Pemerintah Provinsi
   c. Gubernur
   d. Kementerian ATR/BPN
5. Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk pembangunan infrastruktur minyak, gas, dan panas

bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan atas apa?

a. RTR
b. Penetapan Lokasi
c. Dokumen kelayakan
d. Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah

6. Terhadap lokasi Proyek Strategis Nasional (PSN) yang belum berkesesuaian dengan rencana tata ruang kabupaten/kota dan/atau rencana tata ruang kawasan strategis nasional, maka apa yang dapat dilakukan?

a. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan persetujuan atas lokasi Proyek Strategis Nasional dimaksud sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
b. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan rekomendasi kesesuaian tata ruang atas lokasi Proyek Strategis Nasional dimaksud sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
c. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional dapat memberikan penetapan atas lokasi Proyek Strategis Nasional dimaksud sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan
d. Penyesuaian RDTR

7. Untuk pengadaan tanah yang belum memiliki RTR, hal apa yang dapat dilakukan ?
    a. Pengadaan Tanah dilaksanakan setelah mendapatkan penetapan dari dinas/instansi yang menangani tata ruang
    b. Pengadaan Tanah dilaksanakan setelah mendapatkan perintah dari dinas/instansi yang menangani tata ruang
    c. Pengadaan Tanah dilaksanakan setelah mendapatkan rekomendasi dari dinas/instansi yang menangani tata ruang
    d. Pengadaan Tanah dilaksanakan setelah mendapatkan revisi tata ruang
8. Rencana pembangunan harus tercantum dalam RTR...
    a. Kabupaten/Kota
    b. Provinsi
    c. Nasional
    d. Nasional dan Provinsi
9. Agar pelaksanaan pengadaan tanah dapat dilakukan, maka rencana pembangunan harus ada dalam RTR Kabupaten/ Kota, karena...
    a. RTR Kabupaten/Kota merupakan RTR yang mengatur rencana tata ruang
    b. RTR Kabupaten/Kota merupakan RTR yang mengatur rencana pembangunan di Kabupaten/Kota secara rinci
    c. RTR Kabupaten/Kota merupakan RTR yang diwajibkan

d. Tata ruang merupakan unsur terpenting dalam pembangunan

10. Dalam hal rencana pembangunan tercantum dalam RTR Kabupaten/Kota tetapi tidak tercantum dalam RTR Provinsi, maka yang dapat dilakukan adalah :
    a. RTR kabupaten/kota menyesuaikan dengan RTR provinsi
    b. RTR Provinsi akan menyesuaikan kemudian dengan RTR Kabupaten/Kota
    c. RTR Provinsi akan menyesuaikan kemudian dengan RTR Kabupaten/Kota
    d. Rencana pembangunan tidak dapat dilakukan
11. Salah satu syarat agar rencana pembangunan dapat dilakukan adalah keseuaian RTR. RTR yang dimaksud disini adalah :
    a. RTR Nasional, Provinsi dan Kabupaten/Kota
    b. RTR Nasional
    c. RTR Provinsi
    d. RTR Kabupaten/Kota
12. Prioritas Pembangunan dapat dilihat dalam :
    a. RPJM; Renstra; Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
    b. RPJM dan Renstra
    c. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
    d. Renstra
13. Dokumen perencanaan harus memberikan gambaran tentang

a. rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan

b. rencana pembangunan untuk kepentingan umum atau kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan

c. rencana pembangunan untuk kepentingan umum dan/ atau kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan

d. kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan

15. Kebutuhan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang akan dilaksanakan yang tercantum dalam dokumen perencanaan yang dimaksudkan adalah

a. komponen-komponen dalam pembangunan dan proses pengadaan tanah serta dampaknya pada kehilangan tanah dan/atau bangunan, tanaman, ruang atas atau ruang bawah tanah, benda yang berkaitan dengan tanah, dan kerugian lain yang dapat dinilai

b. hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah

c. hal yang berkaitan dengan kebutuhan pembangunan

d. komponen-komponen dalam pembangunan dan proses pengadaan tanah

16. Kerugian lain yang dapat dinilai dalam proses perencanaan adalah seperti :

a. kehilangan histori emosional

b. kehilangan pendapatan usaha, pindah profesi, relokasi, dan mata pencaharian lain pihak yang berhak, disertai ulasan masing-masing komponen tersebut
c. kehilangan rumah
d. kehilangan tempat tinggal

17. Penilai Publik (Appraisal) dapat dilibatkan sebagai konsultan dalam
    a. Perhitungan perkiraan nilai ganti kerugian.
    b. Penentuan titik koordinat
    c. Pelaksanaan pengadaan tanah
    d. Perkiraan gambaran umum tentang pengadaan tanah
18. Dalam rangka penghitungan biaya studi kelayakan pembangunan dan pelaksanaan tahap persiapan, instansi yang memerlukan tanah dapat berkoordinasi dengan :
    a. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN
    b. Instansi Pemerintah Provinsi/Pemerintah Kab./Kota setempat
    c. BUMN/BUMD/BHMN/BHMD
    d. Instansi terkait
19. Dokumen perencanaan adalah dokumen awal yang harus disusun oleh instansi yang memerlukan tanah, uang isinya harus menguraikan tentang :
    a. maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum
    b. maksud dan tujuan pembangunan dari instansi yang memerlukan tanah

c. maksud dan tujuan pelaksanaan pengadaan tanah
d. manfaat dan gambaran umum pelaksanaan pengadaan tanah

20. Untuk pengadaan tanah yang belum memiliki RTR, dapat dilaksanakan setelah mendapatkan rekomendasi dari :
    a. Dinas/instansi yang menangani tata kota
    b. Dinas/instansi yang menangani tata ruang
    c. Dinas/instansi yang menangani pertanahan
    d. Dinas/instansi yang menangani pembangunan daerah

KUNCI JAWABAN EVALUASI IV

1. Adapun tugas Tim Persiapan Pengadaan Tanah ini antara lain, kecuali?
    a. Melaksanakan Konsultasi Publik
    b. Melaksanakan pendataan awal
    c. menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan
    d. Melaksanakan Musyawarag GR
2. Pihak mana saja yang diundang dalam pemberitahuan awal?
    a. Masyarakat yang berhak
    b. Tokoh masyarakat
    c. Masyarakat terdampak
    d. Masyarakat yang berhak dan terdampak
3. Pemberitahuan awal pembanguanan di sampai dengan cara?
    a. Pengumuman di lokasi
    b. Membuat selebaran
    c. Memuat di media cetak

d. Langsung dan tidak langsung

4. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh tim persiapan. Data sementara ini digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan?
   a. Sosialisasi
   b. Konsultasi publik
   c. Musyawarah ganti kerugian
   d. Pemberitahuan awal
5. Tim persiapan harus dapat memberikan penjelasan yang meyakinkan bahwa pembangunan tersebut benar-benar untuk kepentingan umum disamping itu memberikan manfaat baik secara ekonomi maupun sosial kepada masyarakat yang terdampak maupun masnyarakat secara keseluruhan, apa yang ingin di capai dalam kegiatan ini ?
   a. Kesepakatan dan kesepahaman
   b. Memberi kesempatan perisipasi
   c. Maksud dan tujuan tersampaikan
   d. Persetujuan masyarakat
6. Konsultasi publik merupakan titik kritis dalam kegiatan pengadaan tanah, mengapa?
   a. Tidak bisa diulang
   b. Dasar untuk Konsyinasi
   c. Keberhasilan meringankan pekerjaan selanjutnya
   d. 80% lebih harus sepakat baru bisa dilanjutkan

7. Dalam konsultasi publik, siapa yang menyampaikan maksud dan tujuan rencana pembangunan?
    a. Pemerintah Daerah
    b. Instansi yg memerlukan tanah
    c. Gubernur atau yang mewakili
    d. Mendagri atau yang mewakili
8. Dalam konsultasi publik siapa yang menyampaikan, Tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah?
    a. Pemerintah daerah Propinsi
    b. Instansi yg memerlukan tanah
    c. Gubernur atau yang mewakili
    d. Mendagri atau yang mewakili
9. Yang disampaikan BPN dalam konsultasi publik adalah sebagai berikut, kecuali?
    a. Peran penilai
    b. Hak dan kewajiban pemilik tanah
    c. Obyek yg dinilai ganti kerugian dan bentuk ganti rugi
    d. Insentif perpajakan
10. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh tim persiapan, Data sementara ini digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik, dalam daftar itu terkait dengan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah, kalau bahan itu yang dipakai dalam konsultasi publik, bagaimana dengan pihak terdampak?
    a. Di wakili tokoh-tokoh masyarakat

b. Tidak diundang
c. Terwakili tapi tidak menyeluruh
d. Kurang terwakili yang seharusnya semua

11. Siapa yang memberi rekomendasi kepada gubernur dan dapat menjadi dasar bagi gubernur untuk menerbitkan atau tidak menerbitkan Surat Keputusan yang berisi penetapan lokasi pembangunan?
    a. Badan Pengawasan Daerah
    b. Team konsultasi Publik
    c. Staf ahli Gubernur
    d. Tim Kajian Keberatan
12. Dalam melakukan kewenangan Pengadaan Tanah akan membuat team untuk membantunya, berapa team yang di buat Gubernur?
    a. 1 team
    b. 2 team
    c. 3 team
    d. 4 team
13. Berdasarkan pada laporan tim persiapan terkait keberatan masyarakat, Tim pengkajian keberatan melakukan tugasnya sebagai berikut, kecuali?
    a. Melaporkan hasil kajian
    b. Inventarisasi masalah
    c. Melakukan pertemun dan klarifikasi
    d. Membuat rekomendasi
14. Dalam tatapan persiapan, pada kegiatan apa partisipasi masyarakat dapat dilakukan, Kecuali?
    a. Pendataan awal

b. Konsultasi publik
c. Pengajuan keberatan
d. Pemberian rekomendasi

15. Penerapan asas keterbukaan dalam kegiatan persiapan Pengadaan Tanah dilakukan dalam kegiatan-kegiatan berikut ini, kecuali?
    a. Pemberian rekomendasi
    b. Konsultasi publik
    c. Pengajuan keberatan
    d. Pendataan awal
16. Pada kegiatan apa penerapan asas kesepakatan dalam proses persiapan pengadaan tanah dilakukan?
    a. Pemberitahuan awal
    b. Konsultasi publik
    c. Pengajuan keberatan
    d. Pendataan awal
17. Gubernur menerbitkan SK tentang Penetapan Lokasi dengan berdasarkan berapa di alasan?
    a. 1 alasan
    b. 3 alasan
    c. 2 alasan
    d. 4 alasan

KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL BINA MARGA
DIREKTORAT JALAN BEBAS HAMBATAN DAN PERKOTAAN

DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH



PENYUSUNAN DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL YOGYAKARTA – BAWEN (WILAYAH PROVINSI D.I. YOGYAKARTA)

Tahun 2019

RINGKASAN EKSEKUTIF

Secara umum, maksud dari pembangunan jalan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen adalah untuk meningkatkan aksesibilitas dan konektivitas serta kapasitas jaringan jalan antar wilayah di Provinsi Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta serta memberikan opsi transportasi dengan biaya yang relatif lebih rendah dibandingkan jalan yang ada saat ini dan waktu tempuh lebih cepat, sehingga dapat meningkatkan produktifitas dan daya saing melalui pengurangan biaya distribusi dan menyediakan akses ke pasar regional maupun internasional serta akan mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Dengan adanya jalan tol Yogyakarta - Bawen, maka aksesibilitas antar pusat-pusat aktifitas dan pusat ekonomi di Pulau Jawa, terutama wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta akan menjadi lebih baik. Selain itu merupakan salah satu pendukung aksesibilitas menuju destinasi wisata Candi Borobudur dan destinasi wisata lainnya di wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta. Sedangkan tujuan dari pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen adalah sebagai berikut : (1) Pengembangan Jalan Tol yang bermanfaat untuk memicu pengembangan wilayah sekitar karena pengaruh aksesibilitas yang semakin tinggi dan penghematan biaya perjalanan bagi pelaku pergerakan; (2) Meningkatkan aksesibilitas suatu daerah untuk mendorong minat swasta dan masyarakat dalam rangka pengembangan wilayah sehingga meningkatkan perekonomian masyarakat dan mengurangi kesenjangan pembangunan antar wilayah; (3) Untuk mengurai kemacetan di wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta dengan memberikan alternatif kepada pengguna jalan yang mengakomodir pergerakan kendaraan lalu lintas dari dan ke Pusat Kota, Kawasan Wisata dan Residensial yang berdampak pada peningkatan ekonomis bagi perluasan wilayah perkotaan dan waktu tempuh di Wilayah Jawa Tengah, D.I. Yogyakarta dan sekitarnya; (4) Dalam hal mengakomodir pergerakan kendaraan lalu lintas dari Utara-Selatan maupun sebaliknya, dinilai perlu penambahan jaringan Jalan Tol baru untuk membantu beban lalu lintas pada ruas jalan eksisting Yogyakarta - Bawen yang semakin berat karena selalu dipergunakan oleh sebagian besar kendaraan yang masuk/keluar dari pusat kota Jawa Tengah maupun D.I. Yogyakarta.

Referensi Hukum / Kebijakan yang terkait dengan rencana pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen, antara lain sebagai berikut : (1) Undang Undang Republik Indonesia

Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; (2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan; (3) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; (4) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; (5) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; (6) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; (7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah; (8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah; (9) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 10/Pmk.02/2016 tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; (10) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional; (11) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional; (12) Peraturan Daerah Provinsi D.I. Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2019 - 2039; (13) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman Tahun 2011 - 2031.

Rencana Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen sesuai dan sejalan dengan (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional; (2) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional; (3) Peraturan Daerah Provinsi D.I. Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2019

Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2019 - 2039; (4) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman Tahun 2011 - 2031.

Suatu kegiatan pembangunan pada dasarnya akan menimbulkan dampak terhadap lingkungan, baik dampak positif maupun dampak negatif. Oleh karena itu dalam melaksanakan pembangunan yang terlanjutkan selalu diusahakan agar dampak positif dapat maksimal dan dampak negatif dapat seminimal mungkin. Sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan nasional yang berwawasan lingkungan seperti tertuang dalam GBHN RI tahun 1999, maka pembangunan yang dilaksanakan harus dapat menjamin keselarasan hubungan manusia dengan sesamanya serta antara manusia dengan lingkungan sekitarnya. Untuk merealisasikan hal tersebut, pemerintah telah merumuskan ketentuan-ketentuan pengelolaan lingkungan hidup seperti dijelaskan dalam Undang-undang No. 23 Tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup, Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan dan Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 3 Tahun 2000 tentang Jenis Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib dilengkapi dengan AMDAL. Ketentuan-ketentuan tersebut secara garis besar berisikan upaya pelestarian berbagai komponen lingkungan, antara lain: sumber daya air, tanah, udara, kesehatan dan kenyamanan lingkungan alami dan hutan.

Rencana Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen sepanjang ± 75.8 Km (wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta sepanjang ± 7.65 Km), secara administrasi untuk wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta melewati, 1 kabupaten yaitu Kabupaten Sleman, 3 kecamatan dan 7 desa/ kelurahan.

Secara keseluruhan perkiraan kebutuhan lahan rencana Jalan Tol Yogyakarta - Bawen untuk yang berada di wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta ± 49,6 Ha dengan jumlah bidang tanah sebanyak ± 915 bidang.

Ruas ini merupakan jaringan jalan tol Trans Jawa yang merupakan lanjutan dari ruas Semarang - Bawen. Kondisi eksisting lahan yang terkena Jalan Tol Yogyakarta - Bawen saat ini sebagian besar berupa sawah (51,74%), pemukiman penduduk (19,41%), kebun/tegalan (6,08%), dan lain-lain (22,94%). Alas hak penguasaan/pemilikan tanah yang terkena rencana pembangunan jalan tol sesuai dengan karakteristiknya, yakni persawahan dan pemukiman

serta kebun/tegalan, sebagian berupa SPPT (42,40%) dan Sertifikat Hak Milik (48,09%). Alas hak lain dalam jumlah yang sedikit.

Perkiraan waktu yang dibutuhkan dalam proses pengadaan tanah mengacu pada Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 148 Tahun 2015, paling lama diperkirakan memerlukan waktu lebih dari 24 bulan atau 2 (dua) tahun. Sedangkan tahap pelaksanaan pembangunan diperkirakan membutuhkan waktu kurang lebih 36 bulan.

Perkiraan Nilai Penggantian Wajar (Nilai Fisik dan Non Fisik) untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta sebesar kurang lebih Rp. 933.076.794.542,-.

Perkiraan Total Anggaran Biaya yang dibutuhkan untuk pengadaan tanah (tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan penyerahan hasil, termasuk nilai penggantian wajar) untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta sebesar kurang lebih Rp. 938.889.009.734,-.

DAFTAR ISI

RINGKASAN EKSEKUTIF i
DAFTAR ISI v
DAFTAR GAMBAR viii
DAFTAR TABEL ix

BAB 1 PENDAHULUAN ..... 1 - 1
1.1 Latar Belakang ..... 1 - 1
1.2 Maksud dan Tujuan ..... 1 - 2

BAB 2 LANDASAN HUKUM DAN KEBIJAKAN ..... 2 - 1
1.1 Referensi Hukum ..... 2 - 1
1.2 Pokok-Pokok Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut UU No. 2 Tahun 2012 ..... 2 - 2
1. Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah ..... 2 - 2
2. Asas Pelaksanaan Pengadaan Tanah ..... 2 - 2
3. Pokok-Pokok Pengadaan Tanah ..... 2 - 3
4. Kegunaan Tanah Untuk Kepentingan Umum ..... 2 - 4
5. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah ..... 2 - 4
6. Sumber Dana Pengadaan Tanah ..... 2 - 5
7. Peran Serta Masyarakat ..... 2 - 5
8. Kelebihan dan Kekurangan ..... 2 - 5

BAB 3 KESESUAIAN DENGAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH DAN PRIORITAS PEMBANGUNAN ..... 3 - 1
3.1 RTRW Nasional ..... 3 - 1
3.2 RTRW Provinsi D.I. Yogyakarta ..... 3 - 5
3.3 RTRW Kabupaten Sleman ..... 3 - 5

BAB 4 TINJAUAN ASPEK LINGKUNGAN ..... 4 - 1
4.1 Kegiatan Analisis Kajian Lingkungan ..... 4 - 1
4.2 Penyaringan Kewajiban Pelaksanaan Analisis Lingkungan ..... 4 - 3
4.2.1 Identifikasi Proyek Jalan ..... 4 - 3
4.2.2 Penetapan Kawasan Sensitif ..... 4 - 5
4.2.3 Penetapan Dampak Penting ..... 4 - 7

4.3 Upaya Pengelolaan Lingkungan (Ukl) Dan Upaya Pemantauan Lingkungan (Upl) ..... 4 - 9
4.3.1 Lingkup Kegiatan ..... 4 - 9
4.3.2 Komponen Kegiatan UPL dan UKL ..... 4 - 10
4.4 Komponen Dampak Lingkungan ..... 4 - 12

BAB 5 LETAK/LOKASI JALAN TOL ..... 5 - 1

BAB 6 LUAS TANAH YANG DIBUTUHKAN ..... 6 - 1

BAB 7 GAMBARAN UMUM WILAYAH DAN STATUS TANAH ..... 7 - 1

7.1 Gambaran Umum Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta ..... 7 - 1
7.1.1 Kondisi Geografis ..... 7 - 1
7.1.2 Kondisi Topografi ..... 7 - 3
7.1.3 Iklim ..... 7 - 4
7.1.4 Penduduk ..... 7 - 6
7.1.5 Perekonomian ..... 7 - 6
7.1.6 Transportasi ..... 7 - 8
7.1.7 Infrastruktur ..... 7 - 10
7.2 Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Sleman ..... 7 - 14
7.2.1 Kondisi Geografis ..... 7 - 14
7.2.2 Kondisi Topografi ..... 7 - 15
7.2.3 Kondisi Iklim ..... 7 - 16
7.2.4 Kependudukan ..... 7 - 16
7.2.5 Industri Kecil Menengah dan Industri Kecil ..... 7 - 19
7.2.6. Keadaan Pertanian ..... 7 - 20
7.3 Gambaran Umum Status Tanah ..... 7 - 23
7.3.1 Data Status Kepemilikan Tanah ..... 7 - 23
7.3.2 Data Kepemilikan Tanah (Alas Hak) ..... 7 - 25
7.3.3 Data Tata Guna Lahan (Land Use) ..... 7 - 27
7.3.4 Data Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum Dan Objek Penting Lainnya ..... 7 - 29
7.3.5 Objek Penting Terkait Pengadaan Tanah ..... 7 - 31

BAB 8 PERKIRAAN WAKTU PELAKSANAAN ..... 8 - 1

8.1 Proses Pengadaan Tanah ..... 8 - 1
8.2 Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol ..... 8 - 4

BAB 9 PERKIRAAN NILAI GANTI KERUGIAN ..... 9 - 1

9.1 Metode dan Pendekatan Penilaian Tanah ..... 9 - 1

9.1.1 Penilaian Kerugian Fisik ..... 9 - 1
9.1.2 Penilaian Kerugian Non Fisik ..... 9 - 3
9.2 Hasil Perkiraan Nilai Ganti Kerugian ..... 9 - 4
9.2.1 Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Fisik (mencakup tanah, bangunan, tanaman, utilitas) ..... 9 - 5
9.2.2 Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Non Fisik ..... 9 - 7
9.2.3 Total Nilai Penggantian Wajar (Fisik dan Non Fisik) ..... 9 - 9

BAB 10 RENCANA PENGANGGARAN ..... 10 - 1
10.1 Rincian Alokasi Dana Untuk Perencanaan ..... 10 - 1
10.2 Rincian Alokasi Dana Untuk Persiapan ..... 10 - 2
10.3 Rincian Alokasi Dana Untuk Pelaksanaan ..... 10 - 3
10.4 Estimasi Total Anggaran Pengadaan Tanah ..... 10 - 4

LAMPIRAN

- Daftar Kepemilikan

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Java Toll Roads Network	3 - 4
Gambar 5.1	Peta Lokasi Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta	5 - 3
Gambar 5.2	Gambaran Lokasi Jalan Tol Yogyakarta - Bawen	5 - 4
Gambar 6.1	Tipikal Potongan Melintang Rencana Jalan Tol Yogyakarta - Bawen	6 - 1
Gambar 7.1	Wilayah Administrasi Provinsi D.I. Yogyakarta	7 - 1
Gambar 7.2	Persentase Luas Wilayah menurut Kabupaten/Kota	7 - 3
Gambar 7.3	Peta Struktur Ruang Provinsi D.I. Yogyakarta Tahun 2009 - 2029	7 - 13
Gambar 7.4	Peta Administrasi Wilayah Kabupaten Sleman	7 - 15
Gambar 7.5	Grafik Data Status Kepemilikan Tanah	7 - 24
Gambar 7.6	Grafik Data Kepemilikan Tanah (Alas Hak)	7 - 26
Gambar 7.7	Grafik Data Tata Guna Lahan (Land Use)	7 - 28
Gambar 7.8	Grafik Data Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum Dan Objek Penting Lainnya	7 - 31

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1	Rencana Jalan Bebas Hambatan Antar Kota di Pulau Jawa	3 - 2
Tabel 3.2	Daftar Proyek Strategis Nasional	3 - 3
Tabel 5.1	Wilayah di Provinsi D.I. Yogyakarta yang Terlintasi Rencana Jalan Tol Yogyakarta - Bawen	5 - 1
Tabel 6.1	Perkiraan Kebutuhan Lahan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta	6 - 2
Tabel 7.1	Struktur, Luas dan Jarak ke Ibu Kota Provinsi	7 - 2
Tabel 7.2	Ketinggian Kab/Kota Dari Permukaan Laut	7 - 3
Tabel 7.3	Luas Wilayah Menurut Jenis Tanah	7 - 4
Tabel 7.4	Suhu, Jumlah Hujan dan Hari Hujan, 2010	7 - 4
Tabel 7.5	Rata-rata Curah Hujan Perbulan, 2010	7 - 5
Tabel 7.6	Rata-rata Suhu, Kelembaban Udara, Tekanan Udara, Kecepatan Angin, Arah Angin, Curah Hujan, Hari Hujan, 2010	7 - 5
Tabel 7.7	Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin	7 - 6
Tabel 7.8	PDRB Provinsi DIY	7 - 7
Tabel 7.9	Laju Inflasi Provinsi DIY	7 - 8
Tabel 7.10	Nilai Ekspor Komoditi Unggulan Provinsi DIY	7 - 8
Tabel 7.11	Panjang dan Kondisi Jalan Negara di Provinsi DIY	7 - 11
Tabel 7.12	Kondisi dan Panjang Jalan Provinsi di Provinsi DIY	7 - 11
Tabel 7.13	Kondisi dan Panjang Jalan Kabupaten di Provinsi DIY	7 - 12
Tabel 7.14	Jumlah Kendaraan yang Terdaftar di Provinsi DIY	7 - 12
Tabel 7.15	Jumlah penduduk menurut jenis kelamin di Kabupaten Sleman 2015	7 - 17
Tabel 7.16	Jumlah Penduduk yang Bekerja menurut Sektor dan Jenis Kelamin di Kabupaten Sleman 2015	7 - 18
Tabel 7.17	Keadaan Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan di Kabupaten Sleman 2015	7 - 18
Tabel 7.18	Jumlah Perusahaan Industri Kecil dan Industri Besar - Menengah per Kecamatan di Kabupaten Sleman, Tahun 2012-2014	7 - 19
Tabel 7.19	Luas Lahan dirinci menurut Penggunaannya per Kecamatan di Kabupaten Sleman 2015	7 - 20

Tabel 7.20 Luas Panen, Produksi dan Rata-Rata Produksi tanaman pertanian di Kabupaten Sleman 2015 ..... 7 - 21
Tabel 7.21 Luas Panen, Produksi dan Rata-Rata Produksi buah-buahan di Kabupaten Sleman 2015 ..... 7 - 22
Tabel 7.22 Data Status Kepemilikan Tanah ..... 7 - 24
Tabel 7.23 Data Kepemilikan Tanah ..... 7 - 25
Tabel 7.24 Data Tata Guna Lahan (Land Use) ..... 7 - 27
Tabel 7.25 Data Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum Dan Objek Penting Lainnya (Luas Lahan) ..... 7 - 29
Tabel 7.26 Data Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum Dan Objek Penting Lainnya (Jumlah Bidang) ..... 7 - 30
Tabel 8.1 Jangka Waktu Pembebasan Tanah ..... 8 - 2
Tabel 8.2 Jadwal Pelaksanaan Konstruksi Jalan Tol Yogyakarta - Bawen ..... 8 - 5
Tabel 9.1 Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Fisik Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta ..... 9 - 5
Tabel 9.2 Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Non Fisik Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta ..... 9 - 7
Tabel 9.3 Total Nilai Penggantian Wajar Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta ..... 9 - 9
Tabel 10.1 Estimasi Penganggaran Tahap Perencanaan ..... 10 - 1
Tabel 10.2 Estimasi Penganggaran Tahap Persiapan ..... 10 - 2
Tabel 10.3 Interval Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (BOBP) Mengacu PMK RI No.10/PMK.02/2016 ..... 10 - 3
Tabel 10.4 Nilai Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (BOBP) ..... 10 - 3
Tabel 10.5 Estimasi Total Anggaran Pengadaan Tanah ..... 10 - 4

BAB 1
PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Pembangunan infrastruktur jalan raya termasuk jalan tol merupakan salah satu unsur penting dalam proses perkembangan dan pertumbuhan ekonomi. Dalam setiap periode pemerintahan sektor infrastruktur merupakan target pencapaian pembangunan yang sangat penting.

Pengembangan jalan raya termasuk jalan tol tidak hanya mempercepat mobilitas penduduk, melainkan juga memberikan dampak positif terhadap perkembangan dan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah atau daerah. Oleh sebab itu pemerintah saat ini tengah berupaya untuk mengembangkan dan mempercepat pelaksanaan pembangunan jaringan jalan tol di seluruh Indonesia. Rencana pembangunan jalan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang tertuang dalam Perpres Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Perpres Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Jalan Tol Yogyakarta - Bawen diharapkan memiliki nilai manfaat yang besar terutama memperkuat konektifitas Jaringan Jalan Tol Trans Jawa (Java Toll Road Network). Oleh karena itu ketersambungan jalan tol Trans Jawa yang saat ini sedang dikembangkan menjadi sangat penting. Selain itu jalan tol Yogyakarta - Bawen dibutuhkan oleh pemerintah daerah sebagai salah satu pendukung utama untuk perkembangan ekonomi daerah.

Penyusunan Review Feasibility Study (FS) Jalan Tol Yogyakarta - Bawen telah dilaksanakan pada tahun 2018.

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perpres RI No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Perpres No. 148 Tahun 2015, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui 5 Tahap yaitu :

- Tahap Perencanaan
- Tahap Persiapan
- Tahap Pelaksanaan
- Tahap Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah
- Tahap Pemantauan dan Evaluasi.

Pada Tahap Perencanaan setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diwajibkan membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada RTRW dan Prioritas Pembangunan.

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) setidaknya memuat atau memberikan gambaran tentang :

a. Maksud dan Tujuan Rencana Pembangunan;
b. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
c. Letak Tanah;
d. Luas Tanah yang dibutuhkan;
e. Gambaran Umum Status Tanah;
f. Perkiraan Waktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
g. Perkiraan Jangka Waktu Pelaksanaan Pembangunan;
h. Perkiraan Nilai Tanah; dan
i. Rencana Penganggaran.

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah ditetapkan oleh pimpinan instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk, selanjutnya disampaikan kepada gubernur sebagai dasar penetapan lokasi.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

Secara umum, maksud dan tujuan pembangunan jalan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen adalah untuk meningkatkan aksesibilitas dan konektivitas serta kapasitas jaringan jalan antar wilayah di Provinsi Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta serta memberikan opsi transportasi dengan biaya yang relatif lebih rendah dibandingkan jalan yang ada saat ini dan waktu tempuh lebih

cepat, sehingga dapat meningkatkan produktifitas dan daya saing melalui pengurangan biaya distribusi dan menyediakan akses ke pasar regional maupun internasional serta akan mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Dengan adanya jalan tol Yogyakarta - Bawen, maka aksesibilitas antar pusat-pusat aktifitas dan pusat ekonomi di Pulau Jawa, terutama wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta akan menjadi lebih baik. Selain itu merupakan salah satu pendukung aksesibilitas menuju destinasi wisata Candi Borobudur dan destinasi wisata lainnya di wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta.

Pembangunan jalan tol Yogyakarta - Bawen pada awalnya mengembangankan jaringan jalan untuk menopang wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta. Sampai dengan saat ini wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta masih perlu didukung dengan jaringan jalan baru sehingga dapat memecah konsentrasi pengguna kendaraan dan menjadi alternatif pilihan untuk pergerakan jalan dalam rangka mendukung pergerakan barang dan jasa. Dengan demikian pergerakan utara dan selatan di wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta dapat diakomodir dengan adanya jalan tol Yogyakarta - Bawen.

Sedangkan tujuan dari pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen adalah sebagai berikut:

- Pengembangan Jalan Tol yang bermanfaat untuk memicu pengembangan wilayah sekitar karena pengaruh aksesibilitas yang semakin tinggi dan penghematan biaya perjalanan bagi pelaku pergerakan.
- Meningkatkan aksesibilitas suatu daerah untuk mendorong minat swasta dan masyarakat dalam rangka pengembangan wilayah sehingga meningkatkan perekonomian masyarakat dan mengurangi kesenjangan pembangunan antar wilayah.
- Untuk mengurai kemacetan di wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta dengan memberikan alternatif kepada pengguna jalan yang mengakomodir pergerakan kendaraan lalu lintas dari dan ke Pusat Kota, Kawasan Wisata dan Residensial yang berdampak pada peningkatan ekonomis bagi perluasan wilayah perkotaan dan waktu tempuh di Wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta dan sekitarnya.
- Dalam hal mengakomodir pergerakan kendaraan lalu lintas dari Utara-Selatan maupun sebaliknya, dinilai perlu penambahan jaringan Jalan Tol baru untuk membantu beban lalu

lintas pada ruas jalan eksisting Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta yang semakin berat karena selalu dipergunakan oleh sebagian besar kendaraan yang masuk/keluar dari wilayah Jawa Tengah maupun D.I. Yogyakarta.

BAB 2
LANDASAN HUKUM DAN KEBIJAKAN

2.1. LATAR BELAKANG

Referensi Hukum / Kebijakan yang terkait dengan rencana pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen, antara lain sebagai berikut :

(1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

(2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.

(3) Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

(4) Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

(5) Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

(6) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

(7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

(8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

(9) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 10/Pmk.02/2016 tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

(10) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

(11) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

(12) Peraturan Daerah Provinsi D.I. Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Tahun 2019 – 2039.

(13) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman Tahun 2011 – 2031.

2.2. POKOK-POKOK UU NOMOR 2 TAHUN 2012

1. Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah

Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah mengacu pada Undang Undang Nomor 2 tahun 2012, antara lain meliputi :

- Terjaminnya hak-hak masyarakat atas tanah;
- Terhindarnya masyarakat dari proses spekulasi tanah;
- Terjaminnya perolehan tanah untuk kepentingan umum.

2. Asas Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Asas Pelaksanaan Pengadaan Tanah berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, antara lain meliputi :

a. Kemanusiaan; Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

b. Keadilan; Pengadaan Tanah harus memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

c. Kemanfaatan; hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

d. Kepastian; memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

e. Keterbukaan; Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

f. Kesepakatan; proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

g. Keikutsertaan; dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

h. Kesejahteraan; Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.

i. Keberlanjutan; kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

j. Keselarasan; Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

3. Pokok-Pokok Pengadaan Tanah

Pokok-Pokok Pengadaan Tanah mengacu pada Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012, antara lain meliputi :

1) Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya.

2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan :

   a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
   b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
   c. Rencana Strategis; dan
   d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

3) Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.

4) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.

5) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

4. Kegunaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 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 minum, saluran pembuangan 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 distribusi tenaga listrik;
g. Jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
h. Tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
i. Rumah Sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
j. Fasilitas keselamatan umum;
k. Tempat Pemakaman Umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
l. Fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
m. Cagar alam dan cagar budaya;
n. Kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
o. Penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
p. Prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
q. Prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
r. Pasar umum dan lapangan parkir umum.

5. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan :

a. Perencanaan;
b. Persiapan;
c. Pelaksanaan; dan
d. Penyerahan Hasil.

6. Sumber Dana Pengadaan Tanah

- Pendanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum bersumber dari APBN atau APBD
- Jika instansi yang memerlukan tanah BUMN/BUMD dengan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain.
- Dana Pengadaan Tanah meliputi :
  a. Perencanaan

b. Persiapan
c. Pelaksanaan
d. Penyerahan Hasil
e. Administrasi dan Pengelolaan
f. Sosialisasi.

7. Peran Serta Masyarakat

- Pihak yang berhak mempunyai hak :
  a. Mengetahui rencana pengadaan tanah
  b. Memperoleh informasi mengenai Pengadaan Tanah
- Masyarakat wajib memenuhi ketentuan pengadaan tanah bagi kepentingan umum.
- Peran serta masyarakat dalam pengadaan tanah :
  a. Memberikan masukan lisan dan tertulis
  b. Memberikan dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah.

8. Kelebihan dan Kekurangan

Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Kelebihan :

1) Memberikan kepastian hukum akan keberatan masyarakat, baik terhadap trase/lokasi pembangunan maupun keberatan terhadap harga.
2) Terdapat batasan waktu pelaksanaan kegiatan, sehingga lebih menjamin penyelesaian pengadaan tanah.
3) Nilai Ganti Kerugian dilakukan oleh Penilai per bidang tanah (hasil penjumlahan harga tanah, bangunan dan tanaman) sehingga lebih memudahkan pelaksanaan musyawarah harga.
4) Memberikan kepastian terhadap status tanah Pasca Konsinyasi.

Kekurangan :

1) Hanya dapat dipergunakan untuk Pengadaan Tanah yang sumber dananya berasal dari APBN/APBD dan BUMN yang mendapat penugasan khusus.
2) Berpotensi untuk terjadinya tanaman dan bangunan tumbuh akibat komunikasi dengan masyarakat telah terjadi sebelum Penetapan Lokasi diterbitkan.

3) Menuntut pengulangan dari awal apabila penyelesaian pengadaan tanah melampaui batas waktu masa berlaku Penetapan Lokasi yang berpotensi penolakan Trase Jalan Tol / Kerugian Uang Negara.

4) Tidak mengatur ketentuan penguasaan lokasi Pasca Penitipan Ganti Kerugian di Pengadilan Negeri (PN).

BAB 3
KESESUAIAN DENGAN RTRW DAN PRIORITAS PEMBANGUNAN

3.1. RTRW NASIONAL

Rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta - Bawen mejadi salah satu prioritas pembangunan infrastruktur seperti yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Pada Pasal 18 tentang Sistem Jaringan Transportasi Nasional, ayat (5) menyebutkan bahwa : Jalan tol dikembangkan untuk mempercepat perwujudan jaringan jalan bebas hambatan sebagai bagian dari jaringan jalan nasional.

Jalan Tol Yogyakarta - Bawen termasuk salah satu jalan bebas hambatan di wilayah Provinsi Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta yang menjadi prioritas untuk dibangun, seperti yang tercantum dalam Lampiran III Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Jalan Bebas Hambatan Antar Kota di Pulau Jawa, **point 28** (Jalan Bebas Hambatan Yogyakarta - Bawen).

Rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta - Bawen juga termasuk ke dalam salah satu Proyek Strategis Nasional seperti yang tercantum dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Tabel 3.1. Rencana Jalan Bebas Hambatan Antar Kota di Pulau Jawa

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN III
PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 13 TAHUN 2017
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 26 TAHUN 2008 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH NASIONAL

JALAN BEBAS HAMBATAN

ANTAR KOTA	DALAM KOTA
20. Lubuk Linggau – Curup – Bengkulu (III/6) 21. Pematang Panggang - Kayu Agung (II/6) 22. Palembang - Tanjung Api-api (II/6) 23. Terbanggi Besar - Pematang Panggang (II/6) 24. Bakauheni - Terbanggi Besar (II/6)	
PULAU JAWA 1. Tangerang - Merak (II/5) 2. Cilegon – Bojonegara (II/6) 3. Serang – Panimbang (II/6) 4. Ciawi - Sukabumi (II/6) 5. Sukabumi – Ciranjang (II/6) 6. Ciranjang – Padalarang (II/6) 7. Jakarta – Cikampek (II/5) 8. Jakarta – Cikampek II Elevated (II/6) 9. Jatiasih – Cipularang – Sadang (II/6) 10. Cikampek – Padalarang (II/5) 11. Padalarang – Cileunyi (II/5) 12. Cileunyi – Tasikmalaya – Banjar (II/6) 13. Cileunyi – Sumedang – Dawuan (II/6) 14. Cikopo – Palimanan (II/6) 15. Subang – Patimban (II/6) 16. Banjar – Cilacap (IV/6) 17. Pejagan – Cilacap (III/6) 18. Cilacap – Yogyakarta (III/6) 19. Kanci – Pejagan (II/5) 20. Pejagan – Pemalang (II/6) 21. Pemalang – Batang (II/6) 22. Semarang – Batang (II/6) 23. Semarang – Demak (II/6) 24. Semarang – Solo (II/5) 25. Demak – Tuban (IV/6) 26. Manyar – Tuban (IV/6) 27. Yogyakarta – Solo (II/6) 28. Yogyakarta – Bawen (II/6) 29. Yogyakarta – Kulon Progro (II/6)	1. Cawang – Tomang - Pluit (II/5) 2. Jakarta – Tangerang (II/5) 3. Jakarta – Tangerang II Elevated (II/6) 4. Pondok Aren – Ulujami (II/5) 5. Cawang – Tanjung Priok – Ancol Timur – Jembatan Tiga/Pluit (II/5) 6. Prof. Dr. Sedyatmo (II/5) 7. Prof. Dr. Sedyatmo Elevated (II/6) 8. Pondok Aren – Serpong (II/5) 9. Serpong – Balaraja (II/5) 10. Semanan – Rajeg – Balaraja (II/6) 11. Akses Tanjung Priok (II/5) 12. Jakarta Outer Ring Road I: (Pondok Pinang – Taman Mini, Taman Mini IC – Hankam Raya, Hankam Raya-Cikunir, Cikunir – Cakung, Pondok Pinang - Ulujami) (II/5) 13. Jakarta Outer Ring Road I: (Ulujami - Kebon Jeruk, Cakung – Cilincing, Kebon Jeruk – Penjaringan) (II/5) 14. Jakarta – Bogor – Ciawi (Jagorawi) (II/5) 15. Semanan – Sunter (II/5) 16. Sunter – Pulo Gebang (II/5) 17. Ulujami – Tanah Abang (II/5) 18. Pasar Minggu – Casablanca (II/6) 19. Kemayoran-Kampung Melayu (II/6)

30. Solo . . .

Tabel 3.2. Daftar Proyek Strategis Nasional

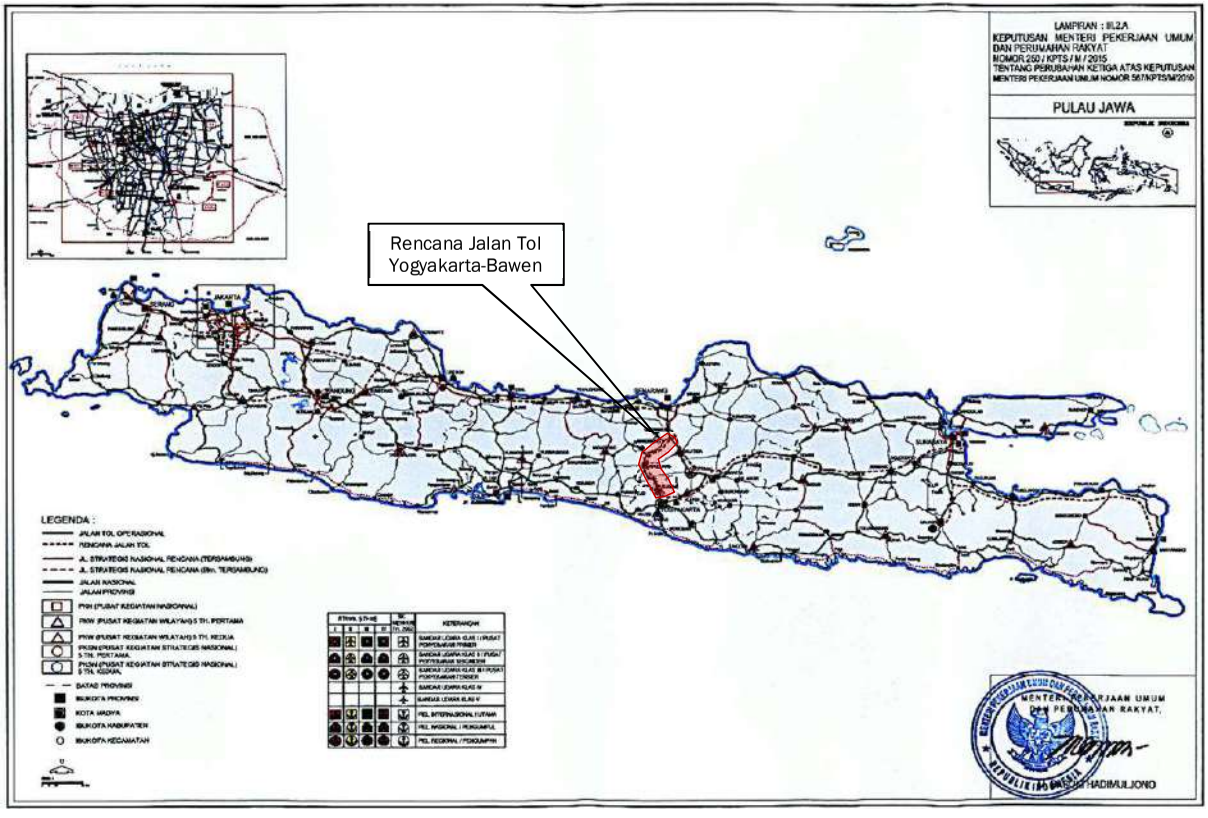
PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN :
PERATURAN PRESIDEN NOMOR 56 TAHUN 2018 TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 3 TAHUN 2016 TENTANG PERCEPATAN PELAKSANAAN PROYEK STRATEGIS NASIONAL

DAFTAR PROYEK STRATEGIS NASIONAL

NO	PROYEK STRATEGIS NASIONAL	LOKASI
41.	Jalan Tol Pasar Minggu - Casablanca (9,2km) - bagian dari 6 ruas tol DKI Jakarta	Provinsi DKI Jakarta
42.	Jalan Tol Pasuruan - Probolinggo (45km)	Provinsi Jawa Timur
43.	Jalan Tol Probolinggo - Banyuwangi (170,4km)	Provinsi Jawa Timur
44.	Jalan Tol Krian - Legundi - Bunder - Manyar (38,3km)	Provinsi Jawa Timur
45.	Jalan Tol Jakarta Cikampek II Sisi Selatan (64km)	Provinsi DKI Jakarta - Provinsi Jawa Barat
46.	Jalan Tol Jakarta - Cikampek II *Elevated* (36,4km)	Provinsi DKI Jakarta - Provinsi Jawa Barat
47.	Jalan Tol Yogyakarta - Solo (40,5km)	Provinsi DI Yogyakarta - Provinsi Jawa Tengah
48.	Jalan Tol Semarang - Demak (24,0km)	Provinsi Jawa Tengah
49.	Jalan Tol Sigli - Banda Aceh (75km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Aceh
50.	Jalan Tol Binjai - Langsa (110km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Aceh - Provinsi Sumatera Utara
51.	Jalan Tol Bukittinggi - Padang Panjang - Lubuk Alung - Padang (80km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Sumatera Barat
52.	Jalan Tol Rantau Prapat - Kisaran (100km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Sumatera Utara
53.	Jalan Tol Langsa - Lhokseumawe (135km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Aceh
54.	Jalan Tol Lhokseumawe - Sigli (135km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Aceh
55.	Jalan Tol Pekanbaru - Bangkinang - Payakumbuh - Bukittinggi (185km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Riau - Provinsi Sumatera Barat
56.	Jalan Tol Yogyakarta - Bawen (71km)	Provinsi DI Yogyakarta - Provinsi Jawa Tengah
57.	Jalan Tol Tebing Tinggi - Pematang Siantar - Parapat - Tarutung - Sibolga (200km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Sumatera Utara
58.	Jalan Tol Betung (Sp. Sekayu) - Tempino - Jambi (191km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Sumatera Selatan - Provinsi Jambi
59.	Jalan Tol Jambi - Rengat (190km) - bagian dari Trans Sumatera	Provinsi Jambi - Provinsi Riau

Rencana Jalan Tol Tol Yogyakarta - Bawen merupakan bagian dari rencana pembangunan Jaringan Jalan Tol Trans Jawa (Java Toll Roads Network), untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar ini :



Gambar 3.1. Java Toll Roads Network

3.2. RTRW PROVINSI D.I. YOGYAKARTA

Rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta - Bawen merupakan salah satu prioritas pembangunan seperti yang tertuang dalam Peraturan Daerah Provinsi D.I. Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta Tahun 2009 – 2029 dan diperbaharui dalam Peraturan Daerah Provinsi D.I. Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta Tahun 2019 - 2039.

Pasal 12 Ayat (2) huruf c menyebutkan bahwa :

(2) Jaringan Jalan Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a terdiri atas :

a. Jalan arteri primer terdiri atas;

b. Jalan kolektor primer satu terdiri atas;

c. Jalan bebas hambatan terdiri dari :

1. Cilacap – Yogyakarta;
2. **Yogyakarta – Bawen;**
3. Yogyakarta – Solo; dan
4. Yogyakarta – Kulonprogo.

Rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta - Bawen juga tercantum dalam Peraturan Daerah Provinsi D.I. Yogyakarta Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) D.I. Yogyakarta Tahun 2017 - 2022.

No	RENCANA STRUKTUR RUANG	Rencana Pentahapan Pemanfaatan Struktur Ruang sesuai RTRW					
		Arah pemanfaatan Ruang/Indikasi Program	Lokasi	Waktu pelaksanaan			
				Lima Tahun ke-I	Lima Tahun ke-II	Lima Tahun ke-III	Lima Tahun ke-IV
1	2	3	4	5	6	7	8
		a. Penyusunan Rencana Induk Pengembangan Jaringan Jalan di DIY	Seluruh DIY				
		b. Pelaksanaan preservasi dan peningkatan jalan nasional	Seluruh DIY				
		c.Pembangunan simpang tidak sebidang (flyover / underpass)					
		-Simpang Gejayan	Kabupaten Sleman				
		- Simpang Kentungan	Kabupaten Sleman				
		- Simpang Monjali	Kabupaten Sleman				
		d. Pelaksanaan pemeliharaan dan peningkatan jalan provinsi	Seluruh DIY				
		e. Pembangunan, peningkatan jalan konektivitas Bandara Kulon Progo - KSPN Borobudur					
		- Ruas Jalan Sentolo - Nanggulan - Dekso - Klangon	Kabupaten Kulonprogo				
		- Ruas Jalan Temon - Tegalsari - Samigaluh - Suroloyo - Klangon	Kabupaten Kulonprogo				
		f. Peningkatan jalan akses Yogyakarta - Bandara Kulon Progo					
		- Yogyakarta - Bantul - Srandakan - Ngremang - Temon	Kabupaten Bantul dan Kulon Progo				
		- Yogyakarta – Sentolo – Wates – Toyan – Karangnongko	Kabupaten Bantul dan Kulon Progo				
		g. Pembangunan jalan bebas hambatan					
		- Yogyakarta – Temon – Cilacap	Kabupaten Sleman, Bantul dan Kulon Progo				
		- Yogyakarta – Bawen	Kabupaten Sleman				
		- Yogyakarta – Solo	Kabupaten Sleman				
		h. Pembangunan jalan konektivitas KSPN Prambanan – KSPN Karst Gunungkidul dan KSPN	Kabupaten Sleman, Gunungkidul				

3.3. RTRW KABUPATEN SLEMAN

Rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta - Bawen tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman Tahun 2011 - 2031.

Pasal 13 menyebutkan bahwa :

(1) Jaringan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a meliputi:
   a. jalan bebas hambatan;
   b. jalan arteri primer;
   c. jalan kolektor primer; dan
   d. jalan lokal.

(2) Jalan bebas hambatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

a. jalan bebas hambatan Yogyakarta - Bawen melewati:

1. Kecamatan Tempel;
2. Kecamatan Turi;
3. Kecamatan Pakem;
4. Kecamatan Ngaglik; dan
5. Kecamatan Ngemplak.

b. jalan bebas hambatan Yogyakarta - Surakarta melewati:

1. Kecamatan Ngemplak; dan
2. Kecamatan Kalasan.

BAB 4
TINJAUAN ASPEK LINGKUNGAN

4.1. KEGIATAN ANALISIS KAJIAN LINGKUNGAN

Suatu kegiatan pembangunan pada dasarnya akan menimbulkan dampak terhadap lingkungan, baik dampak positif maupun dampak negatif. Oleh karena itu dalam melaksanakan pembangunan yang terlanjutkan selalu diusahakan agar dampak positif dapat maksimal dan dampak negatif dapat seminimal mungkin. Sesuai dengan kebijaksanaan pembangunan nasional yang berwawasan lingkungan seperti tertuang dalam GBHN RI tahun 1999, maka pembangunan yang dilaksanakan harus dapat menjamin keselarasan hubungan manusia dengan sesamanya serta antara manusia dengan lingkungan sekitarnya.

Untuk merealisasikan hal tersebut, pemerintah telah merumuskan ketentuan-ketentuan pengelolaan lingkungan hidup seperti dijelaskan dalam Undang-undang No. 23 Tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup, Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan dan Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup No. 3 Tahun 2000 tentang Jenis Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib dilengkapi dengan AMDAL. Ketentuan-ketentuan tersebut secara garis besar berisikan upaya pelestarian berbagai komponen lingkungan, antara lain: sumber daya air, tanah, udara, kesehatan dan kenyamanan lingkungan alami dan hutan.

Secara umum, penyaringan lingkungan proyek jalan dilakukan dengan maksud untuk menentukan instrumen analisis lingkungan yang sesuai ditentukan berdasarkan tipe kegiatan, lokasi kegiatan, kepekaan suatu area (sensitifitas), sekala kegiatan dan besarnya dampak lingkungan yang ditimbulkan. Proses penyaringan lingkungan untuk proyek-proyek bidang jalan dan jembatan dilakukan secara bertahap. Langkah-langkah penyaringan yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi jenis dan besaran rencana kegiatan proyek
2. Indentifikasi komponen lingkungan hidup yang sensitif
3. Penyaringan AMDAL.

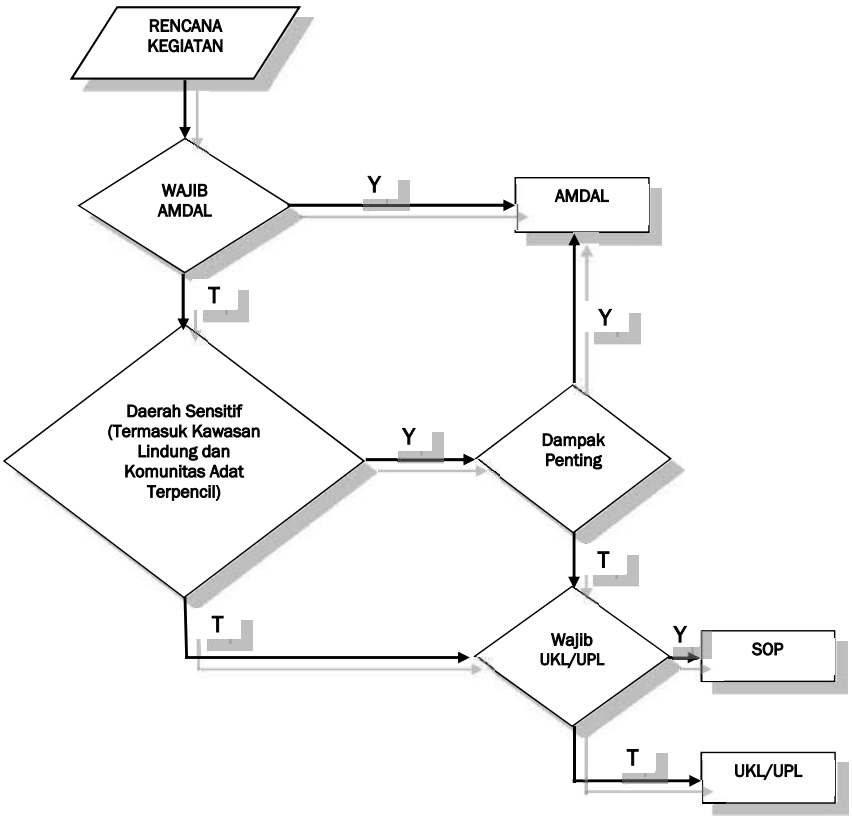
Pada dasarnya, semua perencanaan yang dilakukan dengan merubah fungsi dan ekosistem pada lingkungan hidup wajib dilakukan AMDAL. Namun dengan kriteria tertentu seperti luas pengaruh, potensi dampak yang ditimbulkan dan sebagainya dibuat suatu kriteria yang menjadi pegangan untuk menilai apakah suatu kegiatan/perencanaan harus dilengkapi AMDAL.

Berdasarkan pada penilaian kriteria yang bersangkutan akan diputuskan mengenai jenis analisis dampak lingkungan yang harus dilakukan. Terdapat 3 kategori analisis dampak lingkungan yang disesuaikan dengan karakteristik proyek. Tiga kategori analisis dampak lingkungan tersebut adalah :

1. Kategori A adalah proyek-proyek yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan hidup, proyek yang mempunyai dampak yang kompleks ataupun dampak yang belum pernah terjadi. Untuk kategori A ini, analisis dampak lingkungan yang harus dilakukan adalah AMDAL yang terdiri dari Analisis Dampak Lingkungan (ANDAL), Rencana Pengelolaan Lingkungan (RKP) dan Rencana Pemantauan Lingkungan (RPL).
2. Kategori B adalah proyek-proyek yang dampak penting yang terjadi lebih kecil dibandingkan pada proyek A. Sebagian besar dampak yang terjadi tersebut dapat ditanggulangi dengan disain yang ada. Analisis dampak lingkungan yang harus dilakukan pada kategori ini adalah Upaya Pegelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).
3. Kategori C adalah proyek-proyek yang dampak lingkungannya minimal atau tidak menimbulkan dampak yang merugikan lingkungan. Untuk kategori C ini, tidak dilakukan analisis dampak lingkungan AMDAL maupun UKL/UPL dan cukup menggunakan SOP.

Selain ketiga kategori diatas, terdapat proyek-proyek jalan spesifik dimana analisis dampak lingkungan yang dilakukan harus dilengkapi dengan analisis dampak sosial (ANDAS), Land Acquisition and Resettlement Action Plan (LARAP) ataupun Studi Penelusuran (Tracer Study).

Proses penyaringan yang dilakukan untuk dapat menentukan kategori analisis dampak lingkungan yang harus dilakukan digambarkan pada Gambar 4.1.



Gambar 4.1. Proses Penyaringan AMDAL

4.2. PENYARINGAN KEWAJIBAN PELAKSANAAN ANALISIS LINGKUNGAN

4.2.1. Identifikasi Proyek Jalan

Sebagai langkah pertama dalam menentukan apakah jenis pekerjaan pembangunan jalan tol wajib dilengkapi dengan kegiatan AMDAL atau tidak, harus mengacu pada Keputusan Menteri Lingkungan Hidup No.17 tahun 2001 tanggal 22 Mei 2001. Penjabaran mengenai jenis rencana kegiatan proyek pekerjaan jalan yang wajib dilengkapi dengan AMDAL dijabarkan pada Tabel 4.1.

Tabel 4.1. Jenis Kegiatan Proyek Jalan yang Wajib Dilengkapi AMDAL

No	Jenis Proyek	Skala/Besaran	Alasan Ilmiah Khusus
1.	a. Pembangunan jalan tol	Semua besaran	Bangkitan Lalulintas, dampak kebisingan, getaran, emisi yang tinggi, gangguan visual, dan dampak sosial.
	b. Pembangunan jalan layang dan subway	≥ 2.0 Km	Bangkitan Lalulintas, dampak kebisingan, getaran, emisi yang tinggi, gangguan visual, dan dampak sosial.
2.	Pembangunan jalan dan/atau peningkatan jalan dengan pelebaran di luar DAMIJA:		
	a. Di kota besar/ metropolitan:		
	i. Panjang	≥ 5.0 Km	Bangkitan Lalulintas, dampak kebisingan, getaran, emisi yang tinggi, gangguan visual, dan dampak sosial.
	ii. Atau luas pengadaan tanah	≥ 5.0 Ha	
	b. Di kota sedang:		
	i. Panjang	≥ 10.0 Km	Bangkitan Lalulintas, dampak kebisingan, getaran, emisi yang tinggi, gangguan visual, dan dampak sosial.
	ii. Atau luas pengadaan tanah	≥ 10.0 Ha	
	c. Pedesaan:		
	i. Panjang	≥ 30.0 Km	Bangkitan Lalulintas, dampak kebisingan, getaran, emisi yang tinggi, gangguan visual, dan dampak sosial.

Sumber : Lampiran Keputusan Menteri Lingkungan Hidup No. 17 Tahun 2001
Catatan:

a. Kota Metropolitan : Jumlah Penduduk > 1.000.000 jiwa
b. Kota Besar : Jumlah Penduduk 500.000-1.000.000 jiwa
c. Kota Sedang : Jumlah Penduduk 200.000-500.000 jiwa
d. Kota Kecil : Jumlah Penduduk 20.000-200.000 jiwa
e. Pedesaan : < 200.000 jiwa

Tabel 4.2. Jenis Kegiatan Bidang Jalan yang Wajib dilengkapi UKL dan UPL

No.	Jenis Usaha/Kegiatan	Skala (Besaran)
1.	Jalan tol/layang (Flyover)	
	a. Pembangunan jalan layang dan subway (panjang)	< 2 km
	b. Peningkatan jalan tol dengan pembebasan lahan (panjang)	semua besaran
	c. Peningkatan jalan tol tanpa pembebasan lahan (panjang)	> 5 km
2.	Jalan Raya	
	a. Pembangunan/peningkatan jalan dengan pelebaran diluar DAMIJA	
	a-1 Kota Besar/Metropolitan	1 km s/d < 5 km
	- panjang	2 Ha s/d < 5 Ha
	- luas	
	a-2 Kota Sedang	
	- panjang	3 km s/d < 10 km
	- luas	5 Ha s/d < 10 Ha
	a-3 Perdesaan – interurban (panjang)	5 km s/d < 30 km
	b. Peningkatan jalan dengan pelebaran didalam DAMIJA	
	b-1 Kota Besar/Metropolitan Arteri/kolektor (panjang)	≥ 10 km
3.	Jembatan (Pembangunan Baru)	
	Kota Besar (panjang)	≥ 20 km
	Kota Sedang, Kecil dan Perdesaan (panjang)	≥ 60 km

Dengan mengacu pada Tabel 4.1 dan 4.2 di atas serta identifikasi terhadap rencana pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen, maka rencana pembangunan atau penanganan Ruas Jalan tersebut termasuk dalam kegiatan pembangunan jalan tol dengan semua besaran. Dengan demikian, berdasarkan proses penyaringan yang pertama (Tabel 4.1) ditetapkan bahwa rencana pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen wajib dilengkapi dengan AMDAL.

Penyaringan ini akan dilanjutkan dengan penyaringan kedua sesuai dengan alur yang digambarkan pada gambar 4.1.

4.2.2. Penetapan Kawasan Sensitif

Berdasarkan pada penyaringan pertama, rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta - Bawen termasuk kegiatan yang wajib AMDAL, maka perlu dilakukan penyaringan tahap selanjutnya yakni identifikasi daerah yang sensitif. Identifikasi ini dilakukan untuk mengetahui apakah proyek yang direncanakan berada atau berdekatan dengan kawasan lindung dan/atau kawasan komunitas adat terpencil.

Data tentang keberadaan kawasan lindung ini diperoleh dari:

1. Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Propinsi atau Kabupaten/Kota;
2. Peta Tata Guna Hutan yang dikeluarkan Departemen Kehutanan;
3. Daerah Hutan Konservasi/Lindung berdasar informasi dari BAKOSURTANAL;
4. Informasi yang berkaitan dengan Lokasi Cagar Budaya termasuk Situs Purbakala atau Peninggalan Sejarah diperoleh dari Direktorat Jenderal Sejarah dan Purbakala Departemen Kebudayaan dan Pariwisata, atau dari dinas terkait tingkat Propinsi dan Kabupaten/Kota.

Adapun kawasan yang termasuk jenis kawasan lindung mengacu pada Keputusan Presiden No. 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung, yang dijabarkan pada Tabel 4.3.

Tabel 4.3. Daftar Kawasan Lindung

No	Jenis Kawasan Lindung
1.	Kawasan Hutan Lindung
2.	Kawasan Bergambut
3.	Kawasan Resapan Air
4.	Sempadan Pantai
5.	Sempadan Sungai
6.	Kawasan sekitar danau/waduk

No	Jenis Kawasan Lindung
7.	Kawasan sekitar mata air
8.	Kawasan suaka alam (terdiri dari Cagar Alam, Suaka Margasatwa, Hutan Wisata, Daerah Perlindungan Plasma Nutfah, dan Daerah Pengungsian Satwa)
9.	Kawasan Suaka Alam Laut dan Perairan lainnya (termasuk Perairan Laut, Perairan Darat, Wilayah Pesisir, Muara Sungai, Gugusan Karang atau Terumbu Karang, dan Atol yang mempunyai ciri khas berupa keanekaragaman dan atau keunikan ekosistem. Kawasan Pantai Berhutan Bakau (mangrove)
10.	Taman Nasional
11.	Taman Hutan Raya
12.	Taman Wisata Alam
13.	Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan (termasuk Daerah Karst Berair, Daerah dengan
14.	Budaya Masyarakat Istimewa, Daerah Situs Lokasi Purbakala atau Peninggalan Sejarah yang
15.	bernilai tinggi)
16.	Kawasan Rawan Bencana

Sumber : Keputusan Presiden No. 32/1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung

Berbagai pengertian dan istilah dari kawasan yang termasuk dalam kawasan lindung, yang perlu diketahui dan dipahami oleh perencana dan pelaksana pembangunan jalan, adalah sebagai berikut:

a. Kawasan hutan lindung, adalah kawasan hutan yang memiliki sifat khas yang mampu memberikan perlindungan kepada kawasan sekitamya. maupun kawasan bawahnya, sebagai pengatur tata air, pencegah-banjir dan erosi, serta memelihara kesuburan tanah.

b. Kawasan bergambut, adalah kawasan yang unsur pembentuk tanahnya sebagian besar berupa sisa-sisa bahan organik yang tertimbun dalam waktu yang lama.

c. Kawasan resapan air, adalah daerah yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan, sehingga merupakan tempat pengisian air bumi (akuifer) yang berguna sebagai sumber air.

d. Sempadan pantai, adalah kawasan tertentu di sepanjang pantai yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai.

e. Sempadan sungai, adalah kawasan sepanjang kiri-kanan sungai, termasuk sungai buatan, kanal, saluran irigasi primer, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.

f. Kawasan sekitar danau/waduk, adalah kawasan tertentu di sekeliling danau/ waduk yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi danau/waduk.

g. Kawasan sekitar mata air, adalah kawasan di sekeliling mata air yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi mata air.

h. Kawasan suaka alam, adalah kawasan dengan ciri khas tertentu, baik di darat maupun di perairan yang mempunyai fungsi pokok sebagai kawasan pengawetan keragaman jenis tumbuhan dan satwa, beserta ekosistemnya.

i. Kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, adalah daerah yang mewakili ekosistem khas di lautan maupun perairan lainnya, yang merupakan habitat alami yang memberikan tempat maupun perlindungan bagi keanekaragaman tumbuhan dan satwa yang ada.

j. Kawasan pantai berhutan bakau, adalah kawasan pesisir laut yang merupakan habitat alam hutan bakau (mangrove), yang berfungsi memberikan pedindungan kepada peri-kehidupan pantai dan lautan.

k. Taman nasional, adalah kawasan pelestarian alam yang dikelola dengan sistem zonasi yang dimanfaatkan untuk tujuan pengembangan ilmu pengetahuan, pendidikan, pariwisata, dan rekreasi.

l. Taman hutan raya, adalah kawasan pelestarian yang terutama dimanfaatkan untuk tujuan koleksi tumbuhan dan atau satwa, pengembangan ilmu pengetahuan, pendidikan dan latihan budaya, pariwisata dan rekreasi.

m. Taman wisata alam, adalah kawasan pelestarian alam di darat maupun di laut yang terutama dimanfaatkan untuk pariwisata dan rekreasi alam.

n. Kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan, adalah kawasan yang merupakan lokasi bangunan hasil budaya manusia yang bemilai tinggi, maupun bentukan geologi alami yang khas.

o. Kawasan rawan bencana alam, adalah kawasan yang sering atau berpotensi tinggi terhadap bencana alam.

4.2.3. Penetapan Dampak Penting

Tahap penyaringan selanjutnya adalah penetapan dampak penting. Penetapan Dampak Penting berpedoman pada Keputusan Kepala Bapedal No. 056 tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting. Unsur-unsur yang mempengaruhi tingkat pentingnya dampak adalah:

1. Jumlah manusia yang terkena dampak
2. Luas wilayah sebaran dampak
3. Intensitas atau lamanya dampak berlangsung
4. Banyaknya komponen lingkungan lainnya yang terkena dampak
5. Sifat kumulatif dampak
6. Berbalik atau tidak berbaliknya dampak

Kriteria penentuan dampak penting sesuai dengan Keputusan Kepala Bapedal No. 056 tahun 1994 tersebut di atas dijabarkan pada Tabel 4.4.

Tabel 4.4. Kriteria Penentuan Dampak Penting

No	Faktor Penentu Dampak Penting	Kriteria		Keterangan
		Penting	Tidak Penting	
1.	Jumlah manusia terkena dampak	M1>M2	M1<M2	M1=Jumlah manusia dalam wilayah studi yang terkena dampak tapi tidak mendapat manfaat M2=Jumlah manusia dalam wilayah studi yang menerima manfaat
2.	Luas wilayah persebaran dampak	W1	W2	W1=Wilayah persebaran dampak mengalami perubahan mendasar dari segi intensitas dampak, tidak berbaliknya dampak, atau kumulatif dampak W2=Wilayah persebaran dampak tidak mengalami perubahan mendasar
3.	Lamanya dampak berlangsung	L1	L2	L1=Dampak berlangsung lama (lebih dari satu tahap proyek) L2=Dampak berlangsung tidak lama (hanya pada tahap pra konstruksi atau konstruksi)
4.	Intensitas dampak	I1	I2	I1=Dampak melampaui baku mutu lingkungan, atau menimbulkan konflik sosial I2=Dampak tidak melampaui baku mutu lingkungan, atau tidak menimbulkan konflik sosial
5.	Banyaknya komponen lingkungan hidup lainnya yang terkena dampak	B2>B1	B2<B1	B1=Jumlah lingkungan komponen terkena dampak primer B2=Jumlah lingkungan komponen terkena dampak sekunder dan dampak lanjutannya
6.	Sifat kumulatif dampak	K1	K2	K1=Dampak Kumulatif K2=Dampak tidak kumulatif
7.	Berbalik atau tidak berbalik dampak	R1	R2	R1=Dampak tidak berbalik R2=Dampak berbalik

Sumber : Keputusan Kepala Bapedal No.056 tahun 1994 tentang Pedoman Mengenai Ukuran Dampak Penting

Rencana pembangunan jalan Tol Yogyakarta - Bawen, kriteria dampak penting dapat dijabarkan dalam Tabel 4.5 berikut:

Tabel 4.5. Kriteria Dampak Penting pada Ruas Jalan Tol Yogyakarta - Bawen

No	Faktor Dampak Penting	Jabaran Dampak Penting	Penilaian
1.	Jumlah manusia terkena dampak	Manusia yang mendapat manfaat tidak hanya pada wilayah Kabupaten yang terkena rencana jalan tol dan sekitarnya tetapi masyarakat pada wilayah Jateng dan DIY pada umumnya. Manfaat juga didapatkan oleh masyarakat sepanjang trase rencana jalan tol.	M1>M2 penting
2.	Luas wilayah persebaran dampak	Wilayah persebaran dampak tidak mengalami perubahan mendasar dari segi intensitas dampak khususnya pada kawasan rencana trase jalan tol.	W1<W2 Tidak Penting
3.	Lamanya dampak berlangsung	Dampak proyek hanyalah pada saat pra dan konstruksi.	L1<L2 Tidak penting
4.	Intensitas dampak	Dampak dapat melampaui baku mutu lingkungan dengan penggunaan alat berat dan alat konstruksi lainnya. Selain itu, dapat menimbulkan konflik sosial dimana masyarakat sekitar tidak dilibatkan pada saat pelaksanaan konstruksi.	I1>I2 Penting
5.	Banyaknya komponen lingkungan hidup lainnya yang terkena dampak	Komponen lingkungan hidup yang terkena dampak primer khususnya pada ruas jalan Kota Yogyakarta - Jateng.	B1>B2 Penting
6.	Sifat kumulatif dampak	Pengrusakan lingkungan sepertinya tidak begitu nyata di lapangan nantinya.	K1<K2 Tidak Penting
7.	Berbalik atau tidak berbalik dampak	Dampak lingkungan yang terjadi secara tidak langsung akan berpengaruh pada keseimbangan ekosistem alam pada kawasan tersebut.	M1>M2 Penting

Dengan penyaringan kedua ini, rencana pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen dapat digolongkan sebagai proyek dengan kriteria penting, sehingga dalam analisa lebih lanjut, perlu dilakukan UKL dan UPL sesuai dengan Penyaringan Pertama.

4.3. UPAYA PENGELOLAAN LINGKUNGAN (UKL) DAN UPAYA PEMANTAUAN LINGKUNGAN (UPL)

4.3.1. Lingkup Kegiatan

Setiap jenis kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL, wajib melakukan UKL dan UPL yang proses dan prosedurnya tidak dilakukan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah No. 27/1999 tentang AMDAL.

Kegiatan-kegiatan yang wajib dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) didasarkan pada acuan normatif: Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah No. 17/KPTS/M/2003 tanggal 3 Pebruari 2003 tentang Penetapan Jenis Usaha dan atau Kegiatan Bidang Permukiman Prasarana Wilayah yang Wajib Dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantapan Lingkungan (UPL).

UKL dan UPL bukan merupakan bagian dari Analisis Mengenai Dampak Lingkungan, oleh sebab itu UKL dan UPL tidak dinilai oleh Komisi Penilai AMDAL, melainkan diarahkan langsung oleh instansi teknis yang membidangi dan bertanggung jawab atas pembinaan usaha atau kegiatan tersebut melalui suatu petunjuk teknis sesuai jenis usaha atau kegiatannya. UKL dan UPL bersifat khusus bagi masing-masing jenis usaha atau kegiatan yang dikaitkan dengan dampak yang ditimbulkannya. Oleh karena itu Pedoman Teknis UKL dan UPL ditetapkan oleh instansi yang bertanggung jawab (sektoral) untuk setiap jenis usaha atau kegiatan dan dikaitkan langsung dengan aktivitas teknis usaha atau kegiatan yang bersangkutan.

UKL adalah penjabaran upaya-upaya yang perlu dilakukan untuk menangani dampak yang mungkin terjadi pada setiap kegiatan sesuai dengan pendekatan:

- Mencegah/mengurangi atau menanggulangi dampak negatif yang diperkirakan akan timbul;
- Mengembangkan dampak positif untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna proyek;

- Sedapat mungkin gunakanlah Prosedur Penanganan Standar Dampak yang telah ada, disesuaikan dengan kondisi setempat.

Upaya pemantauan lingkungan meliputi uraian tentang jenis dampak, faktor lingkungan yang akan dipantau, tolok ukur dampak, lokasi dan periode pemantauan. Pemantauan dibuat rencananya berdasarkan tahapan proyek: Pra-konstruksi, Konstruksi, dan Pasca Konstruksi. Pemantauan direncanakan pada komponen-komponen lingkungan yang dikelola.

4.3.2. Komponen Kegiatan UPL dan UKL

Pada bagian ini dikemukakan secara jelas tentang komponen kegiatan yang akan menimbulkan dampak pada setiap tahapan kegiatan besarnya yaitu tahap pra konstruksi, konstruksi dan pasca konstruksi.

A. Tahap Pra-Konstruksi

a. Penentuan Lokasi dan Trase Proyek

Pada bagian ini dijelaskan apakah lokasi dan trase proyek harus melalui benda cagar budaya, hutan atau kondisi tanah yang rawan longsor.

b. Pengadaan Tanah

Pada bagian ini agar dijelaskan apakah rencana proyek jalan ini akan membebaskan tanah baik di dalam maupun di luar Damija, dan apabila memang memerlukan kegiatan pembebasan tanah agar disebutkan proses pengadaan tanah yang telah ada dan yang direncanakan (dikaitkan dengan luas dan status tanah, perizinan dengan instansi terkait, misal BPN).

c. Relokasi Fasilitas Umum dan Fasilitas Penunjang Jalan

Pada bagian ini dijelaskan apakah rencana proyek harus merelokasi fasilitas umum (sekolah, rumah ibadah, dll) atau fasilitas penunjang jalan yang ada.

B. Tahap Konstruksi

a. Mobilisasi Alat Berat dan Pengangkutan Material

Mobilisasi alat berat mencakup pengadaan alat angkut dan peralatan konstruksi ke lokasi proyek. Pada bagian ini disebutkan jenis, jumlah dan kapasitas peralatan konstruksi yang akan digunakan seperti dump trucks, asphalt finisher, stone crusher, tyred roller, asphalt mixing plant, tandem roller, steel wheel roller, vibrating roller,

wheel loader, buldozer, excavator, motor grader, asphalt sprayer, water tanker, concrete mixer, generator set, crane, aircompressor, concrete vibrator, water pump, pick up truck. Pada kegiatan pengambilan material yang berasal dari lokasi quarry atau lokasi pengambilan/ penambangan material yang biasanya berdekatan dengan AMP/Stone Cruser akan berdampak terhadap Lingkungan Hidup.

b. Pengadaan Tenaga Kerja

Pada bagian ini dijelaskan tentang kegiatan penerimaan tenaga kerja baik yang berasal dari sekitar lokasi rencana kegiatan maupun dari luar lokasi rencana kegiatan, serta perkiraan jumlah tenaga kerja dan lama tinggal di Base Camp.

c. Pembuatan dan Pengoperasian Base Camp

Apabila akan ada kantor proyek dan atau Base Camp, agar disebutkan lokasinya (nama desa, jarak/km dari tempat tertentu, jaraknya dari sumber air/sungai serta luasannya). Kemudian sebutkan fasilitas penunjang lain seperti sumber air, sistem pembuangan limbah akhir dan prakiraan volumenya serta cara penyimpanan bahan bakar dan pelumas.

d. Pekerjaan Pembersihan Tanah (Land Clearing)

Pekerjaan ini meliputi kegiatan pencabutan dan penebangan tanaman serta pembersihan bangunan atau benda lain di atas permukaan tanah. Agar disebutkan luasan tanah dan perkiraan jumlah pohon-pohon besar dan tanaman yang akan ditebang, juga bangunan dan benda lain yang akan dibersihkan

e. Pekerjaan Tanah (Galian/Timbunan)

Pekerjaan ini mencakup kegiatan pengupasan lapisan atas (striping), serta galian/timbunan. Agar disebutkan tempat pembuangan material tanah yang tidak dipakai (dumping site area) serta lokasi quarry dimana kebutuhan material untuk timbunan dan lapisan tanah dasar diperoleh. Disamping itu sebutkan juga perkiraan volume galian dan timbunan yang diperlukan.

f. Penyiapan Tanah Dasar

Pekerjaan tanah dasar mencakup kegiatan pemadatan tanah dan penghamparan geotextile (apabila diperlukan pada kondisi tanah yang lunak). Disebutkan berapa perkiraan volume yang dibutuhkannya.

g. Pekerjaan Lapis Dasar/Pondasi

Pekerjaan lapis dasar dapat mencakup 2 bagian yaitu sub base course (lapis pondasi bawah) dan base course (lapis pondasi atas). Agar disebutkan berapa perkiraan volume lapis pondasi yang dibutuhkan

h. Pekerjaan Lapis Permukaan

Pekerjaan lapis permukaan terdiri dari lapis permukaan atas dan lapis permukaan bawah. Sebutkan berapa perkiraan volume lapisan yang dibutuhkan dan terdiri dari apa saja lapisan tersebut.

i. Pekerjaan Bangunan Pelengkap Jalan

Pekerjaan pembuatan bangunan pelengkap jalan meliputi pekerjaan jembatan, pekerjaan gorong-gorong serta fasilitas drainase, bangunan saluran tepi. Pada bagian ini agar disebutkan apakah ada rencana kegiatan tersebut di atas pada rencana proyek, serta berapa volumenya.

j. Pembuangan Bahan Sisa Material

Kegiatan ini mencakup pembersihan lokasi proyek, lokasi basecamp, jalur sepanjang jalan pengangkutan material ke lokasi, AMP dari sisa-sisa material bangunan sehingga bersih dan kembali seperti semula.

k. Pekerjaan Lansekap Jalan

Kegiatan ini mencakup penyiapan lahan, penyiapan bibit tanaman dan penanaman pada lahan yang sudah ditentukan seperti median, bahu, lereng jalan atau bak/pot tanaman.

C. Tahap Pasca Konstruksi

a. Pengoperasian Jalan

Kegiatan pengoperasian jalan mencakup kegiatan yang dilakukan setelah jalan berfungsi atau dapat dilalui oleh kendaraan dengan kecepatan rata-rata clan berat maksimum kendaraan sesuai dengan perencanaan.

b. Pemeliharaan

Pada bagian ini dikemukakan uraian secara singkat mengenai komponen lingkungan di sekitar lokasi kegiatan yang diperkirakan terkena dampak atau yang akan

mempengaruhi proyek, meliputi aspek fisik-kimia, biologi, sosial-ekonomi-budaya, sarana prasarana dan kondisi lalu lintas. Kegiatan pemeliharaan mencakup kegiatan perbaikan dan pelapisan ulang jalan, pengecatan, pemeliharaan rambu-rambu lalu lintas, pemeliharaan tanaman pelindung (bila ada) serta pembersihan pada konstruksi jalan. Pemeliharaan tanaman dapat dilakukan memangkas dan membentuk pohon (ranting cabang pohon), merawat dan mengobati tanaman yang terkena penyakit hama, serta kegiatan penyiraman tanaman secara rutin.

4.4. KOMPONEN DAMPAK LINGKUNGAN

Ada tiga hal penting yang saling berhubungan yaitu komponen lingkungan yang diperkirakan akan terkena dampak, dampak lingkungan yang terjadi serta besaran dampak.

A. Komponen Lingkungan Yang Terkena Dampak

Komponen lingkungan di sekitar lokasi kegiatan yang diperkirakan terkena dampak atau yang akan mempengaruhi proyek meliputi: aspek fisik-kimia, biologi, sosial-ekonomi-budaya, sarana-prasarana dan kondisi lalu lintas.

I. Komponen Fisik-Kimia

Komponen fisik kimia yang biasanya terkena dampak kegiatan proyek peningkatan jalan baik pada tahap pra konstruksi, konstruksi maupun pasca konstruksi adalah sebagai berikut :

a. Kualitas Udara dan Kebisingan

Parameter kualitas udara di daerah studi yang dikaji adalah Carbon monoksida (CO), Hidrocarbon (HC), Nitrogen oksida (NOx), serta partikulat debu dimana partikel-partikel tersebut mengganggu saluran pernapasan. Kualitas udara ini akan terpengaruh oleh kegiatan proyek, terutama karena ketiga partikel tersebut bersumber dari emisi kendaraan serta debu yang bersumber dari kegiatan konstruksi (pekerjaan tanah). Sedangkan kebisingan banyak dihasilkan oleh kegiatan konstruksi. Dampak kualitas udara dan kebisingan ini penting untuk dikaji terutama di lokasi permukiman yang padat.

b. Morfologi

Pada bagian ini kondisi morfologi daerah studi agar diuraikan secara singkat, sebagai contoh apakah daerahnya merupakan dataran rendah, dataran tinggi, bergelombang, pegunungan, perbukitan daerah pantai, ada/tidak adanya sungai. Hal ini nantinya berhubungan erat dengan kemungkinan berubahnya morfologi lahan karena proyek atau kesulitan pelaksanaan proyek karena kondisi morfologi lahan.

c. Topografi

Kondisi topografi daerah studi agar diuraikan secara singkat, meliputi ketinggian daerah setempat, kemiringan lereng dan ada/tidaknya patahan di lokasi tersebut. Topografi lahan juga akan berdampak terhadap kegiatan proyek dan dapat juga terkena dampak kegiatan seperti besarnya "cut and fill" karena kondisi topografi.

d. Tanah

Pada bagian ini kondisi tanah daerah studi diuraikan secara singkat, sebagai contoh bagaimana tipe, kestabilan tanah apakah termasuk jenis tanah yang mempunyai kepekaan terhadap erosi atau longsor.

e. Tata Guna Lahan

Pada bagian ini diuraikan dampak pola penggunaan lahan di sepanjang ruas jalan. Demikian pula bagaimana ciri penggunaan tanah yang paling dominan, sebagai contoh sebagian besar merupakan perkebunan campuran, tegalan, atau ladang, hutan, kawasan lindung.

Agar dijelaskan juga apakah ada jenis lahan yang sensitif terhadap kebisingan dan pencemaran udara seperti permukiman, sekolah atau rumah sakit.

f. Hidrologi/Air Permukaan

Pada bagian ini agar diuraikan secara singkat kondisi badan air setempat, seperti saluran irigasi, drainase serta kanal atau sungai (kerakteristik fisiknya) yang diperkirakan dapat terpengaruh oleh kegiatan proyek jalan. Agar dijelaskan juga apakah ada daerah yang rawan banjir.

g. Lansekap

Uraikan kondisi lansekap alami maupun binaan di sekitar alinyemen jalan yang mungkin terganggu oleh kegiatan pembangunan jalan, antara lain meliputi :

- Lokasi pemandangan alam yang bernilai tinggi untuk kegiatan pariwisata;
- Lokasi bangunan bersejarah dan/atau situs purbakala;
- Area binaan seperti permukiman, perkantoran, dan lain sebagainya;
- Bentang alam yang bersifat khas.

II. Komponen Biologi

Diuraikan mengenai jenis-jenis vegetasi (flora) dan hewan (fauna) yang terdapat di sepanjang DAMIJA dan di kiri kanannya yang mungkin terganggu oleh kegiatan proyek. Agar dijelaskan apakah ada jenis vegetasi/fauna yang harus dipertahankan keberadaannya atau vegetasi yang harus dipindah/ditanam kembali baik untuk keperluan konservasi maupun penataan lansekap.

III. Komponen Sosial Budaya

Kondisi sosial-ekonomi-budaya penduduk yang mungkin terkena dampak agar diuraikan meliputi hal-hal sebagai berikut:

a. Kependudukan

Pada bagian ini diuraikan tentang data penduduk yang bermukim di sepanjang ruas jalan, terutama penduduk yang akan terkena lahannya, sebagian maupun seluruhnya serta status hak tanahnya. Selain itu juga diuraikan secara singkat jumlah dan kepadatan penduduk di daerah studi yang akan dilewati ruas jalan.

b. Mata Pencarian dan Pendapatan

Pada bagian ini diuraikan tentang mata pencarian dan pendapatan penduduk di daerah studi yang dilewati ruas jalan, terutama penduduk yang bermukim di sepanjang ruas jalan, jumlah usia produktif yang sudah maupun belum mempunyai pekerjaan tetap.

c. Ketenagakerjaan

Pada bagian ini diuraikan tentang ketersediaan tenaga kerja yang ada di daerah studi, dengan memperhatikan pada data penduduk berdasarkan kelompok umur, jenis kelamin dan tingkat pendidikan.

d. Kesehatan

Pada bagian ini disebutkan tingkat sering dan banyaknya terjadi (insidensi clan prevalensi) penyakit di daerah studi yang dilewati ruas jalan, terutama yang berkaitan dengan masalah pencemaran udara seperti ISPA (Infeksi Saluran Pernapasan Atas).

e. Sikap dan Persepsi Masyarakat

Pada bagian ini diuraikan sikap, persepsi dan saran/harapan masyarakat terhadap rencana proyek, baik pada saat pembangunan maupun pengoperasian jalan.

IV. Sarana dan Prasarana Umum

Pada bagian ini diuraikan tentang kondisi sarana dan prasarana umum disepanjang ruas jaian yang mungkin terganggu antara lain :

a. Sarana dan prasarana jalan yang sudah ada seperti saluran drainase, gorong-gorong, bangunan saluran tepi, rambu-rambu lalu lintas;
b. Sekolah, pasar/pertokoan dan sarana ibadah; dan
c. Jaringan instalasi listrik, telepon.

V. Kondisi Lalu Lintas

Untuk proyek peningkatan, agar diuraikan kondisi jalan saat studi, perkiraan lamanya waktu tempuh pengguna jalan, serta kondisi lalu lintasnya Jenis dan jumlah kendaraan, kecepatan rata-rata yang diperbolehkan). Selain itu juga perlu dijelaskan rute jalan untuk pengangkutan alat berat dan bahan bangunan.

Hal-hal tersebut kemungkinan akan terkena dampak pada saat proyek berlangsung. Dijelaskan juga apakah ada tempat-tempat rawan kecelakaan dan atau kemacetan lalu lintas, serta faktor penyebabnya, agar dalam pembahasan dampak nanti dapat diuraikan dengan jelas dampak apa yang mungkin terjadi pada kondisi eksisting lingkungan.

B. Jenis Dampak Lingkungan Hidup

Pada bagian ini diuraikan tentang dampak-dampak lingkungan yang diperkirakan akan timbul akibat kegiatan proyek baik pada tahap pra konstruksi clan konstruksi maupun pasca konstruksi (operasi) dengan memberikan uraian kepada peryebab terjadinya dampak (sumber) maupun akibatnya.

I. Tahap Pra-Konstruksi

Penentuan trase proyek, proses pengadaan tanah dan relokasi fasilitas umum dan fasilitas penunjang jalan akan menimbulkan dampak-dampak antara lain sebagai berikut:

a. Keresahan masyarakat yang dikaitkan dengan pekerjaan pengukuran pengadaan tanah. Keresahan dan persepsi negatif ini terutama akan terjadi pada masyarakat yang bermukim di sepanjang ruas jalan yang akan ditingkatkan;
b. Hilangnya mata pencaharian dan pendapatan karena perubahan peruntukan lahan atau hilangnya lokasi usaha;
d. Timbulnya rasa kecewa dan tidak puas dengan ganti kerugian yang diberikan
e. Terganggunya aktifitas masyarakat karena adanya relokasi fasilitas umum dan fasilitas sosial.

II. Tahap Konstruksi

Seperti yang sudah dijelaskan pada subbab terdahulu, kegiatan proyek jalan pada tahap konstruksi akan menimbulkan dampak terhadap lingkungan. Dampak lingkungan akan terjadi diakibatkan oleh kegiatan sebagai berikut:

a. Gangguan lalu lintas; diakibatkan oleh kegiatan mobilisasi alat berat dan pengangkutan material, pekerjaan bangunan pelengkap jalan.
b. Gangguan aliran air permukaan, timbulnya genangan dan pencemaran air; diakibatkan oleh kegiatan pengoperasian quarry, pembuatan/perubahan sistem drainase, pengoperasian base camp dan pembuangan sisa material yang tidak pada tempatnya.
c. Penurunan kualitas udara (debu) dan kebisingan; diakibatkan oleh kegiatan mobilisasi alat berat dan material yang melalui pemukimanlkegiatan penduduk, pembersihan dan penyiaFan lahan, pekerjaan tanah, pekerjaan konstruksi badan jalan dan lapis perkerasan, pemasangan tiang pancang, pengoperasian AMP/stone crusher
d. Gangguan stabilitas tanah/longsor diakibatkan oleh kegiatan pengoperasian quarry, pembuatan badan jaian pada lokasi rawan longsor.
f. Hilang dan kerusakan vegetasi di lokasi proyek dan sepanjang tepi jalan yang berdekatan akibat pekerjaan tanah dan konstruksi jalan.

g. Kerusakan badan jalan serta sarana dan prasarana jalan yang dilalui kendaraan angkutan material dan alat berat.

h. Penurunan estetika lingkungan karena penyelesaian akhir pekerjaan yang tidak sempurna seperti dibiarkannya sisa-sisa material, potongan tanaman dan limbah padat lain.

i. Persepsi negatif dan keresahan masyarakat serta konflik sosial, akibat mobilisasi tenaga kerja dari luar daerah.

III. Tahap Pasca Konstruksi

Pada tahap Pasca-konstruksi jenis dampak yang diperkirakan terjadi antara lain:

a. Gangguan lalu lintas, meningkatnya kecelakaan lalu lintas; akibat pertumbuhan volume lalu lintas akibat dari jalan yang sudah ditingkatkan atau akibat adanya jalan baru.

b. Kerusakan prasarana jalan sebelum waktunya juga dapat disebabkan karena pertumbuhan volume lalu lintas yang sangat cepat dan beratnya beban kendaraan yang melaluinya.

c. Peningkatan kualitas udara dan kebisingan; terutama akibat emisi kendaraan yang melalui daerah tersebut.

d. Perubahan tata guna lahan, akibat pertumbuhan penduduk di kiri-kanan jalan baru ataupun lokasi yang berdekatan dengan jalan.

Interaksi antar setiap komponen dengan kegiatan proyek sesuai tahapannya dapat disajikan dalam bentuk matriks seperti pada tabel berikut.

Tabel 4.6. Matriks Prakiraan Dampak Lingkungan Rencana Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen

Komponen Lingkungan	Pra Konstruksi			Konstruksi							Pasca Konstruksi	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Fisik-Kimia												
1. Kualitas Udara	+	+	+	+	-	-	+	+	-	+	-	-
2. Kebisingan Suara	+	+	+	+	-	-	-	+	-	-	-	-
3. Air Permukaan	+	+	+	+	-	+	+	-	+	+	+	+
4. Air Tanah	+	+	+	+	-	+	+	-	+	+	+	+
5. Stabilitas Tanah	+	+	+	+	-	+	+	-	+	-	+	+
6. Lansekap	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+
7. Tata Guna Lahan	-	-	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+

Komponen Lingkungan	Pra Konstruksi			Konstruksi							Pasca Konstruksi	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B. Biologi												
1. Flora Darat	-	-	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+
2. Flora Aquatik	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
C. Sosekbud												
1. Keresahan Masyarakat	-	-	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+
2. Konflik Sosial	+	-	-	+	-	+	+	+	+	-	+	+
3. Peluang Kerja	+	+	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. Kegiatan Ekonomi	+	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Lalulintas	+	+	+	+	+	+	-	-	-	+	-	-
6. Kesehatan Masyarakat	+	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+
7. Prasarana Umum	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	-	+

Keterangan:
1 : Penentuan alinyemen jalan di lapangan
2 : Pengadaan tanah
3 : Pemindahan penduduk
4 : Mobilisasi tenaga kerja
5 : Pembersihan lahan
6 : Pengoperasian basecamp dan AMP
7 : Pengangkutan material
8 : Galian/timbunan tanah
9 : Pekerjaan lapis perkerasan
10 : Pekerjaan tiang pancang
11 : Pengoperasian Jalan
12 : Perbaikan jalan

+ : Dampak Positif
- : Dampak Negatif

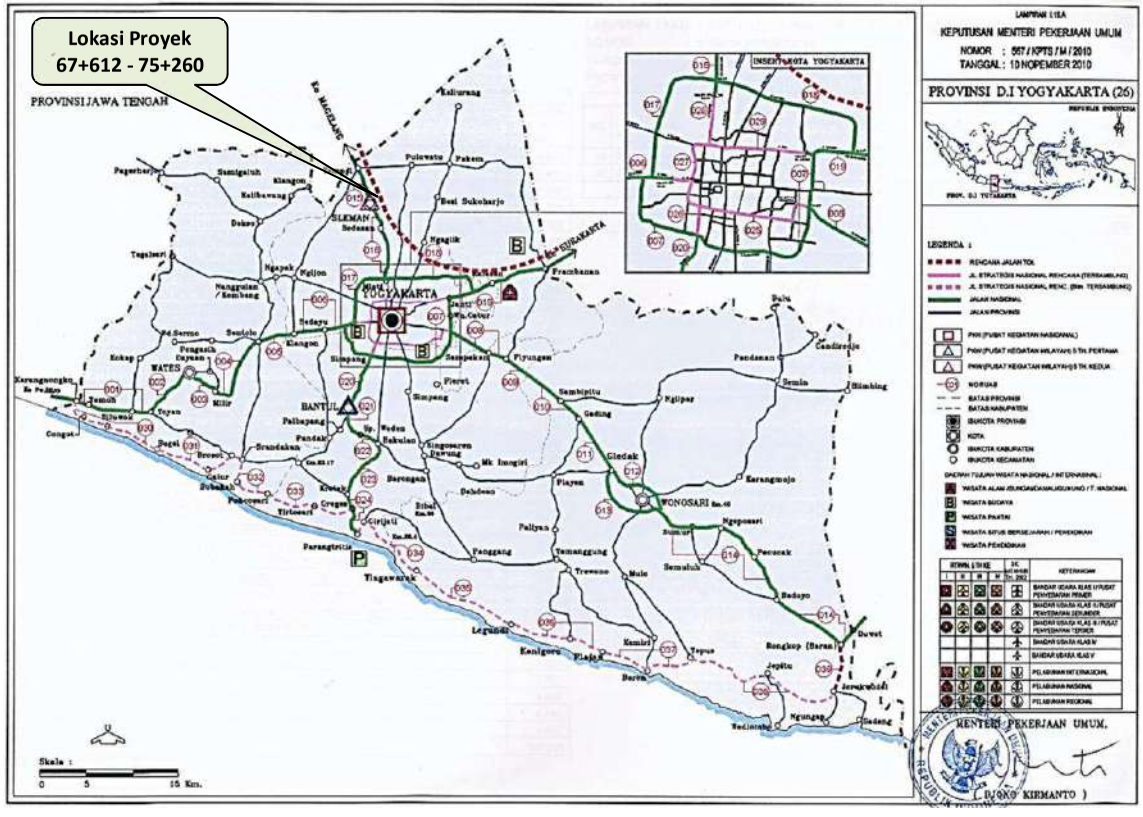
BAB 5
LETAK / LOKASI JALAN TOL

Lokasi rencana Jalan Tol Yogyakarta - Bawen, untuk yang berada di wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta akan melewati 1 (satu) Kabupaten, 3 (tiga) Kecamatan dan 7 (tujuh) Desa/ Kelurahan dengan panjang jalan ± 7.65 km.

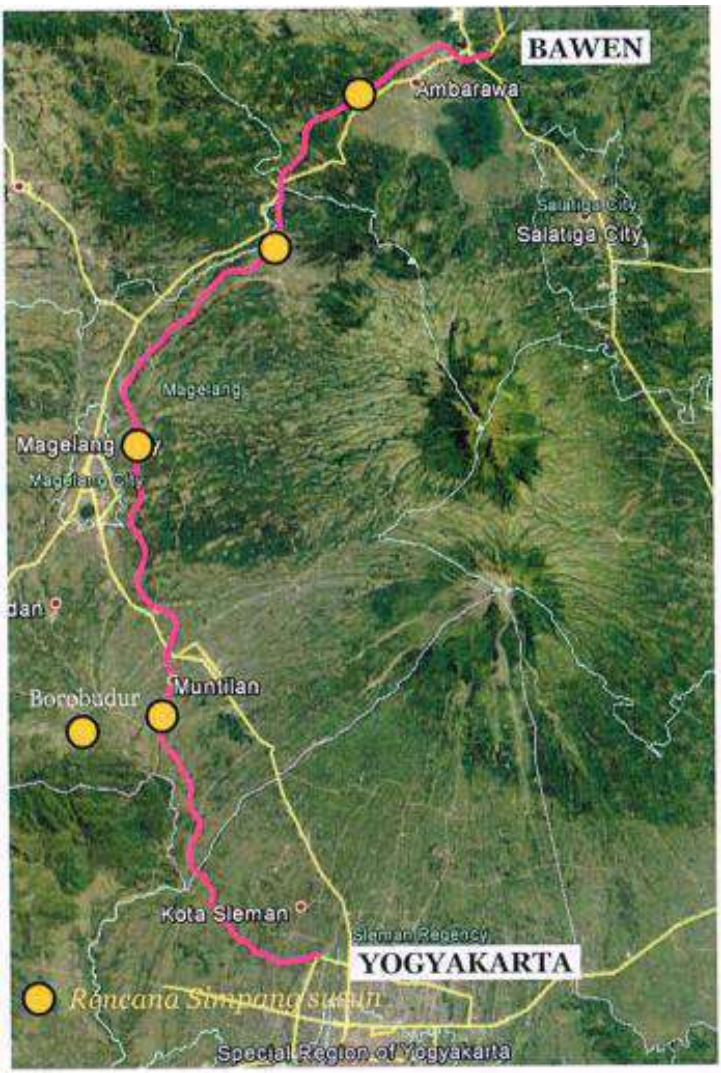
Data wilayah administrasi di Provinsi D.I. Yogyakarta yang terlintasi rencana Jalan Tol Yogyakarta - Bawen disajikan pada tabel 5.1. berikut :

Tabel 5.1. Wilayah di Provinsi D.I. Yogyakarta yang Terlintasi Rencana Jalan Tol Yogyakarta - Bawen

NO	PROVINSI	KABUPATEN / KOTA	KECAMATAN	DESA / KELURAHAN
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO
2				TAMBAKREJO
3				SUMBERREJO
4			SEYEGAN	MARGOKATON
5				MARGODADI
6				MARGOMULYO
7			MLATI	TIRTOADI



Gambar 5.1. Peta Lokasi Jalan Tol Yogyakarta - Bawen

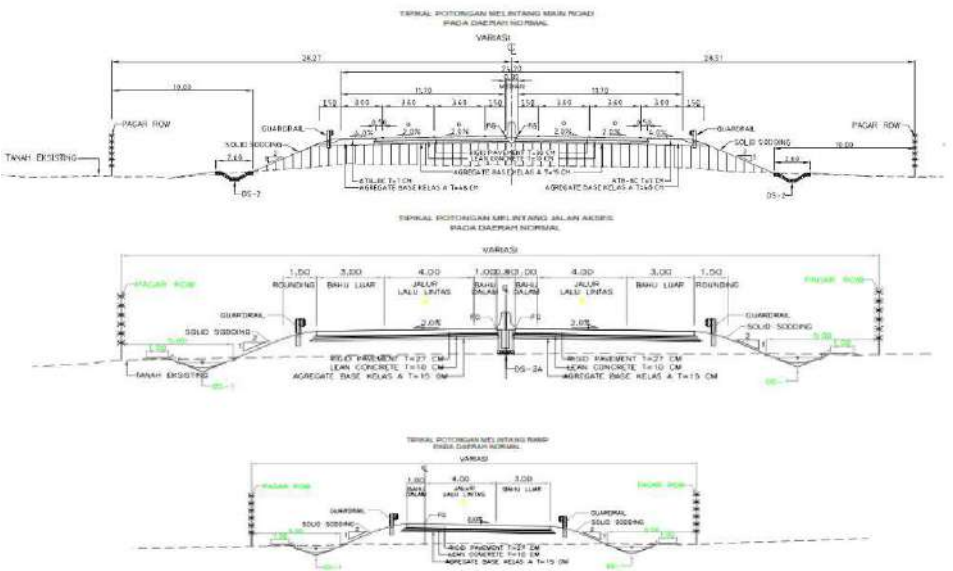


Gambar 5.2. Gambaran Lokasi Jalan Tol Yogyakarta - Bawen

BAB 6
LUAS TANAH YANG DIBUTUHKAN

Lokasi rencana Jalan Tol Yogyakarta - Bawen, untuk yang berada di wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta akan melewati 1 (satu) Kabupaten, 3 (tiga) Kecamatan dan 7 (tujuh) Desa/Kelurahan dengan panjang jalan ± 7.65 km, pada pelaksanaannya akan dibangun secara bertahap. Tahap awal dibangun 2 x 2 lajur dengan pelebaran ke keluar dan tahap akhir total 2 x 3 lajur.

Berikut ini adalah tipikal potongan melintang rencana Jalan Tol Yogyakarta - Bawen.



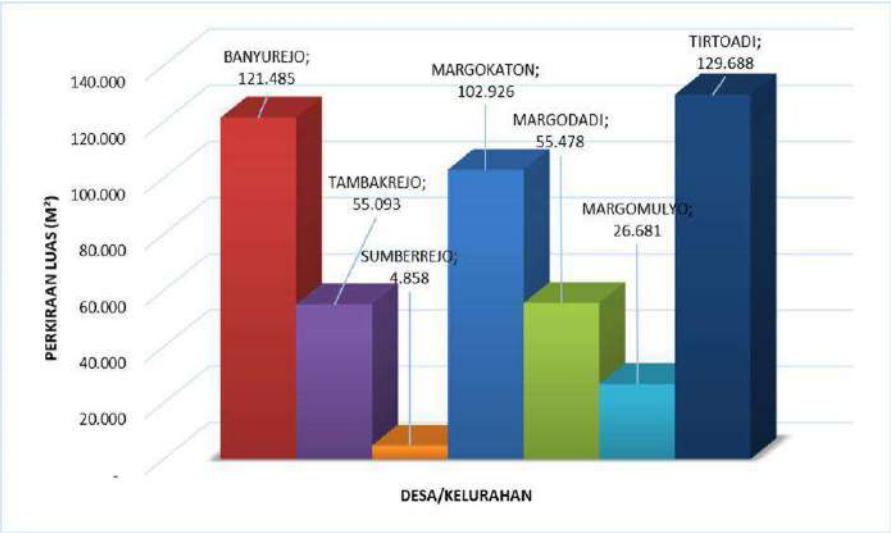
Gambar 6.1. Tipikal Potongan Melintang Rencana Jalan Tol Yogyakarta - Bawen

Dengan kondisi tersebut di atas, maka kebutuhan lahan akan mempunyai lebar ROW yang bervariasi tergantung dari apakah lokasi tersebut merupakan lokasi timbunan tinggi atau galian tinggi yang akan sangat menentukan kebutuhan lahan. Secara keseluruhan kebutuhan lahan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen untuk lokasi yang berada di wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta ± 49,6 Ha dengan jumlah bidang tanah sebanyak ± 915 bidang.

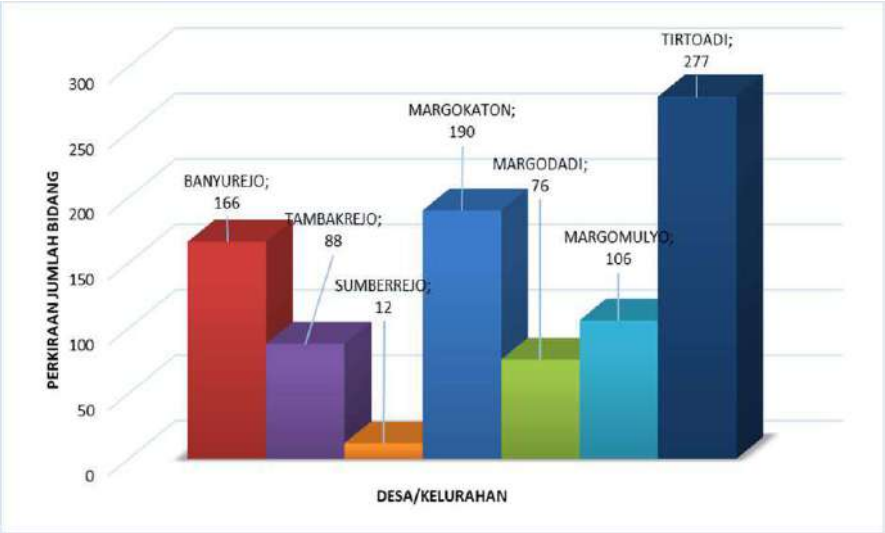
Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel kebutuhan lahan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen untuk lokasi yang berada di wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta berikut ini :

Tabel 6.1. Perkiraan Kebutuhan Lahan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen Di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta

NO	PROVINSI	KABUPATEN / KOTA	KECAMATAN	DESA / KELURAHAN	JUMLAH BIDANG ±	PERKIRAAN LUAS ± (m²)
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO	166	121.485
2				TAMBAKREJO	88	55.093
3				SUMBERREJO	12	4.858
4			SEYEGAN	MARGOKATON	190	102.926
5				MARGODADI	76	55.478
6				MARGOMULYO	106	26.681
7			MLATI	TIRTOADI	277	129.688
	TOTAL				**915**	**496.209**



Gambar 6.2. Grafik Perkiraan Luas Kebutuhan Lahan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta



Gambar 6.3. Grafik Perkiraan Jumlah Bidang Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta

BAB 7
GAMBARAN UMUM WILAYAH DAN STATUS TANAH

7.1. GAMBARAN UMUM WILAYAH PROVINSI D.I. YOGYAKARTA

7.1.1. Kondisi Geografis

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terletak di bagian selatan tengah Pulau Jawa yang dibatasi oleh Samudera Hindia di bagian selatan dan Provinsi Jawa Tengah di bagian lainnya. Batas dengan Provinsi Jawa Tengah meliputi:

- Kabupaten Wonogiri di bagian tenggara
- Kabupaten Klaten di bagian timur laut
- Kabupaten Magelang di bagian barat laut
- Kabupaten Purworejo di bagian barat



Gambar 7.1. Peta Administrasi Provinsi D.I. Yogyakarta

Secara astronomis, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terletak antara 70°33' LS - 8°12' LS dan 110°00' BT - 110°50' BT. Dengan demikian, Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) merupakan provinsi dengan luas wilayah administrasi terkecil kedua setelah DKI Jakarta. Luas Provinsi DI Yogyakarta hanya 3.185,80 km² atau 0,17% dari seluruh wilayah daratan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).

Komponen fisiografi yang menyusun Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta terdiri dari 4 (empat) satuan fisiografis yaitu Satuan Pegunungan Selatan (Dataran Tinggi Karst) dengan ketinggian tempat berkisar antara 150 - 700 meter, Satuan Gunungapi Merapi dengan ketinggian tempat berkisar antara 80 - 2.911 meter, Satuan Dataran Rendah yang membentang antara Pegunungan Selatan dan Pegunungan Kulonprogo pada ketinggian 0 - 80 meter, dan Pegunungan Kulonprogo dengan ketinggian hingga 572 meter.

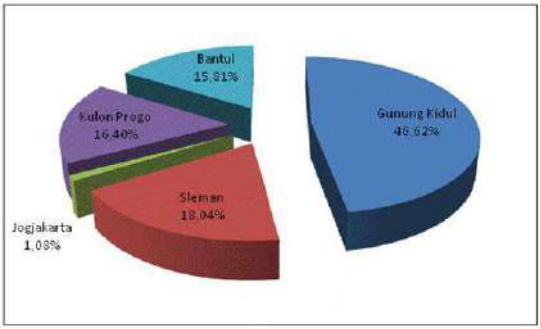
Secara geografis Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta berada di tengah Pulau Jawa, tepatnya sebelah selatan mempunyai luas 3.185,80 km², terdiri dari 4 kabupaten dan 1 Kota, yaitu Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, Kabupaten Bantul, Kabupaten Gunungkidul, dan Kabupaten Kulonprogo. Setiap kabupaten/kota mempunyai kondisi fisik yang berbeda sehingga potensi alam yang tersedia juga tidak sama. Perbedaan kondisi fisik ini ikut menentukan dalam rencana pengembangan daerah.

Tabel 7.1. Struktur, Luas dan Jarak ke Ibu Kota Provinsi

Nama Kabupaten/Kota	Ibu Kota	Luas (km²)	Jarak ke Ibukota Prov. (km)
Kabupaten Bantul	Bantul	507	12
Kabupaten Gunungkidul	Wonosari	1.485	30
Kabupaten Kulonprogo	Wates	586	22
Kabupaten Sleman	Sleman	575	9
Kota Yogyakarta	Yogyakarta	33	2

Sumber: DIY Dalam Angka 2011

Kabupaten Gunung Kidul merupakan Kabupaten dengan wilayah terluas yaitu sekitar 46,62 % dari luas seluruh Provinsi DIY. Sedangkan Kota Yogyakarta merupakan wilayah dengan luas terkecil yaitu sekitar 1,08% dari seluruh luas Provinsi DIY.



Sumber: DIY Dalam Angka 2011

Gambar 7.2. Persentase Luas Wilayah menurut Kabupaten/Kota

7.1.2. Kondisi Topografi

Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai topografi yang bervariasi dari datar sampai bergunung-gunung dengan kemiringan lahan 3-8 derajat sampai lebih dari 25 derajat. Ketinggian tempat bervariasi antara 0-100 m di atas permukaan laut sampai 100 - 500 di atas permukaan laut yang penyebarannya adalah sebagai berikut:

- 0 - 100 m di sebagian besar Kabupaten Bantul dan sebagian Kabupaten Sleman,
- 100 - 500 m penyebarannya di semua kabupaten kecuali Kabupaten Bantul bagian selatan yang merupakan dataran aluvial yang berasal dari gunung Merapi.

Tabel 7.2. Ketinggian Kab/Kota Dari Permukaan Laut

Kabupaten/Kota	Ketinggian (m)
Kabupaten Bantul	75
Kabupaten Gunungkidul	50
Kabupaten Kulonprogo	145
Kabupaten Sleman	45
Kota Yogyakarta	185

Sumber: Badan Pertahanan Provinsi DIY

Daerah Istimewa Yogyakarta mempunyai jenis tanah yang kompleks antara lain, aluvial, regosol, grumusol, lateritik, dan lapisan gamping. Penyebaran tanah regosol terdapat di dataran tinggi Merapi di Sleman dan di daerah pantai Bantul. Tanah lateritik di teras Progo, Pegunungan Kulon Progo dan Batur Agung Range. Lapisan tanah gamping terdapat di perbukitan Sentolo serta Batur Agung. Tanah aluvial terdapat di daerah dataran rendah kabupaten Bantul dan di kanan-kiri sungai yang berasal dari Gunung Merapi.

Tabel 7.3. Luas Wilayah Menurut Jenis Tanah

No	Jenis Tanah	Luas Wilayah (km²)	% Luas
1	Aluvial	101,74	3,19
2	Lithosol	1.052,93	33,05
3	Reposol	863,06	27,09
4	Remsina	78,83	2,47
5	Grumusol	349,35	10,97
6	Mediteran	345,40	10,84
7	Lathosol	394,49	12,38
Jumlah Total		**3.185,80**	**100,00**

Sumber: Badan Pertahanan Provinsi DIY

7.1.3. Iklim

Suhu di wilayah Provinsi Yogyakarta relatif tinggi, suhu minimum berkisar antara 21,8° C sampai 24°C. Sedangkan suhu maksimum bisa mencapai 34,8°C. Jumlah hujan termasuk sedang dibawah 500 mm.

Pada Tahun 2010, hari hujan terbanyak terjadi pada bulan Desember selama 25 hari dengan jumlah hujan 512,3 mm.

Tabel 7.4. Suhu, Jumlah Hujan dan Hari Hujan, 2010

Bulan/*Month*	Suhu Udara/*Temperature* (°C)			Uraian/*Descriptions*	
	Minimum *Minimum*	Maksimum *Maximum*	Rata-rata *Average*	Jumlah Hujan *Number of Rain* (mm)	Hari Hujan *Rain days* (kali/*times*)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1. Januari/*January*	22,0	33,0	26,7	254,3	21,0
2. Pebruari/*February*	23,0	34,6	27,2	311,6	17,0
3. Maret/*March*	23,0	35,2	27,5	413,6	22,0
4. April/*April*	23,0	33,2	27,5	131,2	15,0
5. Mei/*May*	24,0	34,6	27,6	319,3	21,0
6. Juni/*June*	22,0	33,2	27,3	113,1	13,0
7. Juli/*July*	21,8	33,4	26,9	34,5	10,0
8. Agustus/*August*	22,8	34,4	27,2	155,2	10,0
9. September/*September*	23,0	34,0	27,1	400,5	19,0
10. Oktober/*October*	21,8	34,6	27,2	157,2	18,0
11. Nopember/*November*	23,0	34,0	27,4	240,0	18,0
12. Desember/*December*	22,8	34,2	28,1	512,3	25,0

Sumber: Dinas Perhubungan Provinsi DIY

Kabupaten Sleman, Kulon Progo dan Kodya Yogyakarta mempu¬nyai iklim dengan bulan basah 5-6 bulan dan bulan kering 2-3 bulan, sedangkan Kabupaten Bantul mempunyai bulan basah 5-6 bulan dengan bulan kering 4-6 bulan. Curah hujan tahunan di daerah Yogyakarta bervariasi antara 1000 - 1500 mm per tahun sampai sekitar 1500 - 2000 mm per tahun yang penyebarannya merata di seluruh propinsi kecuali Gunung Kidul dan Kulon Progo.

Tabel 7.5. Rata-rata Curah Hujan Perbulan, 2010

Bulan/*Month*	Kabupaten/Kota / *Regency/City*				
	Kulon-progo	Bantul	Gunung-kidul	Sleman	Yogya-karta
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1. Januari/*January*	302	290	236	531	470
2. Pebruari/*February*	249	207	292	318	242
3. Maret/*March*	293	298	244	397	-
4. April/*April*	201	189	236	131	125
5. Mei/*May*	341	248	321	350	194
6. Juni/*June*	70	53	114	269	102
7. Juli/*July*	-	33	42	101	6
8. Agustus/*August*	38	38	50	55	95
9. September/*September*	169	53	289	426	-
10. Oktober/*October*	122	112	121	229	156
11. Nopember/*November*	na	na	na	na	na
12. Desember/*December*	na	na	na	na	na

Sumber: Dinas Perhubungan Provinsi DIY

Tabel 7.6. Rata-rata Suhu, Kelembaban Udara, Tekanan Udara, Kecepatan Angin, Arah Angin, Curah Hujan, Hari Hujan, 2010

Uraian *Descriptions*	Minimum *Minimum*	Maksimum *Maximum*
(1)	(2)	(3)
1. Suhu Udara *Temperature* (derajat C/*degree C*)	21.8	24.0
2. Kelembaban Udara *Relative Humidity* (%)	41.0	97.0
3. Tekanan Udara *Atmospheric Pressure* (mb)	1 004.5	1 014.6
4. Kecepatan Angin *Wind Velocity* (knot)	0.0	47.0
5. Arah Angin *Wind Direction* (derajat/*degree*)	060	240.0
6. Curah Hujan per hari *Precipitation* (mm)	34.5	512.3
7. Hari Hujan per bulan *Rain days* (kali/*times*)	10.0	25.0

7.1.4. Penduduk

Jumlah penduduk Provinsi DI Yogyakarta sebanyak 3 457 491 jiwa yang mencakup mereka yang bertempat tinggal di daerah perkotaan sebanyak 2 297 261 jiwa (66,44 persen) dan di daerah perdesaan sebanyak 1 160 230 jiwa (33,56 persen).

Persentase distribusi penduduk menurut kabupaten/kota bervariasi dari yang terendah sebesar 11,24 persen di Kota Yogyakarta hingga yang tertinggi sebesar 31,62 persen di Kabupaten Sleman.

Tabel 7.7. Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin

Kabupaten/Kota	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Sex Ratio (%)	Laju Pertum-buhan (%)	Kepadatan Penduduk (Orang/Km2)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
01. Kulonprogo	190 694	198 175	388 869	96,23	0,47	663,29
02. Bantul	454 491	457 012	911 503	99,45	1,55	1 798,37
03. Gunungkidul	326 703	348 679	675 382	93,70	0,06	454,69
04. Sleman	547 885	545 225	1 093 110	100,49	1,92	1 901,66
71. Yogyakarta	189 137	199 490	388 627	94,81	-0,22	11 957,75
34. D.I.Yogyakarta	**1 708 910**	**1 748 581**	**3 457 491**	**97,73**	**1,02**	**1 085,28**

Sumber: DIY Dalam Angka

Penduduk laki-laki Provinsi DI Yogyakarta sebanyak 1.708. 910 jiwa dan perempuan sebanyak 1.748.581 jiwa. Seks Rasio adalah 98, berarti terdapat 98 laki-laki untuk setiap 100 perempuan.

Seks Rasio menurut kabupaten/kota yang terendah adalah Kabupaten Gunung Kidul sebesar 94 dan tertinggi adalah Kabupaten Sleman sebesar 100.

Seks Rasio pada kelompok umur 0-4 sebesar 106, kelompok umur 5-9 sebesar 106, kelompok umur lima tahunan dari 10 sampai 64 berkisar antara 84 sampai dengan 106, dan dan kelompok umur 65-69 sebesar 86.

7.1.5. Perekonomian

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Yogyakarta pada tahun 2010 mencapai Rp5,505 milyar rupiah atas dasar harga konstan 2000 atau tumbuh lebih dari 50,9%

dibanding tahun 2001 yang lalu. Sektor-sektor yang berperan besar terhadap pembentukan PDRB tersebut adalah sektor-sektor sekunder dan tersier yang meliputi Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran (rata-rata 25,06%); Sektor Jasa-jasa (21,8%); Sektor Transportasi dan Komunikasi (18,32%); Sektor Keuangan, Persewaan dan Jasa Perusahaan (14,03%) dan Sektor Industri Pengolahan (11,67%). Sumbangan sektor-sektor tersebut terhadap PDRB riil lebih adalah 90,88%.

Dalam kurun waktu 10 tahun tersebut, ada beberapa sektor yang kontribusinya semakin meningkat dan ada beberapa sektor yang kontribusi outputnya justru mengalami penurunan relatif terhadap total PDRB riil Kota Yogyakarta. Sektor Bangunan; Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran serta Sektor Transportasi dan Telekomunikasi adalah sektor-sektor yang terus memberikan kontribusi yang meningkat terhadap total PDRB riil Kota Yogyakarta. Dilihat dari perhitungan LQ Kota Yogyakarta (tidak disertakan), Sektor Listrik, Gas & Air Bersih; Sektor Perdagangan, Hotel dan Restoran; Sektor Transportasi & Telekomunikasi; Sektor Keuangan, Real Estate & Jasa Perusahaan serta Sektor Jasa-Jasa merupakan sektor-sektor ekonomi unggulan Kota Yogyakarta.

Tabel 7.8. PDRB Provinsi DIY

No.	Sektor	Tahun					
		2008		2009		2010	
		Rupiah (Juta)	%	Rupiah (Juta)	%	Rupiah (Juta)	%
1	Pertanian	4.940.802	15,01	5.985.945	15,71	7.837.240	17,19
2	Pertambangan	427.918	1,30	293.386	0,77	305.455	0,57
3	Industri Pengolahan	4.298.926	13,06	5.067.585	13,30	6.054.598	13,28
4	Listrik dan Air Bersih	242.626	1,29	487.707	1,28	419.445	0,92
5	Bangunan	3.469.424	10,54	4.076.928	10,70	4.422.410	9,70
6	Perdangangan, Hotel, Restoran	6.327.173	19,23	7.361.332	19,32	9.478.546	20,79
7	Angkutan, Komunikasi	3.318.007	10,08	3.730.199	9,79	4.864.651	10,67
8	Bank, Keuangan, Perumahan	3.189.632	9,69	3.711.148	9,74	4.449.765	9,76
9	Jasa	6.514.222	19,79	7.384.193	19,38	7.768.852	17,04
TOTAL		**32.728.730**	**100**	**38.098.423**	**100**	**45.600.962**	**100**
PERTUMBUHAN			**-**		**16**		**20**

Sumber: DIY Dalam Angka

Rata-rata laju Inflasi di Tahun 2010 7% naik dibandingkan pada tahun 2009 yang hanya 4%. Inflasi terbesar di kegiatan bahan makanan sekitar 19%.

Tabel 7.9. Laju Inflasi Provinsi DIY

Kategori	Tahun (%)		
	2008	2009	2010
Bahan Makanan	15	4	19
Kesehatan	8	2	2
Makanan Jadi	9	8	5
Pendidikan	6	2	4
Perumahan	14	1	5
Sandang	8	6	5
Transport	3	0	6
Umum	10	7	7
Rata-rata Inflasi	**9**	**4**	**7**

Sumber: DIY Dalam Angka

Ada beberapa komoditi unggulan Provinsi DI Yogyakarta yang diekspor ke luar negeri, pada tabel dibawah ini ditampilkan jenis komiditi yang diekpor dan nilai ekspornya.

Tabel 7.10. Nilai Ekspor Komoditi Unggulan Provinsi DIY

Kategori	Tahun (Ribu USD)				
	2006	2007	2008	2009	2010
Arang Bercute	-	-	264.276	-	-
Cerutu	-	-	25.878	-	-
Kerajinan Batu	347.387	-	-	-	-
Kerajinan Kayu	514.299	-	-	497	-
Kerajinan Kertas	420.405	-	-	-	602
Kulit Disamak	668.529	7.119	-	-	-
Mebel Kayu	-	26.104	24.279	1.869	1.819
Minyak Kenanga	-	-	29.778	29.778	-
Pakaian Jadi	-	34.404	-	-	4.217
Papan Kemas	-	-	33.892	2.772	-
Sarung Tangan Kulit	-	10.560	-	1.136	1.725
Sarung Tangan Kulit Sintetis	694.438	6.692	-	919	1.464

Sumber: DIY Dalam Angka

7.1.6. Transportasi

Kota Yogyakarta sangat strategis, karena terletak di jalur-jalur utama, yaitu Jalan Lintas Selatan yang menghubungkan Yogyakarta, Bandung, Surakarta, Surabaya, dan kota-kota di selatan Jawa, serta jalur Yogyakarta - Semarang, yang menghubungkan Yogyakarta, Magelang, Semarang, dan kota-kota di lintas tengah Pulau Jawa. Karena itu, angkutan di Yogyakarta cukup memadai untuk memudahkan mobilitas antara kota-kota tersebut. Kota ini

mudah dicapai oleh transportasi darat dan udara, sedangkan karena lokasinya yang cukup jauh dari laut (27 - 30 KM) menyebabkan tiadanya transportasi air di kota ini.

1. Transportasi Darat

Transportasi darat di dalam Yogyakarta dilayani oleh sejumlah bus kota. Kota Yogyakarta punya sejumlah jalur bus yang dioperasikan oleh koperasi masing-masing (antara lain Aspada, Kobutri, Kopata, Koperasi Pemuda Sleman, dan Puskopkar) yang melayani rute-rute tertentu.

Sejak Maret 2008, sistem transportasi bus yang baru, bernama Trans Jogja hadir melayani sebagai transportasi massal yang cepat, aman dan nyaman. Trans Jogja merupakan bus 3/4 yang melayani berbagai kawasan di Kota, Sleman dan sebagian Bantul. Hingga saat ini (November 2010), telah ada 8 (delapan) trayek yang melayani berbagai sarana vital di Yogyakarta, yaitu:

- Trayek 1A dan Trayek 1B, melayani ruas protokol dan kawasan pusat perekonomian dan pemerintahan, seperti Stasiun Yogyakarta, Malioboro, Istana Kepresidenan Yogyakarta.
- Trayek 2A dan Trayek 2B, melayani kawasan perkantoran Kotabaru dan Sukonandi.
- Trayek 3A dan Trayek 3B, melayani kawasan selatan, termasuk juga kawasan sejarah Kotagede.
- Trayek 4A dan Trayek 4B, melayani kawasan pendidikan, seperti UII, APMD, UIN Sunan Kalijaga, dan Stasiun Lempuyangan.

Taksi mudah dijumpai di berbagai ruas jalan di Yogyakarta, terutama di ruas protokol dan kawasan pusat ekonomi dan wisata. Ada berbagai perusahaan taksi yang melayani angkutan ini, dari yang berupa sedan hingga minibus.

Bus AKAP tersedia dari dan ke semua kota di Pulau Jawa, datang dan berangkat dari Terminal Penumpang Yogyakarta, yang berada di Jalan Imogiri Timur, Giwangan, berada di tepi Jalan Lingkar Luar Selatan Yogyakarta, di batas wilayah antara Kota Yogyakarta dengan Kabupaten Bantul.Terminal lain yang lebih kecil seperti Terminal Jombor yang melayani antara lain rute Magelang dan Semarang dan Terminal Condong Catur.

2. Transportasi Udara

Transportasi udara dari dan ke Yogyakarta dilayani oleh Bandara Internasional Adisutjipto yang terletak di tepi Jalan Adisucipto KM 9, Desa Maguwoharjo, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Bandara ini melayani penerbang domestik ke kota-kota besar di Pulau Jawa (Jakarta, Bandung, Surabaya), Sumatra (Batam), Bali, Kalimantan (Pontianak, Banjarmasin, dan Balikpapan), dan Sulawesi (Makassar).

3. Kereta Api

Transportasi ke Yogyakarta dapat menggunakan kereta api dari Jakarta, Bandung atau Surabaya, pemberangkatan dan kedatangan kereta api (KA) kelas eksekutif dan bisnis dilayani Stasiun Yogyakarta, juga dikenal sebagai Stasiun Tugu sedangkan KA kelas ekonomi dilayani di Stasiun Lempuyangan. Ada pula kereta api komuter cepat yang menghubungkan Kutoarjo dengan Surakarta melewati stasiun Lempuyangan, kereta tersebut bernama Prameks.

7.1.7. Infrastruktur

Secara umum, jenis jalan yang ada di Kota Yogyakarta dapat dibagi dalam dua jenis berdasarkan status jalan, yaitu jalan negara dan jalan kabupaten/kota. Pembagian jenis jalan ini lebih dipengaruhi oleh pihak mana yang bertanggungjawab terhadap pengadaan dan pemeliharaannya, dan bukan ukuran ataupun kelas jalan.

Panjang jalan di seluruh wilayah Kota Yogyakata pada tahun 2010 mencapai 266,22 Km. Dari segi pengelolaan, jalan yang ada di Kota Yogyakarta terdiri atas jalan negara dan jalan kabupaten/kota. Pembagian jenis jalan ini lebih dipengaruhi oleh pihak mana yang bertanggungjawab terhadap pengadaan dan pemeliharaannya, dan bukan ukuran ataupun kelas jalan. Panjang jalan negara yang ada di wilayah Kota Yogyakarta sepanjang 18,13 km, sedangkan yang berstatus sebagai jalan kabupaten/kota sepanjang 248.09 km.

Apabila dilihat dari kondisi jalan, sebanyak 40,08% kondisinya baik, 42,02% kondisinya sedang, dan 17,91% kondisinya rusak. Hampir tidak ada jalan yang kondisinya rusak berat.

Panjang jalan negara yang ada di Kota Yogyakarta sudah 100% diaspal dengan kelas jalan Kelas I.

Tabel 7.11. Panjang dan Kondisi Jalan Negara di Provinsi DIY

Keadaan Jalan *Condition of Roads*	Kabupaten/Kota *Regency/City*					Provinsi DIY *DIY Province*
	Kulon-progo	Bantul	Gunung-kidul	Sleman	Yogya-karta	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Jenis Permukaan/*Type of Surface*	**28,57**	**30,58**	**56,11**	**53,56**	**18,13**	**186,95**
1. Diaspal/*Asphalted*	28,57	30,58	56,11	53,56	18,13	186,95
2. Kerikil/*Gravel*	-	-	-	-	-	-
3. Tanah/*Earth*	-	-	-	-	-	-
4. Tidak Terinci/*No cover*	-	-	-	-	-	-
Kondisi Jalan/*Quality of Road*	**28,57**	**30,58**	**56,11**	**53,56**	**18,13**	**186,95**
1. Baik/*Good*	22,91	18,56	23,62	33,37	17,57	116,03
2. Sedang/*Moderate*	5,66	10,90	25,15	9,49	0,56	51,76
3. Rusak/*Damaged*	-	1,12	7,34	10,70	-	19,16
4. Tidak Terinci/*No cover*	-	-	-	-	-	-
Kelas Jalan/*Class of Road*	**28,57**	**30,58**	**56,11**	**53,56**	**18,13**	**186,95**
1. Kelas I	28,57	30,58	56,11	53,56	18,13	186,95
2. Kelas II	-	-	-	-	-	-
3. Kelas III	-	-	-	-	-	-
4. Kelas III A	-	-	-	-	-	-
5. Kelas III B	-	-	-	-	-	-
6. Kelas III C	-	-	-	-	-	-
7. Kelas Tidak Dirinci	-	-	-	-	-	-

Tabel 7.12. Kondisi dan Panjang Jalan Provinsi di Provinsi DIY

Keadaan Jalan *Condition of Roads*	Kabupaten/Kota *Regency/City*					Provinsi DIY *DIY Province*
	Kulon-progo	Bantul	Gunung-kidul	Sleman	Yogya-karta	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Jenis Permukaan/*Type of Surface*	**159,90**	**154,04**	**275,91**	**118,39**		**708,24**
1. Diaspal/*Asphalted*	159,90	154,04	275,91	118,39		708,24
2. Kerikil/*Gravel*	-	-	-	-		-
3. Tanah/*Earth*	-	-	-	-		-
4. Tidak Terinci/*No cover*	-	-	-	-		-
Kondisi Jalan/*Quality of Road*	**159,90**	**154,04**	**275,91**	**118,39**		**708,24**
1. Baik/*Good*	27,99	56,31	42,03	57,09		183,42
2. Sedang/*Moderate*	88,56	89,06	173,97	59,00		410,61
3. Rusak/*Damaged*	43,35	8,65	59,91	2,30		114,21
4. Tidak Terinci/*No cover*	-	-	-	-		-
Kelas Jalan/*Class of Road*	**159,90**	**154,04**	**275,91**	**118,39**		**708,24**
1. Kelas I	-	-	-	-		-
2. Kelas II	159,90	154,04	275,91	118,39		708,24
3. Kelas III	-	-	-	-		-
4. Kelas III A	-	-	-	-		-
5. Kelas III B	-	-	-	-		-
6. Kelas III C	-	-	-	-		-
7. Kelas Tidak Dirinci	-	-	-	-		-

Sementara itu, untuk jalan kabupaten selama tiga tahun terakhir terus mengalami penambahan panjang jalan, serta terjadi peralihan jenis permukaan jalan, khususnya dari jalan berkerikil menjadi jalan beraspal.

Tabel 7.13. Kondisi dan Panjang Jalan Kabupaten di Provinsi DIY

Keadaan Jalan *Condition of Roads*	Kabupaten/Kota *Regency/City*					Provinsi DIY *DIY Province*
	Kulon-progo	Bantul	Gunung-kidul	Sleman	Yogya-karta	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Jenis Permukaan/*Type of Surface*	**925,30**	**895,73**	**686,00**	**1 085,13**	**248,09**	
1. Diaspal/*Asphalted*	529,57	651,63	624,33	885,83	248,09	
2. Kerikil/*Gravel*	281,09	78,05	60,67	15,45	-	
3. Tanah/*Earth*	114,64	166,05	1,00	183,85	-	
4. Tidak Terinci/*No cover*	-	-	-	-	-	
Kondisi Jalan/*Quality of Road*	**925,30**	**895,73**	**686,00**	**1 085,14**	**248,09**	
1. Baik/*Good*	400,97	386,25	412,32	346,33	99,44	
2. Sedang/*Moderate*	387,32	285,58	68,46	401,49	104,22	
3. Rusak/*Damaged*	137,02	223,90	205,22	337,32	44,43	
4. Tidak Terinci/*No cover*	-	-	-	-	-	
Kelas Jalan/*Class of Road*	**925,30**	**895,73**	**686,00**	**1 085,13**	**248,09**	
1. Kelas I	-	-	-	-	16,80	
2. Kelas II	-	-	-	-	1,77	
3. Kelas III	-	490,13	-	-	26,22	
4. Kelas III A	115,37	-	6,10	-	0,17	
5. Kelas III B	410,60	142,30	51,20	-	14,68	
6. Kelas III C	292,99	263,30	468,30	-	14,39	
7. Kelas Tidak Dirinci	106,35	-	160,40	1 085,13	174,06	

Ada beberapa jenis kendaraan yang terdaftar di Dinas Pendapatan Daerah Provinsi Yogyakarta, baik kendaraan umum, kendaraan pribadi maupun kendaraan pemerintah.

Tabel 7.14. Jumlah Kendaraan yang Terdaftar di Provinsi DIY

Jenis Kendaraan *Type of Motorized Vehicles*	Bukan Umum Perorangan/ *Non Common Private Transportation*	Umum Perusahaan/ *Common Private*	Pemerintah/ *Government*	Jumlah *Total*
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
Mobil Penumpang/ *Passenger Car*	**15 104**	**39**	**23**	**15 166**
1. Sedan/*Sedan*	2 752	-	5	2 757
2. Station Wagon/*Station Wagon*	440	-	-	440
3. Mini bus/*Mini bus*	10 941	39	18	10 998
4. Jeep/*Jeep*	971	-	-	971
5. Lain-lain/*Others*	-	-	-	-
Mobil Bus/*Bus*	**72**	**54**	**24**	**150**
1. Bus Biasa/*Bus*	37	36	1	74
2. Mikro bus/*Microbus*	35	18	23	76
3. Bus Tingkat/*Three Step Bus*	-	-	-	-
4. Lain-lain/*Others*	-	-	-	-
Mobil Barang/*Load Vehicles*	**2 195**	**121**	**16**	**2 332**
1. Pick Up/*Pick Up*	1 469	12	9	1 490
2. Van/*Deliver Van*	15	-	1	16
3. Truk Barang/*Load Truck*	659	108	5	772
4. Truk Tank BBM/Air/ *Tank of Water/Fuls*	30	-	-	30
5. Doble Cabin	21	-	1	22
6. Lain-lain	1	1	-	2

Sepeda Motor/*Motorcycle*	**114 654**	**26**	**106**	**114 786**
1. Sepeda Motor Solo/*Single Motorcycle*	114 573	26	103	114 702
2. Sepeda Motor dg Kereta Samping	23	-	-	23
3. Scooter/ *Scooter*	57	-	-	57
4. Trail	-	-	-	-
5. Lain-lain/*Others*	1	-	3	4
Kendaraan Khusus/ *Vehicles for Special Purposes*	**16**	-	-	**16**
1. Truk Pemadam Api/*Fires Truck*	-	-	-	-
2. Ambulans/*Ambulance*	2	-	-	2
3. Mobil Jenasah/*Corpse Car*	2	-	-	2
4. Fork Lift	12	-	-	12
5. Lain-lain/*Others*	-	-	-	-
Jumlah/*Total*	**132 041**	**240**	**169**	**132 450**

Sumber: Dinas Perhubungan Provinsi DIY



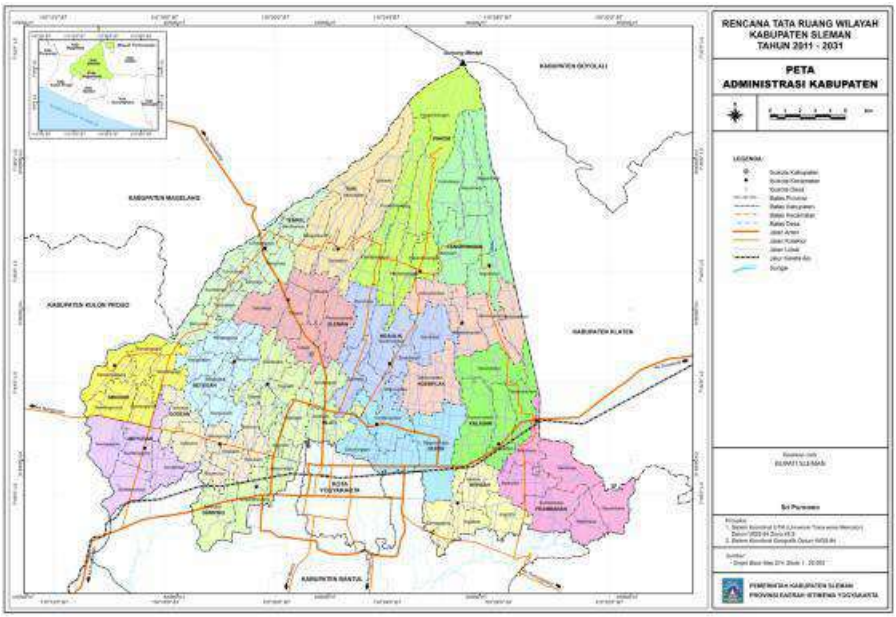
Gambar 7.3. Peta Struktur Ruang Provinsi D.I. Yogyakarta Tahun 2009 – 2029

7.2. GAMBARAN UMUM WILAYAH KABUPATEN SLEMAN

7.2.1. Kondisi Geografis

Secara geografis wilayah Kabupaten Sleman terbentang mulai 110°15'13" sampai dengan 110°33'00" Bujur Timur dan 7°34'51" sampai dengan 7°47'03 Lintang Selatan. Di sebelah utara, wilayah Kabupaten Sleman berbatasan dengan Kabupaten Magelang dan Kabupaten Boyolali, Provinsi Jawa Tengah, di sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah, di sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kulon Progo, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan Kabupaten Magelang, Provinsi Jawa Tengah, dan di sebelah selatan berbatasan dengan Kota Yogyakarta, Kabupaten Bantul, dan Kabupaten Gunung Kidul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Luas wilayah Kabupaten Sleman adalah 57.482 ha atau 574,82 km^2 atau sekitar 18% dari luas wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang seluas 3.185,80 km^2. Jarak terjauh utara-selatan wilayah Kabupaten Sleman 32 km, sedangkan jarak terjauh timur-barat 35 km. Dalam perspektif mata burung, wilayah Kabupaten Sleman berbentuk segitiga dengan alas di sisi selatan dan puncak di sisi utara. Secara administratif, Kabupaten Sleman terdiri atas 17 wilayah kecamatan, 86 desa, dan 1.212 Padukuhan. Kecamatan dengan wilayah paling luas adalah Cangkringan (4.799 ha), dan yang paling sempit adalah Berbah (2.299 ha). Kecamatan dengan padukuhan terbanyak adalah Tempel (98 padukuhan), sedangkan kecamatan dengan padukuhan paling sedikit adalah Turi (54 padukuhan). Kecamatan dengan desa terbanyak adalah Tempel (8 desa), sedangkan kecamatan dengan desa paling sedikit adalah Depok (3 desa).



Gambar 7.4. Peta Administrasi Wilayah Kabupaten Sleman

7.2.2. Kondisi Topografi

Keadaan tanah Kabupaten Sleman di bagian selatan relatif datar kecuali daerah perbukitan di bagian tenggara Kecamatan Prambanan dan sebagian di Kecamatan Gamping. Semakin ke utara relatif miring dan di bagian utara sekitar lereng gunung Merapi relatif terjal. Ketinggian wilayah Kabupaten Sleman berkisar antara 100 meter sampai dengan 2.500 meter di atas permukaan laut (m dpl). Ketinggian tanahnya dapat dibagi menjadi 4 kelas yaitu ketinggian <100 meter, 100-499 meter, 500-999 meter, dan >1.000 meter dpl. Ketinggian <100 m dpl seluas 6.203 ha, atau 10,79% dari luas wilayah, terdapat di Kecamatan Moyudan, Minggir, Godean, Gamping, Berbah, dan Prambanan. Ketinggian 100-499 m dpl seluas 43.246 ha, atau 75,32% dari luas wilayah, terdapat di 17 Kecamatan. Ketinggian 500-999 m dpl meliputi luas 6.538 ha, atau 11,38% dari luas wilayah, ditemui di Kecamatan Tempel, Turi, Pakem, dan Cangkringan. Ketinggian >1.000 m dpl seluas 1.495 ha, atau 2,60% dari luas wilayah, terdapat di Kecamatan Turi, Pakem, dan Cangkringan.

Kabupaten Sleman memiliki tekstur tanah gembur berupa tanah lempung dengan kandungan pasir yang tinggi. Kandungan pasirnya merupakan pasir vulkanik dengan unsur hara yang sangat baik. Dengan ketinggian dan tekstur tanah yang mempunyai unsur hara yang baik Kabupaten Sleman sangat cocok untuk budidaya tanaman salak. Tanaman salak bisa ditemui di dataran rendah di ketinggian 50 m diatas permukaan laut (dpl) sampai dengan 800 m dpl. Tanaman salak cocok ditanam dilahan dengan keasaman atau pH 4-7,5. Lahan untuk budidaya salak sebaiknya memiliki curah hujan 200-400 mm per bulan. Selain itu tanaman salak tidak menyukai sinar matahari penuh, idealnya tanaman ini mendapat sinar matahari 70-80%. Tanaman salak juga menyukai kelembaban yang tinggi, yakni 80-90% tetapi tanaman salak tidak bisa hidup di lahan yang tergenang air atau becek dan suhu ideal tanaman salak bisa berproduksi dengan baik adalah 20-30°C.

7.2.3. Kondisi Iklim

Wilayah Kabupaten Sleman termasuk beriklim tropis basah dengan musim hujan antara bulan Nopember - April dan musim kemarau antara bulan Mei - Oktober. Pada tahun 2000 banyaknya hari hujan 25 hari terjadi pada bulan Maret, namun demikian rata-rata banyaknya curah hujan terdapat pada bulan Februari sebesar 16,2 mm dengan banyak hari hujan 20 hari. Adapun kelembaban nisbi udara pada tahun 2000 terendah pada bulan Agustus sebesar 74% dan tertinggi pada bulan Maret dan Nopember masing-masing sebesar 87%, sedangkan suhu udara terendah sebesar 26,1^{o}C pada bulan Januari dan Nopember dan suhu udara yang tertinggi 27,4^{o}C pada bulan September.

7.2.4. Kependudukan

Keadaan penduduk suatu daerah mempunyai pengaruh yang besar terhadap perkembangan daerah tersebut. Keadaan penduduk dapat dibedakan menurut jenis kelamin, mata pencaharian dan tingkat pendidikan.

1. Keadaan Penduduk Menurut Jenis Kelamin

   Kabupaten Sleman berdasar Sensus Penduduk 2016 memiliki jumlah penduduk sebanyak 1.079.210 jiwa. Selengkapnya data kependudukan Kabupaten Sleman adalah sebagai berikut:

Tabel 7.15. Jumlah penduduk menurut jenis kelamin di Kabupaten Sleman 2015

Kecamatan	Penduduk		
	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
Gamping	51.338	49.629	100.967
Godean	35.538	34.579	70.117
Moyudan	16.801	16.999	33.800
Minggir	16.435	16.853	33.288
Seyegan	25.296	25.370	50.666
Mlati	45.724	45.150	90.874
Depok	62.144	61.000	123.144
Berbah	28.372	27.915	56.287
Prambanan	26.920	26.587	53.507
Kalasan	42.016	40.959	82.975
Ngemplak	30.063	30.262	60.325
Ngaglik	48.012	47.497	95.509
Sleman	34.497	34.427	68.924
Tempel	27.028	26.864	53.892
Turi	18.449	18.295	36.744
Pakem	18.459	18.704	37.163
Cangkringan	15.418	15.610	31.028
Jumlah	**542.510**	**536.700**	**1.079.210**

Sumber: Kependudukan Yogyakarta 2016

Dari tabel diatas, terlihat jumlah penduduk antara perempuan dan laki-laki tidak terlalu jauh yaitu laki-laki 542.510 jiwa dan perempuan 536.700 jiwa. Dari jumlah laki-laki dan perempuan di Kabupaten Sleman dapat diketahui sex ratio sebesar 101. Dengan melihat sex ratio yang >100 dapat diartikan bahwa setiap 100 orang perempuan terdapat 101 orang laki-laki atau di Kabupaten Sleman lebih banyak jumlah penduduk yang berjenis kelamin laki-laki.

2. Keadaan Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian

   Dengan menggunakan keadaan penduduk berdasarkan mata pencaharian, maka dapat diketahui tingkat kehidupan sosial ekonomi penduduk disuatu daerah. Keadaaan penduduk berdasarkan mata pencaharian Kabupaten Sleman sebagai berikut :

Tabel 7.16. Jumlah Penduduk yang Bekerja menurut Sektor dan Jenis Kelamin di Kabupaten Sleman 2015

Sektor Lapangan Usaha	Laki-laki Jiwa	%	Perempuan Jiwa	%	Jumlah Jiwa	%
Pertanian	68.819	13	54.254	10	123.073	23
Pertambangan dan Penggalian	7.072	1	2.841	1	9.913	2
Industri Pengolahan	23.816	4	30.846	6	54.662	10
Listrik, Gas dan Air	7.781	1	4.028	1	11.809	2
Kontruksi dan Bangunan	40.935	8	5.867	1	46.802	9
Perdagangan dan Hotel	33 096	6	43 435	8	76 531	14
Transportasi dan Komunikasi	14.444	3	8.749	2	23.193	4
Keuangan dan Asuransi	35.332	7	37.153	7	72.485	14
Jasa lainnya	59.787	11	56.469	11	116.256	22
Jumlah	**291.082**	**54**	**243.642**	**46**	**534.724**	**100**

Sumber: Kabupaten Sleman Dalam Angka 2015

Dari tabel diatas, mata pencaharian masyarakat Kabupaten Sleman pada tahun 2015 paling banyak adalah dalam bidang pertanian, peternakan, kehutanan dan perikanan dengan jumlah 123.073 jiwa atau persentase sebesar 23% dan jasa kemasyarakatan, sosial dan perorangan dengan jumlah 116.256 jiwa atau presentase sebesar 22%.

3. Keadaan Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan

Jumlah penduduk berdasarkan tingkat pendidikan dapat digunakan untuk mengetahui tingkat pengetahuan pengrajin tempe yang berpengaruh pada tingkat kehidupan sosial ekonomi. Tingkat pendidikan penduduk disuatu daerah juga dapat menentukan kemajuan masyarakatnya. Pendidikan akan membuka akses bagi masyarakat untuk dapat mengembangkan pola berfikir dan kesadarannya dalam membangun diri sendiri serta lingkungannya.

Tabel 7.17. Keadaan Penduduk Berdasarkan Tingkat Pendidikan di Kabupaten Sleman 2015

Kecamatan	Tingkat Pendidikan				
	Tidak Sekolah	Tamat SD	Tamat SMP	Tamat SMA	Diploma/Sarjana/ Universitas
Gamping	16.726	14.497	12.346	26.456	1.836
Godean	11.906	10.828	9.489	21.854	1.336
Moyudan	5.145	5.117	3.919	12.294	781
Minggir	5.687	5.372	4.149	10.596	603
Seyegan	8.562	8.889	7.263	16.102	570
Mlati	15.007	12.285	11.933	27.065	981
Depok	19.993	11.166	12.438	39.100	537

Kecamatan	Tingkat Pendidikan				
	Tidak Sekolah	Tamat SD	Tamat SMP	Tamat SMA	Diploma/Sarjana/ Universitas
Berbah	8.758	8.570	8.345	18.772	894
Prambanan	11.016	9.509	7.865	18.009	1.206
Kalasan	13.674	10.906	11.831	26.707	1.919
Ngemplak	10.340	6.970	7.240	19.780	1.445
Ngaglik	15.993	10.873	10.785	29.004	1.372
Sleman	11.771	9.681	10.243	22.678	1.061
Tempel	9.662	8.735	8.679	16.337	679
Turi	6.140	6.100	5.443	12.103	1.260
Pakem	5.904	5.551	4.760	12.489	618
Cangkringan	5.228	6.626	4.585	9.588	894
Jumlah	**181.512**	**151.678**	**141.313**	**338.934**	**18.001**

Sumber: Kependudukan Yogyakarta 2016

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa mayoritas masyarakat Kabupaten Sleman adalah tamatan SMA dengan jumlah sebanyak 338.934 jiwa. Dengan adanya tingkat Pendidikan yang cukup tinggi yaitu SMA masyarakat lebih bisa berfikir kreatif dan membuka diri karena pengetahuan yang cukup dari bangku sekolah.

7.2.5. Industri Kecil Menengah dan Industri Kecil

Industri dikelompokkan ke dalam dua sektor, yaitu sektor industri kecil dan sektor industri besar-menengah. Kelompok sektor industri kecil merupakan perusahaan yang mempunyai nilai aset kurang dari Rp. 200 juta, sedangkan perusahaan yang mempunyai nilai aset lebih dari Rp. 200 juta dikelompokkan menjadi sektor industri besar menengah.

Tabel 7.18. Jumlah Perusahaan Industri Kecil dan Industri Besar - Menengah per Kecamatan di Kabupaten Sleman, Tahun 2012-2014

Kecamatan	2012		2013		2014	
	IK	IBM	IK	IBM	IK	IBM
Gamping	2.052	-	2.057	-	2.060	-
Godean	1.692	-	1.703	-	1.713	-
Moyudan	1.775	-	1.786	1	1.786	1
Minggir	1.921	-	1.929	-	1.929	-
Seyegan	769	11	771	13	776	14
Mlati	1.032	22	1.035	25	1.044	27
Depok	708	23	717	23	719	25
Berbah	384	5	390	5	399	5
Prambanan	263	4	270	4	284	5
Kalasan	672	19	677	19	682	20

Kecamatan	2012		2013		2014	
	IK	IBM	IK	IBM	IK	IBM
Ngemplak	587	4	575	5	580	5
Ngaglik	769	16	775	16	785	16
Sleman	665	16	688	17	698	17
Tempel	1.194	2	1.205	2	1.208	2
Turi	505	1	510	1	515	1
Pakem	325	5	352	5	358	6
Cangkringan	394	-	410	-	413	-
Jumlah	**15.707**	**128**	**15.850**	**136**	**15.944**	**144**

Sumber: BPS Yogyakarta

Pada tahun 2013, jumlah perusahaan Industri kecil adalah 15.850 dan bertambah pada tahun 2014 menjadi 15.944 perusahaan. Banyaknya perusahaan industri besar menengah mencapai 144 perusahaan pada tahun 2014, lebih banyak dibandingkan dengan tahun 2013 (136 perusaahaan) dan tahun 2012 (128 perusahaan).

7.2.6. Keadaan Pertanian

Sektor pertanian merupakan sektor yang diandalkan oleh penduduk Kabupaten Sleman, karena sebagaian besar penduduk bermata pencaharian pada sektor ini. Keadaan pertanian di Kabupaten Sleman dapat dilihat dari penggunaan lahan dan produksi pertaniannya.

Tabel 7.19. Luas Lahan dirinci menurut Penggunaannya per Kecamatan di Kabupaten Sleman 2015

Kecamatan	Sawah	Tegal	Pekarangan	Lainnya	Jumlah
Gamping	1.399	811	-	47	2.257
Godean	1.403	682	20	136	2.241
Moyudan	1.462	557	44	122	2.185
Minggir	1.362	610	22	36	2.030
Seyegan	1.049	505	-	69	1.623
Mlati	941	871	-	49	1.861
Depok	437	329	-	34	800
Berbah	1.216	382	67	45	1.710
Prambanan	1.483	1.575	241	8	3.307
Kalasan	1.633	831	-	97	2.561
Ngemplak	1.897	905	10	234	3.046
Ngaglik	1.723	913	103	25	2.764
Sleman	1.501	721	12	119	2.353
Tempel	1.238	1.331	179	13	2.761
Turi	455	2.479	195	316	3.445

Kecamatan	Sawah	Tegal	Pekarangan	Lainnya	Jumlah
Pakem	1.625	1.089	27	1.002	3.743
Cangkringan	1.083	1.742	979	187	2.257
Jumlah	**21.907**	**16.333**	**1.899**	**2.539**	**38.687**

Sumber: Kabupaten Sleman dalam angka 2016

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa lahan yang paling banyak digunakan penduduk Kabupaten Sleman adalah tanah sawah dan tegalan. Penggunaannya sebesar 21.907 dan 16.333. Hal ini dikarenakan banyak penduduk yang bermata pencaharian didalam bidang pertanian dan kehutanan, seperti yang dapat dilihat dalam tabel 7.16. Di Kabupaten Sleman tanaman yang paling mendominasi selain padi yaitu salak pondoh. Pada tahun 2015 produksi salak pondoh mencapai 699.799 kuintal dan tanaman produktifnya sebesar 5.572.131 pohon.

Hortikultura terdiri dari sayur-sayuran, buah-buahan, tanaman hias dan tanaman obat-obatan. Produksi tanaman buah-buahan di Kabupaten Sleman didominasi oleh salak pondoh, sesuai dengan predikat yang disandang selama ini sebagai produsen salak pondoh terbesar. Produksi salak pondoh pada tahun 2015 mencapai 699.779 kuintal. Komoditas ini sebagian besar dibudidayakan di Kecamatan Turi, Tempel dan Pakem yang produksinya mencapai 97,61 % dari total produksi Kabupaten Sleman.

Tabel 7.20. Luas Panen, Produksi dan Rata-Rata Produksi tanaman pertanian di Kabupaten Sleman 2015

Komoditas	Luas Panen (Ha)	Produksi (Kwt)	Rata-rata Produksi (Ha/Kwt)
Padi	49.870	326.819	65,53
Jagung	5.391	41.619	77,20
Ubi jalar	199	2.355	118.34
Ubi kayu	660	11.524	174,60
Kacang tanah	4.463	6.485	14,53
Kedelai	130	199	15,31
Bawang daun	39	3.320	85,13
Sawi	217	28.604	131,81
Kacang panajang	273	22.983	84,19
Cabe	669	48.010	71,76
Tomat	68	10.622	156,21
Terong	125	12.894	103,13
Buncis	89	5.419	60,89
Bayam	151	12.981	85,97
Kangkung	194	19.668	101,38

Komoditas	Luas Panen (Ha)	Produksi (Kwt)	Rata-rata Produksi (Ha/Kwt)
Petai	660,36	29.598	44,82
Mlinjo	1426,62	97.2015	43,40
Labu siam	13	1.357	323,17
Ketimun	61	8.072	132,23

Sumber: Kabupaten Sleman dalam angka 2016

Dari tabel diatas, dapat dilihat bahwa produksi tanaman padi di Kabupaten Sleman 326.819 kwt dengan luas lahan panen 49.870 ha. Padi merupakan tanaman makanan pokok di Kabupaten Sleman serta banyak pula masyarakat yang menanam tanaman padi untuk dijual maupun untuk konsumsi sendiri.

Tabel 7.21. Luas Panen, Produksi dan Rata-Rata Produksi buah-buahan di Kabupaten Sleman 2015

Komoditas	Luas Panen (Ha)	Produksi (Kwt)	Rata-rata Produksi (Ha/Kwt)
Alpukat	577.83	38.235	66,17
Belimbing	21,75	5.352	88,56
Duku /langsat	105,20	14.251	86,31
Durian	892,91	33.757	37,81
Jambu biji	231,38	23.323	49,41
Jambu air	137,77	30.612	108,92
Jeruk	64,38	18.093	184,46
Mangga	1.1821,26	163.195	89,60
Manggis	160,36	14.936	93,14
Nangka	811,36	184.115	226,92
Nanas	3,81	5.213	13,68
Papaya	88,20	99.861	101,91
Pisang	224,08	194.309	77,12
Rambutan	2.017,85	183,060	90,72
Salak Pondoh	5.572.131	699.779	12,59
Salak gading	25.129	2.624	10,44
Salak biasa	411.051	38.923	9,47
Sawo	224,84	31.283	139,13
Sirsak	52,48	5.779	39,61
Sukun	260,16	40.320	154,98
Melon	110	25.978	236,16
Semangka	28	8.296	296,29

Sumber: Kabupaten Sleman dalam angka 2016

7.3. GAMBARAN UMUM STATUS TANAH

Berdasarkan hasil survey kepemilikan tanah dan bangunan didapatkan informasi awal mengenai harga pasar untuk tanah dan bangunan pada wilayah yang ditinjau. Adapun metoda yang digunakan adalah metoda wawancara langsung dengan pihak terkait.

7.3.1. Data Status Kepemilikan Tanah

Dari data tata guna lahan terdapat beberapa kepemilikan objek tanah yang diantaranya adalah :

a. Tanah Milik Warga
b. Tanah HGU / HGB / Swasta
c. Tanah Milik Instansi dan lain-lain.

Tabel 7.22. Data Status Kepemilikan Tanah

NO	WILAYAH				LUASAN		WARGA		INSTANSI		LAIN-LAIN	
	Provinsi	Kabupaten / Kota	Kecamatan	Desa / Kelurahan	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO	166	121.485	145	103.177	1	1.021	20	17.288
2				TAMBAKREJO	88	55.093	80	49.385	-	-	8	5.708
3				SUMBERREJO	12	4.858	10	4.400	-	-	2	458
4			SEYEGAN	MARGOKATON	190	102.926	172	64.455	-	-	18	38.471
5				MARGODADI	76	55.478	66	24.176	2	1.378	8	29.924
6				MARGOMULYO	106	26.681	102	25.083	-	-	4	1.598
7			MLATI	TIRTOADI	277	129.688	253	96.565	7	12.721	17	20.402
TOTAL					915	496.209	828	367.240	10	15.119	77	113.850
PERSENTASE							90,49%	74,01%	1,09%	3,05%	8,42%	22,94%





Gambar 7.5. Grafik Data Status Kepemilikan Tanah

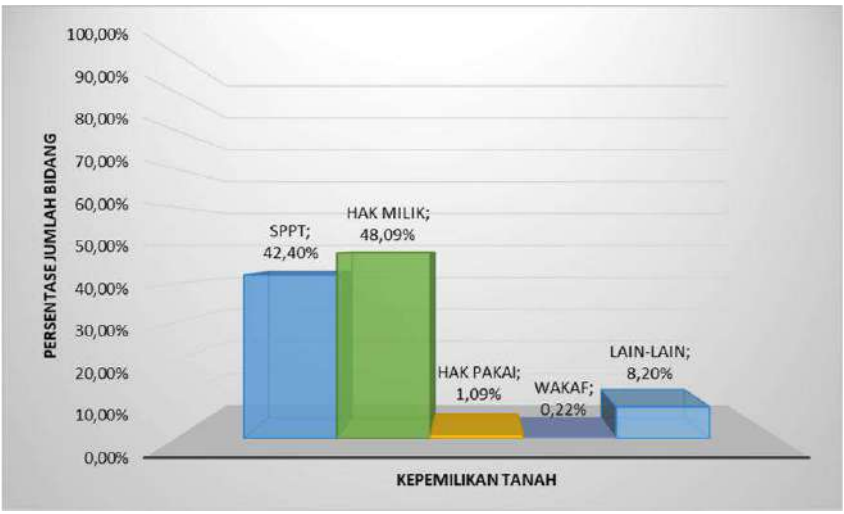
7.3.2. Data Kepemilikan Tanah (Alas Hak)

Pada umumnya secara keseluruhan kepemilikan tanah adalah sebagai berikut :

Tabel 7.23. Data Kepemilikan Tanah (Alas Hak)

NO	WILAYAH				LUASAN		SPPT		HAK MILIK		HAK PAKAI		WAKAF		LAIN-LAIN	
	Provinsi	Kabupaten / Kota	Kecamatan	Desa / Kelurahan	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO	166	121.485	122	73.824	23	29.352	1	1.021	-	-	20	17.288
2				TAMBAKREJO	88	55.093	20	37.439	60	11.946	-	-	-	-	8	5.708
3				SUMBERREJO	12	4.858	10	4.400	-	-	-	-	-	-	2	458
4			SEYEGAN	MARGOKATON	190	102.926	82	29.013	90	35.441	-	-	2	873	16	37.598
5				MARGODADI	76	55.478	53	21.059	13	3.116	2	1.378	-	-	8	29.924
6				MARGOMULYO	106	26.681	92	21.188	10	3.895	-	-	-	-	4	1.598
7			MLATI	TIRTOADI	277	129.688	9	3.599	244	92.966	7	12.721	-	-	17	20.402
TOTAL					**915**	**496.209**	**388**	**190.522**	**440**	**176.717**	**10**	**15.119**	**2**	**873**	**75**	**112.976**
PERSENTASE							**42,40%**	**38,40%**	**48,09%**	**35,61%**	**1,09%**	**3,05%**	**0,22%**	**0,18%**	**8,20%**	**22,77%**





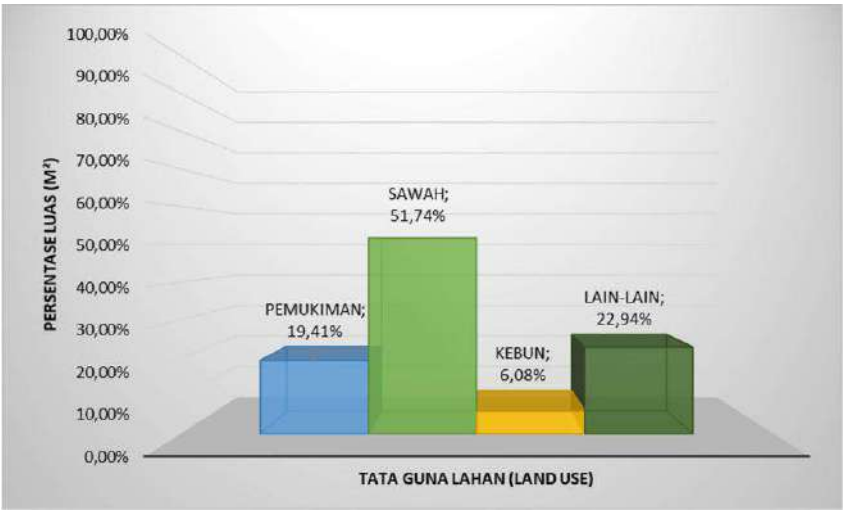
Gambar 7.6. Grafik Data Kepemilikan Tanah (Alas Hak)

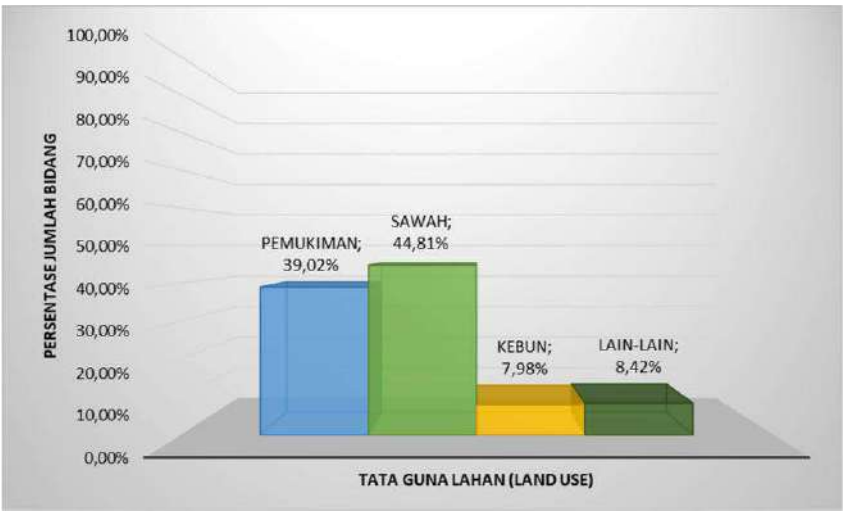
7.3.3. Data Tata Guna Lahan (Land Use)

Kondisi eksisting penggunaan lahan (land use) di lokasi yang terkena rencana pembangunan jalan tol adalah sebagai berikut :

Tabel 7.24. Data Tata Guna Lahan (Land Use)

NO	WILAYAH				LUASAN		PEMUKIMAN		SAWAH		KEBUN		LAIN-LAIN	
	Provinsi	Kabupaten / Kota	Kecamatan	Desa / Kelurahan	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)	Jumlah Bidang	Luas (M²)
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO	166	121.485	22	12.336	112	82.764	12	9.097	20	17.288
2				TAMBAKREJO	88	55.093	62	10.193	18	39.192	-	-	8	5.708
3				SUMBERREJO	12	4.858	2	700	3	1.435	5	2.264	2	458
4			SEYEGAN	MARGOKATON	190	102.926	44	13.021	89	37.299	41	15.008	16	37.598
5				MARGODADI	76	55.478	19	6.265	34	15.489	15	3.800	8	29.924
6				MARGOMULYO	106	26.681	37	3.456	65	21.627	-	-	4	1.598
7			MLATI	TIRTOADI	277	129.688	171	50.330	89	58.956	-	-	17	20.402
TOTAL					**915**	**496.209**	**357**	**96.301**	**410**	**256.762**	**73**	**30.170**	**75**	**112.976**
PERSENTASE							**39,02%**	**19,41%**	**44,81%**	**51,74%**	**7,98%**	**6,08%**	**8,20%**	**22,77%**





Gambar 7.7. Grafik Data Tata Guna Lahan (Land Use)

7.3.4. Data Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum Dan Objek Penting Lainnya

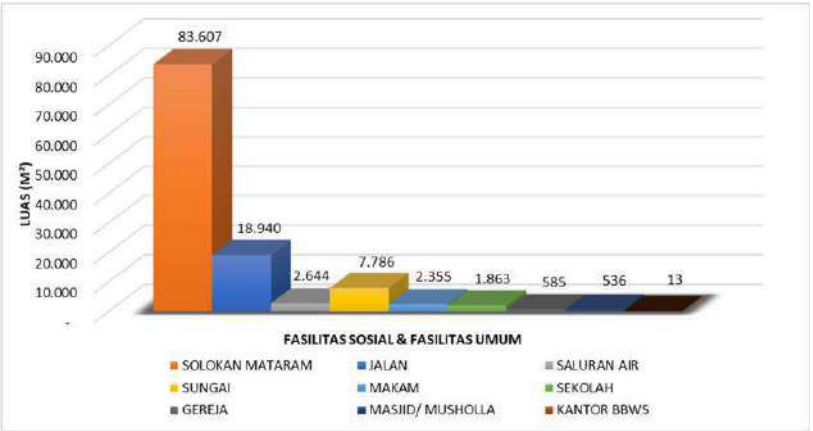
Data fasilitas sosial/fasilitas umum dan obyek penting lainnya yang terkena rencana pembangunan jalan tol adalah sebagai berikut :

Tabel 7.25. Data Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum Dan Objek Penting Lainnya (Luas Lahan)

NO	WILAYAH				LUASAN		ESTIMASI LUASAN FASOS DAN FASUM (M²)								
	Provinsi	Kabupaten / Kota	Kecamatan	Desa / Kelurahan	Jumlah Bidang	Luas (M²)	SOLOKAN MATARAM	JALAN	SALURAN AIR	SUNGAI	MAKAM	SEKOLAH	GEREJA	MASJID/ MUSHOLLA	KANTOR BBWS
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO	166	121.485	10.136	3.415	38	3.699	-	1.021	-	-	13
2				TAMBAKREJO	88	55.093	-	3.933	1.049	726	-	-	-	-	-
3				SUMBERREJO	12	4.858	-	158	-	300	-	-	-	-	-
4			SEYEGAN	MARGOKATON	190	102.926	34.684	2.355	-	558	2.355	-	-	-	-
5				MARGODADI	76	55.478	28.863	879	-	182	-	842	585	536	-
6				MARGOMULYO	106	26.681	-	1.378	220	-	-	-	-	-	-
7			MLATI	TIRTOADI	277	129.688	9.924	6.821	1.337	2.321	-	-	-	-	-
TOTAL					**915**	**496.209**	**83.607**	**18.940**	**2.644**	**7.786**	**2.355**	**1.863**	**585**	**536**	**13**

Tabel 7.26. Data Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum Dan Objek Penting Lainnya (Jumlah Bidang)

NO	WILAYAH				LUASAN		ESTIMASI JUMLAH BIDANG FASOS DAN FASUM								
	Provinsi	Kabupaten / Kota	Kecamatan	Desa / Kelurahan	Jumlah Bidang	Luas (M^2)	SOLOKAN MATARAM	JALAN	SALURAN AIR	SUNGAI	MAKAM	SEKOLAH	GEREJA	MASJID/ MUSHOLLA	KANTOR BBWS
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO	166	121.485	5	9	1	5	-	1	-	-	-
2				TAMBAKREJO	88	55.093	-	3	4	1	-	-	-	-	-
3				SUMBERREJO	12	4.858	-	1	-	1	-	-	-	-	-
4			SEYEGAN	MARGOKATON	190	102.926	4	10	-	2	2	-	-	-	1
5				MARGODADI	76	55.478	2	5	-	1	-	1	1	1	-
6				MARGOMULYO	106	26.681	-	2	2	-	-	-	-	-	-
7			MLATI	TIRTOADI	277	129.688	1	9	4	3	-	-	-	-	-
TOTAL					**915**	**496.209**	**12**	**39**	**11**	**13**	**2**	**2**	**1**	**1**	**1**





Gambar 7.8. Grafik Data Fasilitas Sosial/Fasilitas Umum Dan Objek Penting Lainnya

7.3.5. Objek Penting Terkait Pengadaan Tanah

Data mengenai obyek penting terkait pengadaan tanah yang terkena rencana pembangunan jalan tol adalah Solokan Mataram, jalan, sekolah, kantor pemerintah dan sarana peribadatan serta pemakaman.

Sedangkan makam keramat maupun hutan lindung tidak ada di sepanjang rencana trase jalan tol.

Luasan dan jumlah bidang terkait objek penting terdapat pada tabel di halaman sebelumnya.

BAB 8
PERKIRAAN WAKTU PELAKSANAAN

8.1. PROSES PENGADAAN TANAH

Jangka waktu yang dibutuhkan dalam tahapan pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut :

1. Tahap **Perencanaan** Pengadaan Tanah berupa Dokumen Perencanaan pengadaan Tanah. Waktu yang dibutuhkan dalam tahapan ini berbeda-beda sesuai dengan kelengkapan data yang menunjang dalam mendukung pembuatan dokumen ini. Akan tetapi rata-rata kebutuhan waktu dalam tahapan ini diperkirakan selama 6 (enam) bulan.
2. Tahap **Persiapan** Pengadaan Tanah yang berupa tahapan dalam penetapan lokasi proyek/SP2LP dan Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang dilakukan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi D.I. Yogyakarta beserta SKPD (Satuan Kerja Perangkat Daerah) yang sudah diatur dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 148 Tahun 2015 paling lama diperkirakan memerlukan waktu lebih dari 24 (dua puluh empat) bulan atau 2.0 (dua) tahun.
3. Tahap **Penyerahan Hasil** seperti yang dimaksud dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2012 adalah menyerahkan hasil setelah selesainya pelaksanaan pengadaan tanah paling lama 7 (tujuh) hari kerja.

Tabel 8.1.
Jangka Waktu Pembebasan Tanah

No.	Tahapan Pembebasan Tanah	Dasar Hukum			Keterangan
		Perpres No. 71 Th. 2012	UU No. 2 Th. 2012	Perpres No. 148 Th. 2015	
1	Pembentukan Tim Persiapan oleh Gubernur	10 HK		2 HK	
2	Gubernur mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah kepada Walikota/Bupati			5 HK	
3	Pembentukan Tim Persiapan oleh Bupati/Gubernur			5 HK	
4	Pemberitahuan Rencana Pembangunan oleh Tim Persiapan	20 HK		3 HK	
5	Undangan Sosialisasi Tatap Muka	3 HK		3 HK	
6	Pendataan Awal Pengadaan Tanah	30 HK	30 HK		
7	Undangan Konsultasi Publik	3 HK			
8	Konsultasi Publik	60 HK	60 HK		
9	Konsultasi Publik Ulang	30 HK	30 HK		
10	Kajian Tim Keberatan Konsultasi Publik	14 HK	14 HK	3 HK	
11	Pelaksanaan Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan	3 HK		2 HK	
12	Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan	14 HK	14 HK	7 HK	
13	Pengajuan Keberatan SP2LP ke PTUN		30 HK		
14	Keputusan PTUN atas SP2LP		30 HK		
15	Pengajuan Kasasi Ke MA atas Keberatan terhadap SP2LP		14 HK		
16	Keputusan MA atas SP2LP		30 HK		
17	Penetapan Pelaksana Pengadaan Tanah			2 HK	
18	Penugasan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah			2 HK	
19	Pembentukan Pelaksana Pengadaan Tanah			2 HK	
20	Pembentukan Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah			2 HK	
21	Inventarisasi		30 HK		
22	Pengumuman Hasil Inventarisasi	14 HK	14 HK	14 HK	

No.	Tahapan Pembebasan Tanah	Dasar Hukum			Keterangan
		Perpres No. 71 Th. 2012	UU No. 2 Th. 2012	Perpres No. 148 Th. 2015	
23	Pengajuan Keberatan atas Hasil Inventarisasi	14 HK	14 HK		
24	Verifikasi/Perbaikan Hasil Inventarisasi	14 HK	14 HK		
25	Pelaksanaan Pengadaan Penilai (Appraisal)	30 HK			
26	Pelaksanaan Penilaian Harga Tanah	30 HK			
27	Penyampaian Undangan Musyawarah Warga	5 HK		2 HK	
28	Musyawarah Harga	30 HK	30 HK		
29	Pengajuan Keberatan atas Hasil Musyawarah ke Pengadilan Negeri	14 HK	14 HK		
30	Keputusan Pengadilan Negeri	30 HK	30 HK		
31	Pengajuan Kasasi atas Keberatan Hasil Musyawarah ke MA	14 HK	14 HK		
32	Keputusan Kasasi oleh MA atas Keberatan Hasil Musyawarah	30 HK	30 HK		
33	Validasi Ganti Rugi			3 HK	
34	Pemberian Ganti Rugi	7 HK		7 HK	
35	Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah ke Instansi			3 HK	
36	Pendaftaran/Pensertipikatan Tanah oleh Instansi			30 HK	
	TOTAL	560 HK			

HK : HARI KERJA

1 BULAN : 22 HARI KERJA

560 HK : 25,5 BULAN

8.2. PELAKSANAAN PEMBANGUNAN JALAN TOL

Dalam rencana pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen ini, Rencana Jangka Waktu pembangunan dilaksanakan selama kurang lebih 36 bulan. Lama perkerjaan tersebut diasumsikan dengan membagi panjang ruas jalan tol tersebut menjadi beberapa seksi. Sehingga dalam pelaksanaannya dapat dikerjakan secara serentak oleh beberapa kontraktor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 8.2 berikut ini.

Tabel 8.2. Jadwal Pelaksanaan Konstruksi Jalan Tol Yogyakarta - Bawen (± 75.8 Km)

No.	Item Pekerjaan	Bulan Ke-																																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
1	Umum																																				
2	Pembersihan Lahan																																				
3	Pembongkaran																																				
4	Pekerjaan Tanah																																				
5	Galian Struktur																																				
6	Drainase																																				
7	Subgrade																																				
8	Lapis Pondasi Agregat																																				
9	Perkerasan																																				
10	Struktur Beton																																				
11	Struktur Baja																																				
12	Pekerjaan Lain-lain																																				
13	Mekanikal & Elektrikal																																				
14	Gerbang Tol																																				
15	Pengalihan Utilitas yang ada																																				
16	Fasilitas Tol																																				

BAB 9
PERKIRAAN NILAI GANTI KERUGIAN

9.1. METODA DAN PENDEKATAN PENILAIAN TANAH

Perkiraan nilai tanah dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran awal nilai tanah yang terkena rencana pembangunan jalan tol, yang didasarkan pada pendekatan/ perkiraan Nilai Penggantian Wajar (NPW).

Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan pada kesetaraan dengan Nilai Pasar atas suatu kepemilikan dengan memperhatikan unsur luar biasa berupa kerugian non fisik yang diakibatkan oleh adanya pengambil alihan hak atas kepemilikan dimaksud. Nilai Penggantian Wajar diartikan sama dengan Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Unsur luar biasa terkait dengan kerugian non fisik yang disebabkan adanya keterpaksaan bagi pemilik untuk melepaskan haknya. Kerugian non fisik adalah kerugian lainnya yang meliputi kerugian emosional (Solatium), kehilangan pekerjaan atau kehilangan bisnis termasuk alih profesi, kompensasi masa tunggu (Bunga), kerugian sisa tanah, kerusakan fisik lainnya dan biaya transaksi (biaya pemindahan, biaya pengosongan, biaya pajak terkait dan biaya PPAT).

9.1.1. Penilaian Kerugian Fisik

1. Penilaian Tanah

Nilai nyata/sebenarnya dimaksudkan sebagai harga yang nyata atau sebenarnya dari transaksi yang pernah terjadi terhadap bidang tanah yang terkena pengadaan tanah atau bidang tanah lain disekitar bidang tanah tersebut.

Nilai nyata/sebenarnya itu dapat diduga dengan mudah sebagai nilai pasar. Nilai Pasar dalam Standar yang dikeluarkan baik oleh *International Valuation Standard* maupun Standar Penilaian Indonesia menyebutkan bahwa Nilai Pasar adalah estimasi sejumlah uang pada tanggal yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau penukaran suatu kepemilikan, antara pembeli yang berniat membeli dan penjual yang berniat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang pemasarannya dilakukan secara terbuka dan

layak, dimana kedua belah pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Nilai Pasar menggunakan prinsip *highest and best use*, dimana Nilai Pasar diturunkan dari penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang tanah dengan memperhatikan 4 (empat) asas, yaitu : sebagai penggunaan yang dimungkinkan secara fisik, diijinkan secara hukum, layak secara finansial dan menghasilkan pendapatan paling tinggi. Keempat hal tersebut dalam kondisi pasar yang transparan dan efisien akan direfleksikan di dalam Nilai Pasar yang diperoleh dari harga nyata terhadap transaksi yang terjadi.

Kondisi *highest and best use* setelah terjadinya pembangunan untuk kepentingan umum kemungkinan berbeda dibanding dengan kondisi sebelumnya. Dalam hal ini perlu adanya standar perhitungan untuk memperoleh Nilai Pasar didasarkan pada kondisi *highest and best use* sebelum atau sesudah pengadaan tanah. Setiap pihak yang terkena pengadaan tanah haruslah memiliki posisi ekonomi yang sama sebelum terkena pengadaan tanah.

Penilaian tanah didasarkan atas kondisi seolah-olah tidak terjadi pengadaan tanah bagi kepentingan umum atau dengan kata lain penerapan *highest and best use* didasarkan pada kondisi sebelum ditetapkannya daerah tersebut sebagai daerah yang terkena pembangunan. Dengan ditetapkannya standar tersebut akan memudahkan bagi lembaga/tim penilai harga tanah dalam menentukan dasar yang digunakan dalam penilaian tanah.

2. Penilaian Bangunan

Untuk penilaian bangunan didasarkan pada hasil inventarisasi terhadap bangunan dengan memperhatikan unsur-unsur spesifikasi, umur, fungsi, dll. Dasar penilaian yang digunakan yaitu dengan metode pendekatan biaya.

3. Penilaian Tanaman

Untuk penilaian tanaman didasarkan pada hasil inventarisasi dengan memperhatikan jenis tanaman, diameter/ukuran tanaman, dll.

9.1.2. Penilaian Kerugian Non Fisik

Uraian Kerugian Non Fisik dalam rangka pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah sebagai berikut :

1. Solatium (Kerugian Emosional)

Solatium merupakan kompensasi yang diberikan kepada pemilik untuk kerugian non finansial yang disebabkan oleh adanya kebutuhan pengambil alihan dan/ atau berpindah kepemilikan sebagai akibat adanya pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Besaran kerugian emosional (Solatium) dalam bentuk persentase yang diambil secara wajar. Dalam menilai jumlah kompensasi kerugian, keadaan yang relevan diperhitungkan, termasuk :

- Kepentingan pemilik atas kepemilikan yang dimiliki yang dihubungkan adanya pemberian kompensasi yang wajar.
- Jangka waktu pemilik telah memiliki dan/atau menempati kepemilikan, dan
- Ketidak nyamanan yang mungkin diderita pemilik sebagai penghuni karena adanya keharusan untuk pindah.

Premium yang diberikan berkisar antara 10% s/d 30%.

2. BPHTB

Beban pajak/BPHTB dikenakan secara proporsional untuk seluruh kerugian fisik terkait kepada tanah dan bangunan saja, seperti tanah, rumah tinggal, tempat usaha, industri dan perkebunan. Beban pajak dimaksud adalah potensi biaya yang asumsinya akan diperlukan pada pengadaan kepemilikan di tempat yang baru oleh pemilik. Beban pajak atas adanya pengambil alihan hak pada kepemilikan eksisting dapat diperhitungkan bila ada, sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.

Premium yang diberikan untuk BPHTB yaitu 2,5% dan Pajak PPAT 0,5%.

3. PPAT

Beban biaya PPAT atau sejenisnya dikenakan secara proporsional untuk seluruh kerugian fisik yang terkait kepada tanah dan bangunan saja, seperti tanah, rumah tinggal, tempat usaha, industri dan perkebunan.

Premium yang diberikan untuk PPAT 0,5%.

4. Kompensasi Masa Tunggu

Kompensasi Masa Tunggu dihitung berdasarkan alasan bahwa tanggal penilaian diterapkan pada tanggal penetapan lokasi, sehingga terdapat tenggang jangka waktu dari pemilik yang belum menerima biaya penggantian sampai menunggu prosedur administrasi selesai. Tambahan biaya ini dikenakan sebesar suku bunga deposito bank pemerintah atas nilai kepemilikan dari kerugian fisik ditambah beban premium dan solatium. Masa tunggu ini diasumsikan selama 6 – 9 bulan sesuai dengan jadwal serah terima.

Premium yang diberikan untuk Masa Tunggu maksimal 7%.

9.2. HASIL PERKIRAAN NILAI GANTI KERUGIAN

Hasil perkiraan nilai ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman dan benda lain yang berhubungan dengan tanah yang terkena rencana pembangunan jalan tol Yogyakarta - Bawen untuk lokasi yang berada di wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta adalah sebagai berikut :

9.2.1. Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Fisik (mencakup tanah, bangunan, tanaman, utilitas)

Tabel 9.1.

Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Fisik Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta

NO	WILAYAH				NILAI FISIK							
					Tanah			Bangunan (jika Ada)			Tanaman (jika Ada)	Estimasi Total Nilai Fisik (Rp.)
	Provinsi	Kabupaten/ Kota	Kecamatan	Desa / Kelurahan	Perkiraan Luas ± (m^2)	Harga/m^2 (Pasar Rata")	Estimasi Nilai Fisik Tanah (Rp.)	Perkiraan Luas ± (m^2)	Harga/m^2	Estimasi Nilai Fisik Bangunan (Rp.)	Estimasi Nilai Fisik Tanaman (Rp.)	
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO	121.485	2.000.000	222.698.293.786	4.935	2.500.000	12.336.457.230	665.889.316	235.700.640.332
2				TAMBAKREJO	55.093	2.000.000	110.185.276.670	4.077	2.500.000	10.192.600.097	254.749.218	120.632.625.985
3				SUMBERREJO	4.858	2.000.000	9.716.287.000	280	2.500.000	700.318.800	42.303.251	10.458.909.051
4			SEYEGAN	MARGOKATON	102.926	1.500.000	102.361.714.750	5.208	2.500.000	13.020.830.937	448.407.764	115.830.953.451
5				MARGODADI	55.478	2.000.000	53.230.074.441	3.132	2.500.000	7.831.124.292	155.809.589	61.217.008.322
6				MARGOMULYO	26.681	2.000.000	53.362.571.779	1.728	2.500.000	4.319.948.425	140.575.416	57.823.095.620
7			MLATI	TIRTOADI	129.688	1.500.000	179.646.839.445	17.615	2.500.000	44.038.389.745	383.214.636	224.068.443.826
	TOTAL				**496.209**		**731.201.057.870**	**36.976**		**92.439.669.526**	**2.090.949.190**	**825.731.676.586**

9.2.2. Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Non Fisik

Tabel 9.2. Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Non Fisik Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta

NO	WILAYAH				NILAI NON FISIK			
	Provinsi	Kabupaten/ Kota	Kecamatan	Desa / Kelurahan	Solatium 10% (Rp.)	BPHTB 2,5% (Rp.)	PPAT 0,5% (Rp.)	Estimasi Total Nilai Non Fisik (Rp.)
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO	23.570.064.033	5.892.516.008	1.178.503.202	30.641.083.243
2				TAMBAKREJO	12.063.262.598	3.015.815.650	603.163.130	15.682.241.378
3				SUMBERREJO	1.045.890.905	261.472.726	52.294.545	1.359.658.177
4			SEYEGAN	MARGOKATON	11.583.095.345	2.895.773.836	579.154.767	15.058.023.949
5				MARGODADI	6.121.700.832	1.530.425.208	306.085.042	7.958.211.082
6				MARGOMULYO	5.782.309.562	1.445.577.390	289.115.478	7.517.002.431
7			MLATI	TIRTOADI	22.406.844.383	5.601.711.096	1.120.342.219	29.128.897.697
	TOTAL				**82.573.167.659**	**20.643.291.915**	**4.128.658.383**	**107.345.117.956**

9.2.3. Total Nilai Penggantian Wajar (Fisik dan Non Fisik)

Tabel 9.3. Total Nilai Penggantian Wajar Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta

NO	WILAYAH				NILAI FISIK	NILAI NON FISIK	Total Nilai Pengganti Wajar
	Provinsi	Kabupaten/ Kota	Kecamatan	Desa / Kelurahan	Estimasi Total Nilai Fisik (Rp.)	Estimasi Total Nilai Non Fisik (Rp.)	(Fisik + Non Fisik) (Rp.)
1	D.I. YOGYAKARTA	SLEMAN	TEMPEL	BANYUREJO	235.700.640.332	30.641.083.243	266.341.723.575
2				TAMBAKREJO	120.632.625.985	15.682.241.378	136.314.867.363
3				SUMBERREJO	10.458.909.051	1.359.658.177	11.818.567.227
4			SEYEGAN	MARGOKATON	115.830.953.451	15.058.023.949	130.888.977.400
5				MARGODADI	61.217.008.322	7.958.211.082	69.175.219.404
6				MARGOMULYO	57.823.095.620	7.517.002.431	65.340.098.050
7			MLATI	TIRTOADI	224.068.443.826	29.128.897.697	253.197.341.523
	TOTAL				**825.731.676.586**	**107.345.117.956**	**933.076.794.542**

BAB 10
RENCANA PENGANGGARAN

10.1. RINCIAN ALOKASI DANA TAHAP PERENCANAAN

Dalam tahapan perencanaan kegiatan yang akan dilakukan adalah membuat Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang akan dimohonkan kepada Pemerintah Provinsi D.I. Yogyakarta untuk mengeluarkan surat keputusan Penetapan Lokasi pembangunan jalan tol. Dalam tahap perencanaan rincian kegiatan utama adalah sebagai berikut :

- Survey Pemetaan rincikan kepemilikan tanah dan Bangunan
- Survey Utilitas
- Survey Harga Tanah
- Survey Harga Bangunan dan Tanaman
- Penyusunan Dokumen Pengadaan Tanah
- Survey Tata Guna Lahan
- Survey Sosial Ekonomi
- Survey Lingkungan.

Berikut ini adalah rincian biaya kegiatan tahap perencanaan :

Tabel 10.1.
Estimasi Penganggaran Tahap Perencanaan

No	Kegiatan	Kuantitas	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Estimasi Biaya (Rp)	Keterangan
1	Survey Pemetaan Rincikan Kepemilikan Tanah dan Bangunan	7,65	Km	5.000.000	38.250.000	
2	Survey Utilitas	7,65	Km	3.000.000	22.950.000	
3	Survey Harga tanah	7,65	Km	3.500.000	26.775.000	
4	Survey Tata Guna Lahan	7,65	Km	3.000.000	22.950.000	
5	Survey Harga Bangunan dan Tanaman	7,65	Km	3.000.000	22.950.000	
6	Survey Sosial Ekonomi	7,65	Km	3.000.000	22.950.000	
7	Survey Lingkungan	7,65	Km	3.000.000	22.950.000	
8	Penyusunan Dokumen Pengadaan Tanah	7,65	Km	3.500.000	26.775.000	
Total Biaya					**206.550.000**	

10.2. RINCIAN ALOKASI DANA TAHAP PERSIAPAN

Dalam tahapan persiapan Pemerintah Provinsi melalui Gubernur akan membentuk Tim Persiapan setelah menerima Dokumen Pengadaan Tanah. Setelah itu kegiatan utama dalam tahap Persiapan adalah sebagai berikut :

- Memberitahukan kepada Masyarakat mengenai rencana pembangunan baik secara langsung atau tidak langsung.
- Melakukan pendataan awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.
- Melaksanakan konsultasi publik kepada yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan.
- Persiapan penetapan lokasi rencana pembangunan.
- Penetapan Lokasi rencana Pembangunan oleh Gubernur.

Berikut ini adalah rincian biaya kegiatan tahap persiapan seperti di bawah ini :

Tabel 10.2.
Estimasi Penganggaran Tahap Persiapan

No	Kegiatan	Kuantitas	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Estimasi Biaya (Rp)	Keterangan
1	Pengumuman Pembangunan	1	Paket	50.000.000	50.000.000	Setiap Provinsi
2	Pendataan Awal	915	Bidang	100.000	91.500.000	
3	Sosialisasi dan Konsultasi Publik	915	Bidang	600.000	549.000.000	Tingkat Provinsi, Kota dan Kelurahan (rata2 2x sosialisasi dengan warga pemilik lahan)
4	Persiapan Penetapan Lokasi Rencana Pembangunan	1	Ls	150.000.000	150.000.000	
5	Penetapan Lokasi Rencana Pembangunan	1	Ls	150.000.000	150.000.000	
6	Penanganan Keberatan dan Proses Pengadilan	1	Ls	350.000.000	350.000.000	
7	Biaya Keamanan	25	Org/bln	5.000.000	125.000.000	
Total Biaya					**1.465.500.000**	

10.3. RINCIAN ALOKASI DANA TAHAP PELAKSANAAN DAN PENYERAHAN HASIL

Biaya Operasional dan Biaya Pendukung untuk kegiatan pada tahapan pelaksanaan dan penyerahan hasil mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 10/PMK.02/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan

Pengadaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara.

Biaya-biaya yang berkaitan dengan biaya operasional dan biaya pendukung dalam rangka kegiatan pelaksanaan dan penyerahan hasil, antara lain untuk honorarium, pengadaan bahan, alat tulis kantor, cetak/stensil, fotokopi/penggandaan, rapat, sidang-sidang yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah, satuan tugas (satgas), biaya keamanan, penunjang musyawarah, sosialisasi, dan biaya perjalanan dinas dalam rangka penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, (tidak termasuk untuk biaya ganti kerugian dan jasa penilai).

BOBP = (Rp. 2.175.000.000) + (0,15% x (Nilai Ganti Kerugian Tanah - Rp. 500.000.000.000)

= (Rp. 2.175.000.000) + (0,15% x (Rp. 933.076.794.542 - Rp. 500.000.000.000)

= (Rp. 2.175.000.000) + (0,15% x Rp. 433.076.794.542)

= Rp. 2.175.000.000 + Rp. 649.615.192

= Rp. 2.824.615.192

Interval Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (BOBP) mengacu pada PMK RI No. 10/PMK.02/2016 disajikan pada tabel berikut :

Tabel 10.3.
Interval Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (BOBP) Mengacu PMK RI No.10/PMK.02/2016

No	Interval Nilai Tanah	BOBP (Rp)
1	s.d Rp. 10 M	400.000.000
2	>10 M s.d 15 M	550.000.000
3	>15 M s.d 30 M	850.000.000
4	>30 M s.d 50 M	1.050.000.000
5	>50 M s.d 100 M	1.300.000.000
6	>100 M s.d 250 M	1.675.000.000
7	>250 M s.d 500 M	2.175.000.000
8	>500 M	2.824.615.192

Sumber : PMK RI No.10/PMK.02/2016

Tabel 10.4. Nilai Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (BOBP)

No	Wilayah	NPW (Rp)	Interval Nilai Tanah	BOBP (Rp)
1	D.I. Yogyakarta	933.076.794.542	> Rp. 500 M	2.824.615.192
Total BOBP				**2.824.615.192**

Sumber : PMK RI No.10/PMK.02/2016

Perkiraan biaya yang dibutuhkan pada Tahap Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil untuk kegiatan pengadaan tanah Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Wilayah Provinsi D.I. Yogyakarta disajikan pada Tabel 10.5.

Tabel 10.5. Estimasi Penganggaran Tahap Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil

No	Kegiatan	Kuantitas	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Estimasi Biaya (Rp)	Keterangan
1	Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (BOBP)	1	Ls	2.824.615.192	2.824.615.192	PMK 10 Tahun 2016
2	Pematokan ROW	306	Patok	350.000	107.100.000	
3	Pengukuran dan Inventarisasi	915	Bidang	200.000	183.000.000	
4	Biaya Tim Independen Penilai Harga Tanah dan Bangunan	915	Bidang	500.000	457.500.000	
5	Sertifikasi/Splitzing	915	Bidang	250.000	228.750.000	
6	Pembuatan Patok Permanen Rumija dan Papan Nama	306	Patok	700.000	214.200.000	
7	Biaya Keamanan	25	Org/bln	5.000.000	125.000.000	
Total Biaya					**4.140.165.192**	

10.4. ESTIMASI TOTAL ANGGARAN PENGADAAN TANAH

Perkiraan total anggaran biaya yang dibutuhkan untuk pengadaan tanah adalah sebagai berikut :

Tabel 10.6. Estimasi Total Anggaran Pengadaan Tanah

No	Jenis Biaya	Estimasi Biaya (Rp)
1	Nilai Penggantian Wajar	933.076.794.542
2	Biaya Tahap Perencanaan	206.550.000
3	Biaya Tahap Persiapan	1.465.500.000
4	Biaya Tahap Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil	4.140.165.192
Total Biaya		**938.889.009.734**

DESA : BANYUREJO
KECAMATAN : TEMPEL
KABUPATEN : SLEMAN
PROVINSI : D.I. YOGYAKARTA

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M^2)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
1	JUMALI	BANYUREJO	± 440	SAWAH	SPPT
2	ATON SUKADI	BANYUREJO	± 400	SAWAH	SPPT
3	TUMINAH	BANYUREJO	± 335	SAWAH	SPPT
4	SUGINEM	BANYUREJO	± 59	SAWAH	SPPT
5	PONIDI	BANYUREJO	± 48	SAWAH	SPPT
6	TUKINEM	BANYUREJO	± 50	SAWAH	SPPT
7	PONIKEM	BANYUREJO	± 63	SAWAH	SPPT
8	SULEMAH	BANYUREJO	± 39	SAWAH	SPPT
9	MUJINAH	BANYUREJO	± 46	SAWAH	SPPT
10	MUJIYO	BANYUREJO	± 36	SAWAH	SPPT
11	ZAINI HAMID	BANYUREJO	± 51	SAWAH	SPPT
12	ABU SUJOK	BANYUREJO	± 232	SAWAH	SPPT
13	MENTO ARJO	BANYUREJO	± 315	SAWAH	SPPT
14	TUMIRAH	BANYUREJO	± 451	SAWAH	SPPT
15	JOPARTO	BANYUREJO	± 1.959	SAWAH	SPPT
16	PRABTO HARJONO	BANYUREJO	± 827	SAWAH	SPPT
17	JUMALI	BANYUREJO	± 724	SAWAH	SPPT
18	MUHAMAT UMAN	BANYUREJO	± 540	SAWAH	SPPT
19	PONIJO	BANYUREJO	± 431	SAWAH	SHM
20	MITRO WIYONO	BANYUREJO	± 227	SAWAH	SPPT
21	HARJO DINOMO NY	BANYUREJO	± 37	SAWAH	SPPT
22	JALAN	BANYUREJO	± 221	JALAN	LAIN-LAIN
23	WONGSO PARNO	BANYUREJO	± 11	SAWAH	SPPT
24	MARDIYAH	BANYUREJO	± 144	SAWAH	SPPT
25	DOLAH ASAR	BANYUREJO	± 705	SAWAH	SPPT
26	JUMALI	BANYUREJO	± 718	SAWAH	SHM
27	ALI PAWIRO	BANYUREJO	± 727	SAWAH	SHM
28	WAGIRAH NY	BANYUREJO	± 579	SAWAH	SPPT
29	SOBARI	BANYUREJO	± 517	SAWAH	SPPT
30	PRABTO HARJONO	BANYUREJO	± 1.139	SAWAH	SPPT
31	JUMALI	BANYUREJO	± 735	SAWAH	SPPT
32	AMAT SIRAIT	BANYUREJO	± 675	SAWAH	SPPT
33	PITAYA, S.PD.SD	BANYUREJO	± 149	SAWAH	SPPT
34	SUNGAI	BANYUREJO	± 401	SUNGAI	LAIN-LAIN
35	KERTO PAWIRO	BANYUREJO	± 878	SAWAH	SPPT
36	KROMOARJO	BANYUREJO	± 915	SAWAH	SPPT
37	KUDI YONO	BANYUREJO	± 549	SAWAH	SPPT
38	DUL JALIL	BANYUREJO	± 859	SAWAH	SPPT
39	TANAH DESA	BANYUREJO	± 418	SAWAH	SPPT
40	DOL MAJIT	BANYUREJO	± 190	SAWAH	SPPT
41	SALURAN AIR	BANYUREJO	± 38	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
42	ISRO	BANYUREJO	± 9	SAWAH	SPPT
43	JALAN	BANYUREJO	± 1.221	JALAN	LAIN-LAIN
44	ABDUL JALAL	BANYUREJO	± 959	SAWAH	SHM
45	DOL MAJIT	BANYUREJO	± 1.333	SAWAH	SHM
46	SUYITNO	BANYUREJO	± 2.801	SAWAH	SHM
47	ARIO SULENDRO	BANYUREJO	± 1.954	SAWAH	SPPT

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
48	ASRI FERINA SUKAMTO	BANYUREJO	± 873	SAWAH	SPPT
49	WARIDI	BANYUREJO	± 98	RUMAH	SPPT
50	KARIYO IJOYO NY	BANYUREJO	± 190	RUMAH	SPPT
51	ABDUL JALAL	BANYUREJO	± 159	RUMAH	SPPT
52	R MUHCHAYAT	BANYUREJO	± 215	RUMAH	SPPT
53	NGADINO	BANYUREJO	± 111	RUMAH	SPPT
54	NGADINO	BANYUREJO	± 183	RUMAH	SPPT
55	MARSIYAH	BANYUREJO	± 5	RUMAH	SPPT
56	TUKIJAN	BANYUREJO	± 6	RUMAH	SPPT
57	SUNGAI	BANYUREJO	± 1.585	SUNGAI	LAIN-LAIN
58	ABDUL MANAN	BANYUREJO	± 1.629	RUMAH	SHM
59	HADI PURWANTO/PAIMAN	BANYUREJO	± 103	RUMAH	SHM
60	MARGO MINARSO	BANYUREJO	± 2.089	RUMAH	SHM
61	ARDI AHYANI	BANYUREJO	± 902	RUMAH	SHM
62	DULAH,PAWIRO SUDARMO	BANYUREJO	± 1.054	RUMAH	SHM
63	JALAN	BANYUREJO	± 411	JALAN	LAIN-LAIN
64	TANAH DESA	BANYUREJO	± 25	SENGON	SPPT
65	DALINAH	BANYUREJO	± 414	SENGON	SHM
66	JALAL	BANYUREJO	± 578	SENGON	SHM
67	NURNGAENI NY	BANYUREJO	± 590	SENGON	SHM
68	WARNO SABAR NY	BANYUREJO	± 201	SENGON	SHM
69	NY YOGO PAWIRO	BANYUREJO	± 258	RUMAH	SHM
70	NY HADI WIYONO	BANYUREJO	± 466	RUMAH	SHM
71	TONDOREJO	BANYUREJO	± 2.972	JABON	SHM
72	SAMSULADAFIK	BANYUREJO	± 1.617	JABON	SHM
73	NY NGADIYAH	BANYUREJO	± 1.549	JABON	SPPT
74	SUKIRNO	BANYUREJO	± 1.343	SAWAH	SPPT
75	M JUWENI	BANYUREJO	± 794	SAWAH	SPPT
76	M SUBADRI	BANYUREJO	± 546	SAWAH	SPPT
77	NY NGADIYAH	BANYUREJO	± 615	SAWAH	SPPT
78	NY TUKIYEM TARMUDI	BANYUREJO	± 1.172	SAWAH	SPPT
79	ABU BUDI SANTOSO	BANYUREJO	± 138	SAWAH	SPPT
80	JUMADIYUDI	BANYUREJO	± 492	SAWAH	SPPT
81	TARMIN	BANYUREJO	± 629	RUMAH	SPPT
82	DULAHADI	BANYUREJO	± 197	SAWAH	SPPT
83	HARJO UTOMO	BANYUREJO	± 41	SAWAH	SPPT
84	JALAN	BANYUREJO	± 739	JALAN	LAIN-LAIN
85	SEKOLAH	BANYUREJO	± 1.021	SEKOLAH	HP
86	WONGSO IJOYO	BANYUREJO	± 84	SAWAH	SPPT
87	BUDI WIYONO	BANYUREJO	± 1.097	SAWAH	SPPT
88	PAIJO NY	BANYUREJO	± 629	SAWAH	SPPT
89	HARJO UTOMO	BANYUREJO	± 2.367	RUMAH	SPPT
90	DULAHADI	BANYUREJO	± 1.378	SAWAH	SPPT
91	KARYONO	BANYUREJO	± 483	SAWAH	SPPT
92	DARMI	BANYUREJO	± 683	SAWAH	SPPT
93	PAIMAN	BANYUREJO	± 350	SAWAH	SPPT
94	DARMI	BANYUREJO	± 343	SAWAH	SPPT
95	SUKARDI TRISNOREJO	BANYUREJO	± 568	SAWAH	SPPT
96	NY SIWUHISMAIL	BANYUREJO	± 865	SAWAH	SPPT
97	NURNGAENI	BANYUREJO	± 855	SAWAH	SPPT
98	JUDIRAN	BANYUREJO	± 596	SAWAH	SPPT

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
99	JOYO PAWIRO	BANYUREJO	± 381	SAWAH	SPPT
100	SISWO HARJONO	BANYUREJO	± 466	SAWAH	SPPT
101	M.HILAL	BANYUREJO	± 1.048	SAWAH	SPPT
102	JUMADI	BANYUREJO	± 889	SAWAH	SPPT
103	MUHILAL	BANYUREJO	± 827	SAWAH	SPPT
104	JUMADI M YUDI	BANYUREJO	± 917	SAWAH	SPPT
105	BUDI S	BANYUREJO	± 662	SAWAH	SPPT
106	BUDI S	BANYUREJO	± 1.165	SAWAH	SPPT
107	SUHADI	BANYUREJO	± 266	SAWAH	SPPT
108	SOLOKAN MATARAM	BANYUREJO	± 934	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
109	NGADINO	BANYUREJO	± 225	SAWAH	SPPT
110	NGADINO	BANYUREJO	± 139	SAWAH	SPPT
111	NGADINO	BANYUREJO	± 5	SAWAH	SPPT
112	NGADINO	BANYUREJO	± 73	RUMAH	SPPT
113	TANAH DESA	BANYUREJO	± 1.091	SAWAH	SPPT
114	SOLOKAN MATARAM	BANYUREJO	± 250	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
115	SUNGAI	BANYUREJO	± 456	SUNGAI	LAIN-LAIN
116	PARINAH	BANYUREJO	± 2.845	SAWAH	SHM
117	SOLOKAN MATARAM	BANYUREJO	± 865	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
118	ASMADI	BANYUREJO	± 3.109	SAWAH	SHM
119	JALAN	BANYUREJO	± 204	JALAN	LAIN-LAIN
120	SUDARMADI	BANYUREJO	± 2.003	SAWAH	SHM
121	SUTOATMO	BANYUREJO	± 1.554	SAWAH	SHM
122	ABDUL LATIF	BANYUREJO	± 322	SENGON	SPPT
123	DARMINTO	BANYUREJO	± 66	SENGON	SPPT
124	SOLOKAN MATARAM	BANYUREJO	± 6.578	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
125	JUARTONO	BANYUREJO	± 79	SAWAH	SPPT
126	TEGUH	BANYUREJO	± 3	SAWAH	SPPT
127	ABIB HASAN	BANYUREJO	± 189	SENGON	SPPT
128	SUKARDI	BANYUREJO	± 574	SENGON	SPPT
129	EDI	BANYUREJO	± 208	RUMAH	SPPT
130	JALAN	BANYUREJO	± 300	JALAN	LAIN-LAIN
131	SUMINAH	BANYUREJO	± 305	RUMAH	SPPT
132	HARNOWIJOYO	BANYUREJO	± 266	RUMAH	SPPT
133	RANU SUDARNO	BANYUREJO	± 2.004	SAWAH	SPPT
134	MADYO UTOMO	BANYUREJO	± 711	SAWAH	SPPT
135	SOLOKAN MATARAM	BANYUREJO	± 7.344	SAWAH	SPPT
136	JALAN	BANYUREJO	± 46	JALAN	LAIN-LAIN
137	TANAH DESA	BANYUREJO	± 1.851	SAWAH	SPPT
138	H.SUYITNO	BANYUREJO	± 1.934	SAWAH	SPPT
139	SUNGAI	BANYUREJO	± 664	SUNGAI	LAIN-LAIN
140	JALAN	BANYUREJO	± 94	JALAN	LAIN-LAIN
141	KARTO DIKROMO	BANYUREJO	± 551	SAWAH	SPPT
142	SURIP	BANYUREJO	± 22	SAWAH	SPPT
143	SUDIRJO	BANYUREJO	± 854	SAWAH	SPPT
144	RONDI	BANYUREJO	± 114	SAWAH	SPPT
145	ROHMAT	BANYUREJO	± 711	SAWAH	SPPT
146	SOLOKAN MATARAM	BANYUREJO	± 1.508	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
147	MURSIDI	BANYUREJO	± 1.004	SAWAH	SPPT
148	PARTOWINANGUN	BANYUREJO	± 737	SAWAH	SPPT
149	WAYONO	BANYUREJO	± 1.400	SAWAH	SPPT

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
150	WALIYEM	BANYUREJO	± 962	SAWAH	SPPT
151	SAJONO	BANYUREJO	± 548	SAWAH	SPPT
152	WITO DIKARSO	BANYUREJO	± 50	SAWAH	SPPT
153	JALAN	BANYUREJO	± 180	JALAN	LAIN-LAIN
154	MUHARI	BANYUREJO	± 250	SAWAH	SPPT
155	SUDARYADI	BANYUREJO	± 905	SAWAH	SPPT
156	SUHARYANTO	BANYUREJO	± 591	SAWAH	SPPT
157	MUHARI	BANYUREJO	± 372	SAWAH	SPPT
158	WIRYO SENTONO	BANYUREJO	± 282	SAWAH	SPPT
159	SUHARMANTO	BANYUREJO	± 462	SAWAH	SPPT
160	SUTILAH	BANYUREJO	± 585	SAWAH	SPPT
161	KASTOLANI	BANYUREJO	± 562	SAWAH	SPPT
162	WAHYONO	BANYUREJO	± 554	SAWAH	SPPT
163	MUHARI	BANYUREJO	± 261	SAWAH	SPPT
164	SUHADI	BANYUREJO	± 22	SAWAH	SPPT
165	SUDIARJO	BANYUREJO	± 1.028	SAWAH	SPPT
166	SUNGAI	BANYUREJO	± 593	SUNGAI	LAIN-LAIN
JUMLAH			± 121.485		

DESA : TAMBAKREJO
KECAMATAN : TEMPEL
KABUPATEN : SLEMAN
PROVINSI : D.I. YOGYAKARTA

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M^2)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
1	MANGUN KARTONO	TAMBAKREJO	± 273	SAWAH	SPPT
2	SUNGAI	TAMBAKREJO	± 726	SUNGAI	LAIN-LAIN
3	LUNGGUH ROHADI	TAMBAKREJO	± 2.723	SAWAH	SPPT
4	SALURAN AIR	TAMBAKREJO	± 400	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
5	LUNGGUH ROHADI	TAMBAKREJO	± 6.561	SAWAH	SPPT
6	JALAN	TAMBAKREJO	± 578	JALAN	LAIN-LAIN
7	LUNGGUH / SUWANDI	TAMBAKREJO	± 3.955	SAWAH	SPPT
8	SALURAN AIR	TAMBAKREJO	± 169	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
9	TANAH DESA	TAMBAKREJO	± 4.334	SAWAH	SPPT
10	SALURAN AIR	TAMBAKREJO	± 402	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
11	ZAINUDIN/PLUNGGUH	TAMBAKREJO	± 4.254	SAWAH	SPPT
12	LUNGGUH/RUDI PURJOKO	TAMBAKREJO	± 4.917	SAWAH	SPPT
13	TANAH DESA	TAMBAKREJO	± 2.767	SAWAH	SPPT
14	JALAN	TAMBAKREJO	± 391	JALAN	LAIN-LAIN
15	HARJO TARUNO	TAMBAKREJO	± 7	SAWAH	SPPT
16	HARJO TARUNO	TAMBAKREJO	± 106	SAWAH	SPPT
17	DRS. SUNARJA	TAMBAKREJO	± 1.755	SAWAH	SPPT
18	R SUKAMTO	TAMBAKREJO	± 1.701	SAWAH	SPPT
19	HARJO SUPRAPTO/TRUBUS	TAMBAKREJO	± 720	SAWAH	SPPT
20	YITNO SUJARWO	TAMBAKREJO	± 150	SAWAH	SPPT
21	SALURAN AIR	TAMBAKREJO	± 78	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
22	R SUKAMTO	TAMBAKREJO	± 754	SAWAH	SPPT
23	DRS. SUNARJA	TAMBAKREJO	± 977	SAWAH	SPPT
24	MITRI	TAMBAKREJO	± 997	SAWAH	SPPT
25	HARJO TARUNO	TAMBAKREJO	± 2.239	SAWAH	SHM
26	TRI NUR	TAMBAKREJO	± 365	RUMAH	SHM
27	MAYMUNAH	TAMBAKREJO	± 247	RUMAH	SHM
28	R SUKAMTO	TAMBAKREJO	± 391	RUMAH	SHM
29	HARJO SUPRAPTO/TRUBUS	TAMBAKREJO	± 152	RUMAH	SHM
30	SURATJINAH.NY	TAMBAKREJO	± 192	RUMAH	SHM
31	NUR HADI	TAMBAKREJO	± 169	RUMAH	SHM
32	SUWAMI, NY	TAMBAKREJO	± 202	RUMAH	SHM
33	R SUPARMAN	TAMBAKREJO	± 146	RUMAH	SHM
34	JUMARI	TAMBAKREJO	± 185	RUMAH	SHM
35	SUYATI	TAMBAKREJO	± 128	RUMAH	SHM
36	SULIMAH	TAMBAKREJO	± 118	RUMAH	SHM
37	KROMO WINARSO	TAMBAKREJO	± 128	RUMAH	SHM
38	HANARNI	TAMBAKREJO	± 133	RUMAH	SHM
39	EDI	TAMBAKREJO	± 101	RUMAH	SHM
40	PADEMO HARJO	TAMBAKREJO	± 90	RUMAH	SHM
41	LUKITO	TAMBAKREJO	± 115	RUMAH	SHM
42	NGADIRAH	TAMBAKREJO	± 92	RUMAH	SHM
43	SLAMET/MANGUNPAWIRO	TAMBAKREJO	± 48	RUMAH	SHM
44	NGADI UTOMO	TAMBAKREJO	± 235	RUMAH	SHM
45	SRI HARYANI	TAMBAKREJO	± 96	RUMAH	SHM
46	HARJO KARYONO KASBI	TAMBAKREJO	± 163	RUMAH	SHM
47	TRISNO DIHARJO	TAMBAKREJO	± 106	RUMAH	SHM

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
48	MITRO HARJO/RATIYEM	TAMBAKREJO	± 205	RUMAH	SHM
49	WAGINAH NY	TAMBAKREJO	± 194	RUMAH	SHM
50	SUNARJO DRS	TAMBAKREJO	± 120	RUMAH	SHM
51	HADI SUPRAPTO	TAMBAKREJO	± 149	RUMAH	SHM
52	MARTO DINOMO	TAMBAKREJO	± 122	RUMAH	SHM
53	WONGSO HARJO	TAMBAKREJO	± 127	RUMAH	SPPT
54	TANAH DESA	TAMBAKREJO	± 125	RUMAH	SHM
55	MANGUN PAWIRO/SLAMET	TAMBAKREJO	± 143	RUMAH	SHM
56	MARTO DIMEJO	TAMBAKREJO	± 129	RUMAH	SHM
57	HARJO YUWONO	TAMBAKREJO	± 147	RUMAH	SHM
58	SOEKARDJO	TAMBAKREJO	± 133	RUMAH	SPPT
59	HARJO SUKARTO	TAMBAKREJO	± 173	RUMAH	SHM
60	SUTANTO HARSONO	TAMBAKREJO	± 111	RUMAH	SHM
61	R. HARJO SUDARMO	TAMBAKREJO	± 103	RUMAH	SHM
62	TAMBAKARJO	TAMBAKREJO	± 218	RUMAH	SHM
63	NYI JIRAH	TAMBAKREJO	± 220	RUMAH	SHM
64	NY MADI SUTRISNO	TAMBAKREJO	± 200	RUMAH	SHM
65	MUJIMAN	TAMBAKREJO	± 226	RUMAH	SPPT
66	SUYATI	TAMBAKREJO	± 226	RUMAH	SHM
67	JIWO SUWARNO/JIPO SUWARNO	TAMBAKREJO	± 200	RUMAH	SHM
68	NGADI	TAMBAKREJO	± 184	RUMAH	SHM
69	SUWAMI, NY	TAMBAKREJO	± 151	RUMAH	SHM
70	RESO UTOMO	TAMBAKREJO	± 156	RUMAH	SHM
71	HARJO SUPRAPTO	TAMBAKREJO	± 161	RUMAH	SHM
72	R. YITNO SYARWO	TAMBAKREJO	± 96	RUMAH	SHM
73	SAKTI HARJONO, R	TAMBAKREJO	± 17	RUMAH	SHM
74	WAKIDI	TAMBAKREJO	± 51	RUMAH	SHM
75	AGUS SUPRIYANTO	TAMBAKREJO	± 56	RUMAH	SHM
76	HARJO SUHARDI	TAMBAKREJO	± 85	RUMAH	SHM
77	ENDRI SAPUTRO	TAMBAKREJO	± 89	RUMAH	SHM
78	SARTIMIN	TAMBAKREJO	± 73	RUMAH	SHM
79	IM ZANI	TAMBAKREJO	± 94	RUMAH	SHM
80	TRI WAHYUNI	TAMBAKREJO	± 104	RUMAH	SHM
81	R.SUPARMAN	TAMBAKREJO	± 201	RUMAH	SHM
82	IM ZANI	TAMBAKREJO	± 159	RUMAH	SHM
83	AHMAD ZAENAL	TAMBAKREJO	± 172	RUMAH	SHM
84	KARIYO DIMEJO NY.	TAMBAKREJO	± 372	RUMAH	SHM
85	MUHDIHARJO/PONIJO	TAMBAKREJO	± 358	RUMAH	SHM
86	SUGENG WALUYO	TAMBAKREJO	± 314	RUMAH	SHM
87	DRA SITI NURJANAH	TAMBAKREJO	± 430	RUMAH	SHM
88	JALAN	TAMBAKREJO	± 2.965	JALAN	LAIN-LAIN
JUMLAH			± 55.093		

DESA : SUMBERREJO
KECAMATAN : TEMPEL
KABUPATEN : SLEMAN
PROVINSI : D.I. YOGYAKARTA

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M^2)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
1	WONGSO ARJO	SUMBERREJO	± 648	SENGON	SPPT
2	RR. SITI HARYATI	SUMBERREJO	± 891	SENGON	SPPT
3	JALAN	SUMBERREJO	± 158	JALAN	LAIN-LAIN
4	ARJO SUPARMAN ,NY	SUMBERREJO	± 289	MANGGA	SPPT
5	JUMIRAH ,NY	SUMBERREJO	± 299	RUMAH	SPPT
6	PARIYEM	SUMBERREJO	± 402	RUMAH	SPPT
7	MUH SAMSUDIN / SAMIDI	SUMBERREJO	± 199	MANGGA	SPPT
8	WARDOYO / SAMIJAN	SUMBERREJO	± 237	MANGGA	SPPT
9	SL. KAUR BANG	SUMBERREJO	± 1.046	SAWAH	SPPT
10	AMAT REJO	SUMBERREJO	± 374	SAWAH	SPPT
11	SUNGAI	SUMBERREJO	± 300	SUNGAI	LAIN-LAIN
12	KARTO DINOMO ,NY	SUMBERREJO	± 15	SAWAH	SPPT
JUMLAH			± 4.858		

DESA : MARGOKATON
KECAMATAN : SEYEGAN
KABUPATEN : SLEMAN
PROVINSI : D.I. YOGYAKARTA

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M^2)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
1	WONGSO SUKARJO	MARGOKATON	± 65	SENGON	SHM
2	SLAMET	MARGOKATON	± 11	SENGON	SHM
3	SUJARTO	MARGOKATON	± 908	SAWAH	SHM
4	PARIYEM	MARGOKATON	± 156	SAWAH	SHM
5	SUMARNATA	MARGOKATON	± 1.217	SAWAH	SHM
6	SUPARWANTI	MARGOKATON	± 651	SAWAH	SHM
7	CAHYO RAHARJO	MARGOKATON	± 642	SAWAH	SHM
8	MERTO HARJO	MARGOKATON	± 745	SAWAH	SHM
9	TANAH DESA	MARGOKATON	± 57	SAWAH	SHM
10	TANAH DESA	MARGOKATON	± 139	SAWAH	SHM
11	PURWORAHARJO NY	MARGOKATON	± 123	SAWAH	SHM
12	WARJUDI	MARGOKATON	± 146	SAWAH	SHM
13	SUTARJI	MARGOKATON	± 46	SAWAH	SHM
14	JALAN	MARGOKATON	± 269	JALAN	LAIN-LAIN
15	SUPARWATI	MARGOKATON	± 2	SAWAH	SHM
16	CAHYO RAHARJO	MARGOKATON	± 259	SAWAH	SHM
17	JOYO SUWARNO	MARGOKATON	± 549	SAWAH	SHM
18	TANAH DESA	MARGOKATON	± 134	SAWAH	SPPT
19	WARSIMIN	MARGOKATON	± 689	SAWAH	SHM
20	TANAH DESA	MARGOKATON	± 117	SAWAH	SPPT
21	WARSIMIN	MARGOKATON	± 504	SAWAH	SHM
22	JALAN	MARGOKATON	± 126	JALAN	LAIN-LAIN
23	SUMRAH	MARGOKATON	± 193	RUMAH	SHM
24	TRIMOHADI	MARGOKATON	± 207	RUMAH	SHM
25	SUPARTI	MARGOKATON	± 275	RUMAH	SHM
26	WONGSO SUKARJO	MARGOKATON	± 12	RUMAH	SHM
27	PAWIRO DIKORO	MARGOKATON	± 634	RUMAH	SHM
28	NGUDIREDJO	MARGOKATON	± 1.024	RUMAH	SPPT
29	SUKIRNO	MARGOKATON	± 192	RUMAH	SPPT
30	PAWIRO DIKORO	MARGOKATON	± 95	RUMAH	SPPT
31	RONO WIYARYO	MARGOKATON	± 241	RUMAH	SPPT
32	HARJO SUWITO	MARGOKATON	± 413	RUMAH	SPPT
33	WONGSO SUKARJO	MARGOKATON	± 8	RUMAH	SHM
34	JALAN	MARGOKATON	± 125	JALAN	LAIN-LAIN
35	PAWIRO TOMO	MARGOKATON	± 235	RUMAH	SPPT
36	BAINAH	MARGOKATON	± 338	RUMAH	SPPT
37	BAINAH	MARGOKATON	± 24	RUMAH	SPPT
38	KIDI KARYONO	MARGOKATON	± 2	RUMAH	SPPT
39	SUHARYONO	MARGOKATON	± 3	RUMAH	SPPT
40	COKRO TARUNO	MARGOKATON	± 433	RUMAH	SPPT
41	SUPARDI	MARGOKATON	± 440	RUMAH	SHM
42	RUKMINTO	MARGOKATON	± 396	RUMAH	SPPT
43	WAYONO	MARGOKATON	± 79	RUMAH	SPPT
44	JALAN	MARGOKATON	± 46	JALAN	LAIN-LAIN
45	KAMSIYAH	MARGOKATON	± 124	RUMAH	SPPT
46	SUYATNO	MARGOKATON	± 151	RUMAH	SPPT
47	KARNILAH	MARGOKATON	± 17	RUMAH	SPPT

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
48	KARNILAH	MARGOKATON	± 7	RUMAH	SPPT
49	MUH.SAJIDIN	MARGOKATON	± 122	RUMAH	SPPT
50	SOLOKAN MATARAM	MARGOKATON	± 21.351	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
51	SUNGAI	MARGOKATON	± 382	SUNGAI	LAIN-LAIN
52	ALI MUKSAM	MARGOKATON	± 325	SENGON	SHM
53	PAIYEM	MARGOKATON	± 311	RUMAH	SHM
54	H.KODARI	MARGOKATON	± 161	RUMAH	SHM
55	JALAN	MARGOKATON	± 14	JALAN	LAIN-LAIN
56	ZAINATUN MILAH	MARGOKATON	± 91	RUMAH	SHM
57	ASNGARI	MARGOKATON	± 121	RUMAH	SHM
58	SITI KALIMAH	MARGOKATON	± 165	SENGON	SHM
59	MUH.BADRI	MARGOKATON	± 259	RUMAH	SHM
60	MUH.SIRAD	MARGOKATON	± 884	SENGON	SHM
61	TPU (Tempat Pemakaman Umum)	MARGOKATON	± 741	MAKAM	WAKAF
62	USTADI	MARGOKATON	± 23	SENGON	SHM
63	TUMINEM	MARGOKATON	± 45	RUMAH	SPPT
64	MASJID	MARGOKATON	± 148	MASJID	SPPT
65	MUH. SIRAD	MARGOKATON	± 391	RUMAH	SPPT
66	SUYATNO	MARGOKATON	± 504	RUMAH	SHM
67	JALAN	MARGOKATON	± 316	JALAN	LAIN-LAIN
68	SOMO WIHARJO	MARGOKATON	± 291	RUMAH	SHM
69	MARSUDI	MARGOKATON	± 7	RUMAH	SHM
70	SUHARTO	MARGOKATON	± 177	RUMAH	SHM
71	PRAPTO UTOMO	MARGOKATON	± 440	RUMAH	SHM
72	SASTRO SIRAN	MARGOKATON	± 329	RUMAH	SHM
73	WITO DIKARSO	MARGOKATON	± 460	SAWAH	SHM
74	MURMO SENTONO	MARGOKATON	± 488	SAWAH	SHM
75	WAGIYEM	MARGOKATON	± 213	SAWAH	SHM
76	JALAN	MARGOKATON	± 70	JALAN	LAIN-LAIN
77	REJO UTOMO	MARGOKATON	± 469	SAWAH	SPPT
78	SAMSUDIN	MARGOKATON	± 477	SAWAH	SPPT
79	MUH. JUMRONI	MARGOKATON	± 461	SAWAH	SPPT
80	MARMO PAWIRO	MARGOKATON	± 259	SAWAH	SPPT
81	MUJIMAN	MARGOKATON	± 77	SAWAH	SPPT
82	WONGSO UTOMO	MARGOKATON	± 8	SAWAH	SPPT
83	MUJIMAN	MARGOKATON	± 527	SAWAH	SPPT
84	SOLOKAN MATARAM	MARGOKATON	± 10.314	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
85	SUMARNATA	MARGOKATON	± 872	SAWAH	SPPT
86	MANGUN DIHARJO	MARGOKATON	± 749	SAWAH	SPPT
87	MANGUN DIHARJO	MARGOKATON	± 438	SAWAH	SPPT
88	JALAN	MARGOKATON	± 110	JALAN	LAIN-LAIN
89	MURMOREJO H	MARGOKATON	± 250	JABON	SPPT
90	GUSPRAJA	MARGOKATON	± 464	SENGON	SPPT
91	SURATINAH NY	MARGOKATON	± 175	KELAPA	SPPT
92	SITIYATIMAH NY	MARGOKATON	± 378	KELAPA	SPPT
93	SITIYATIMAH NY	MARGOKATON	± 223	SAWAH	SPPT
94	IMAN PARINDI NY	MARGOKATON	± 462	SENGON	SPPT
95	IMAN PARINDI	MARGOKATON	± 359	SAWAH	SPPT
96	SUMIARSIH RA NY	MARGOKATON	± 265	KELAPA	SHM
97	SUMIARSIH RA	MARGOKATON	± 347	SAWAH	SHM
98	SOSRO YUWONO NY	MARGOKATON	± 99	SAWAH	SPPT

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
99	SOSRO YUWONO NY	MARGOKATON	± 597	KELAPA	SPPT
100	PARINAH NY	MARGOKATON	± 33	KELAPA	SPPT
101	WIRYO DIMEJO	MARGOKATON	± 76	SENGON	SPPT
102	BUKHORI	MARGOKATON	± 92	SENGON	SPPT
103	BUDI SUTRISNO	MARGOKATON	± 133	SENGON	SPPT
104	IMAN PARINDI	MARGOKATON	± 125	SENGON	SPPT
105	HARJO SENTONO	MARGOKATON	± 10	SENGON	SPPT
106	WIRODIMEJO NY	MARGOKATON	± 238	SENGON	SPPT
107	ABDULBARI	MARGOKATON	± 419	SENGON	SPPT
108	ABDULBARI	MARGOKATON	± 141	SAWAH	SPPT
109	ZAMRONI NY	MARGOKATON	± 61	SENGON	SPPT
110	ABDULROSYID NY	MARGOKATON	± 571	SENGON	SPPT
111	MURMOREJO NY	MARGOKATON	± 311	SENGON	SPPT
112	MURMODIMEJO	MARGOKATON	± 265	SAWAH	SPPT
113	MARZUKI	MARGOKATON	± 273	SENGON	SPPT
114	HARDIYANTO CS	MARGOKATON	± 212	SAWAH	SPPT
115	SUDAHLAN	MARGOKATON	± 47	SAWAH	SPPT
116	SUHAT	MARGOKATON	± 17	SAWAH	SPPT
117	KAMILAH	MARGOKATON	± 57	SAWAH	SPPT
118	MUH.SAJIDIN	MARGOKATON	± 101	SAWAH	SPPT
119	SURO	MARGOKATON	± 169	SAWAH	SPPT
120	KERTO	MARGOKATON	± 357	SAWAH	SPPT
121	WAHYONO	MARGOKATON	± 542	SAWAH	SPPT
122	SARIPIN	MARGOKATON	± 503	SAWAH	SPPT
123	MUHDI	MARGOKATON	± 397	SAWAH	SPPT
124	JAENURI	MARGOKATON	± 306	SAWAH	SPPT
125	IMAN SETYO	MARGOKATON	± 397	SAWAH	SPPT
126	MUH.JUBAERI	MARGOKATON	± 412	SAWAH	SPPT
127	SARTIJAH	MARGOKATON	± 53	SAWAH	SPPT
128	RAJI SARJONO	MARGOKATON	± 3.087	SAWAH	SPPT
129	HARJO TARUNO	MARGOKATON	± 659	SAWAH	SPPT
130	SUKIJO	MARGOKATON	± 1.055	SAWAH	SPPT
131	TANAH DESA	MARGOKATON	± 1.652	SAWAH	SPPT
132	SUNGAI	MARGOKATON	± 176	SUNGAI	LAIN-LAIN
133	DWIYO SUMARSONO	MARGOKATON	± 133	SAWAH	SHM
134	MARJUDI	MARGOKATON	± 322	SAWAH	SHM
135	SUPARDI	MARGOKATON	± 609	SAWAH	SHM
136	HADI SUPRAPTO	MARGOKATON	± 953	SAWAH	SHM
137	SUCIPTO	MARGOKATON	± 2.025	SAWAH	SHM
138	SUJIWOTO	MARGOKATON	± 948	SAWAH	SHM
139	SUJIWOTO	MARGOKATON	± 142	SAWAH	SHM
140	MUGI KARSONO	MARGOKATON	± 358	SAWAH	SHM
141	PAWIRO KARSO	MARGOKATON	± 268	SAWAH	SHM
142	HADI SUMARTO	MARGOKATON	± 332	SAWAH	SHM
143	SUNARTI	MARGOKATON	± 86	SAWAH	SHM
144	SOLOKAN MATARAM	MARGOKATON	± 1.013	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
145	JALAN	MARGOKATON	± 364	JALAN	LAIN-LAIN
146	SUHADI	MARGOKATON	± 314	SAWAH	SHM
147	MURTIONO	MARGOKATON	± 637	SAWAH	SHM
148	SOLOKAN MATARAM	MARGOKATON	± 2.006	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
149	PAWIROSOMO NY	MARGOKATON	± 597	SAWAH	SHM

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
150	JOPARTO NY	MARGOKATON	± 196	SAWAH	SHM
151	PAWIROKARSO	MARGOKATON	± 71	SAWAH	SHM
152	SUTOPO PRIYADI	MARGOKATON	± 21	SAWAH	SHM
153	MURTIONO	MARGOKATON	± 488	JABON	SHM
154	SUTARJO	MARGOKATON	± 523	KELAPA	SHM
155	PAIDI	MARGOKATON	± 541	KELAPA	SHM
156	SETIYOUTOMO AL TUKIYO	MARGOKATON	± 516	SENGON	SHM
157	SUTOPO PRIYADI	MARGOKATON	± 1.073	SENGON	SHM
158	SAMIYANA	MARGOKATON	± 236	KELAPA	SHM
159	SUHARDI	MARGOKATON	± 520	KELAPA	SHM
160	TUKIYEM	MARGOKATON	± 265	KELAPA	SPPT
161	PARTINI	MARGOKATON	± 229	JABON	SHM
162	TUKIARJO AL TUKIJAH NY	MARGOKATON	± 341	JABON	SHM
163	PAWIRO HARTONO	MARGOKATON	± 627	SAWAH	SPPT
164	PAWIRO SUDARMO	MARGOKATON	± 613	SAWAH	SPPT
165	SUKAMTO	MARGOKATON	± 539	SAWAH	SHM
166	LEGIRUN	MARGOKATON	± 409	SAWAH	SHM
167	MENTO WARDOYO	MARGOKATON	± 105	SAWAH	SHM
168	DARINEM	MARGOKATON	± 66	SAWAH	SHM
169	SUDARSIH	MARGOKATON	± 315	SAWAH	SHM
170	SUDARSONO	MARGOKATON	± 200	SAWAH	SPPT
171	MARTO DIHARJO NY	MARGOKATON	± 26	SAWAH	SHM
172	HARJANA	MARGOKATON	± 448	SAWAH	SHM
173	SUDARTO	MARGOKATON	± 299	SAWAH	SHM
174	SISWODIHARJO AL JUMALI	MARGOKATON	± 707	SAWAH	SHM
175	SUKAMTO	MARGOKATON	± 543	RUMAH	SPPT
176	HJ PROPTO SUHARJO	MARGOKATON	± 1.021	KELAPA	SPPT
177	HADIPAWIRO NY	MARGOKATON	± 19	SAWAH	SHM
178	HADIPAWIRO NY	MARGOKATON	± 47	KELAPA	SHM
179	JALAN	MARGOKATON	± 914	JALAN	LAIN-LAIN
180	SUKAMTO	MARGOKATON	± 219	SAWAH	SHM
181	PAWIRO SUDARMO	MARGOKATON	± 448	SAWAH	SPPT
182	HARJODIKROMO NY CS	MARGOKATON	± 151	SAWAH	SHM
183	RESOPAWIRO AL REJODINOMO	MARGOKATON	± 55	SAWAH	SHM
184	SUPARJAN	MARGOKATON	± 450	RUMAH	SPPT
185	SASTRO WIARJO	MARGOKATON	± 687	SENGON	SHM
186	SUKAMTO	MARGOKATON	± 1.366	RUMAH	SHM
187	MAKAM	MARGOKATON	± 133	MAKAM	WAKAF
188	SUKAMTO	MARGOKATON	± 1.663	RUMAH	SHM
189	IMOPAWIRO	MARGOKATON	± 61	RUMAH	SHM
190	SUYOTO	MARGOKATON	± 1.242	SENGON	SHM
JUMLAH			± 102.926		

DESA : MARGODADI
KECAMATAN : SEYEGAN
KABUPATEN : SLEMAN
PROVINSI : D.I. YOGYAKARTA

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M^2)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
1	SUBANDIYAH, NY	MARGODADI	± 5	SAWAH	SPPT
2	RANUDIHARJO/RIBUT	MARGODADI	± 133	SAWAH	SPPT
3	PAWIRO SUHARJO	MARGODADI	± 434	SAWAH	SPPT
4	HARJO DIMULYO	MARGODADI	± 478	SAWAH	SPPT
5	YATINI	MARGODADI	± 375	SAWAH	SPPT
6	KARTO REJO, NY	MARGODADI	± 361	SAWAH	SPPT
7	MUDJIYO	MARGODADI	± 89	SAWAH	SPPT
8	SUWARTI	MARGODADI	± 907	SAWAH	SPPT
9	DJUMIATI	MARGODADI	± 562	SAWAH	SPPT
10	IS SUPRIYATI	MARGODADI	± 364	SAWAH	SPPT
11	SRI ASTUTI	MARGODADI	± 175	SAWAH	SHM
12	TANAH DESA	MARGODADI	± 23	SAWAH	SPPT
13	SETRO ARDJO	MARGODADI	± 95	SAWAH	SPPT
14	IS SUPRIYATI	MARGODADI	± 313	SAWAH	SPPT
15	SIPON HARJONO	MARGODADI	± 500	SAWAH	SHM
16	HANDIYO RATMINTO	MARGODADI	± 653	SAWAH	SPPT
17	HENI YULIATI	MARGODADI	± 267	SAWAH	SPPT
18	SUBARDI	MARGODADI	± 773	SAWAH	SPPT
19	SUBARDI	MARGODADI	± 689	SAWAH	SPPT
20	PAWIRO REDJO	MARGODADI	± 470	SAWAH	SPPT
21	HERU SUSAPTO	MARGODADI	± 254	SAWAH	SPPT
22	PAWIRO REJO	MARGODADI	± 30	SAWAH	SPPT
23	JALAN	MARGODADI	± 235	JALAN	LAIN-LAIN
24	TRI MURTININGSIH	MARGODADI	± 2	SAWAH	SPPT
25	SUDI SUKARJO	MARGODADI	± 170	SAWAH	SHM
26	MANGUN DIMEDJO	MARGODADI	± 465	SAWAH	SPPT
27	SUWARTI	MARGODADI	± 532	SAWAH	SPPT
28	SRI ASTUTI	MARGODADI	± 2.002	SAWAH	SPPT
29	SRI ASTUTI	MARGODADI	± 222	SAWAH	SPPT
30	WARTINI	MARGODADI	± 124	SAWAH	SPPT
31	SUNANTI	MARGODADI	± 316	KELAPA	SHM
32	HERU PURWANTORO	MARGODADI	± 418	KELAPA	SHM
33	JALAN	MARGODADI	± 46	JALAN	LAIN-LAIN
34	TUKIMIN HADI SUMARTO	MARGODADI	± 128	KELAPA	SPPT
35	SASTRO DRIYONO	MARGODADI	± 359	RUMAH	SPPT
36	ASRI NINGRUM	MARGODADI	± 26	SENGON	SPPT
37	PRAPTO	MARGODADI	± 405	RUMAH	SPPT
38	SAMSUDIN WIYANTO	MARGODADI	± 6	RUMAH	SPPT
39	TUKIMIN HADI SUMARTO	MARGODADI	± 232	RUMAH	SHM
40	MITRO REJO	MARGODADI	± 3	RUMAH	SHM
41	SUDI SUKARJO	MARGODADI	± 294	RUMAH	SHM
42	SARIJAN	MARGODADI	± 290	RUMAH	SHM
43	JALAN	MARGODADI	± 124	JALAN	LAIN-LAIN
44	SURATMIN	MARGODADI	± 33	RUMAH	SPPT
45	SUMARNI	MARGODADI	± 250	RUMAH	SPPT
46	SUYATI	MARGODADI	± 309	SENGON	SHM
47	SITI MARYANI	MARGODADI	± 391	RUMAH	SHM

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
48	GEREJA	MARGODADI	± 585	GEREJA	SPPT
49	SMK 17 SEYEGAN	MARGODADI	± 842	SEKOLAH	HP
50	JALAN	MARGODADI	± 86	JALAN	LAIN-LAIN
51	TANAH DESA	MARGODADI	± 1.286	SAWAH	SPPT
52	MANGUN DIMEJO	MARGODADI	± 812	SAWAH	SPPT
53	SINGGIH PAMINA	MARGODADI	± 469	SAWAH	SPPT
54	SINGGIH PAMINTA	MARGODADI	± 367	SAWAH	SPPT
55	SUKARSIH	MARGODADI	± 53	KELAPA	SPPT
56	SUKARSIH	MARGODADI	± 181	KELAPA	SPPT
57	JALAN	MARGODADI	± 388	JALAN	LAIN-LAIN
58	SANIMAN BA	MARGODADI	± 16	TANAH KOSONG	SHM
59	SANIMAN	MARGODADI	± 1.021	KELAPA	SPPT
60	HARTO UTOMO	MARGODADI	± 543	SENGON	SPPT
61	SUGIYANTO	MARGODADI	± 326	RUMAH	SPPT
62	SUKARNO	MARGODADI	± 178	RUMAH	SPPT
63	SUNARDI	MARGODADI	± 208	RUMAH	SPPT
64	SUHARTONO	MARGODADI	± 270	RUMAH	SPPT
65	MOEKIMAN	MARGODADI	± 69	KELAPA	SPPT
66	SUNGAI	MARGODADI	± 182	SUNGAI	LAIN-LAIN
67	TANAH DESA	MARGODADI	± 1.092	SAWAH	SPPT
68	SANIMAN	MARGODADI	± 616	SENGON	SPPT
69	HARDI S	MARGODADI	± 55	TANAH KOSONG	SPPT
70	JOYO DIKROMO	MARGODADI	± 6	TANAH KOSONG	SPPT
71	HARTO	MARGODADI	± 45	TANAH KOSONG	SPPT
72	NGADIMIN HADI	MARGODADI	± 1.055	RUMAH	SPPT
73	KANTOR BBWS	MARGODADI	± 536	KANTOR BBWS	HP
74	SOLOKAN MATARAM	MARGODADI	± 17.354	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
75	SOLOKAN MATARAM	MARGODADI	± 11.509	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
76	PAIJO	MARGODADI	± 3	RUMAH	SHM
JUMLAH			± 55.478		

DESA : MARGOMULYO
KECAMATAN : SEYEGAN
KABUPATEN : SLEMAN
PROVINSI : D.I. YOGYAKARTA

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M^2)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
1	PONIMAN	MARGOMULYO	± 307	SAWAH	SPPT
2	SUWANTO	MARGOMULYO	± 288	SAWAH	SPPT
3	KARTOIYONO	MARGOMULYO	± 183	SAWAH	SPPT
4	PATONI	MARGOMULYO	± 49	SAWAH	SPPT
5	NY. MURNI ASTUTI	MARGOMULYO	± 339	SAWAH	SPPT
6	ABDUL QOHAR	MARGOMULYO	± 403	SAWAH	SPPT
7	MARGONO	MARGOMULYO	± 503	SAWAH	SPPT
8	SUWANTO	MARGOMULYO	± 1.441	SAWAH	SPPT
9	KARTODIYONO	MARGOMULYO	± 115	SAWAH	SPPT
10	SUDIYO	MARGOMULYO	± 145	SAWAH	SPPT
11	MARTO WAGIYO	MARGOMULYO	± 1.260	SAWAH	SHM
12	JALAN	MARGOMULYO	± 317	JALAN	LAIN-LAIN
13	SUKAMTO	MARGOMULYO	± 2	SAWAH	SHM
14	NY. JUMINEM	MARGOMULYO	± 278	SAWAH	SPPT
15	NY. MASILAH	MARGOMULYO	± 58	SAWAH	SHM
16	PARJIYEM	MARGOMULYO	± 428	SAWAH	SPPT
17	SUMARYOTO	MARGOMULYO	± 318	SAWAH	SPPT
18	SUDIYO	MARGOMULYO	± 299	SAWAH	SPPT
19	NY. KARTI SUNOTO	MARGOMULYO	± 300	SAWAH	SHM
20	NY. MURNI ASTUTI	MARGOMULYO	± 603	SAWAH	SPPT
21	BUTUK	MARGOMULYO	± 303	SAWAH	SPPT
22	SUDIYO	MARGOMULYO	± 305	SAWAH	SHM
23	DIRJO PURWANTO	MARGOMULYO	± 306	SAWAH	SHM
24	NY. MURNI ASTUTI	MARGOMULYO	± 307	SAWAH	SHM
25	HARJOUTOMO	MARGOMULYO	± 360	SAWAH	SHM
26	GITO WARSONO	MARGOMULYO	± 263	SAWAH	SHM
27	WITO REJO	MARGOMULYO	± 736	SAWAH	SHM
28	SALURAN AIR	MARGOMULYO	± 113	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
29	MERTOKARIYO	MARGOMULYO	± 32	SAWAH	SPPT
30	SUKIYEM	MARGOMULYO	± 409	SAWAH	SPPT
31	SARJIYEM	MARGOMULYO	± 632	SAWAH	SPPT
32	PARJIYEM	MARGOMULYO	± 535	SAWAH	SPPT
33	ELYS KHAMSIATUN	MARGOMULYO	± 339	SAWAH	SPPT
34	ELYS KHAMSIATUN	MARGOMULYO	± 137	SAWAH	SPPT
35	SUDIYO	MARGOMULYO	± 389	SAWAH	SPPT
36	KARTOIYONO	MARGOMULYO	± 193	SAWAH	SPPT
37	PARJONO	MARGOMULYO	± 195	SAWAH	SPPT
38	JUMONO JUMONO	MARGOMULYO	± 775	SAWAH	SPPT
39	BUTUK	MARGOMULYO	± 196	SAWAH	SPPT
40	SUWANTO	MARGOMULYO	± 191	SAWAH	SPPT
41	SUGIYATI	MARGOMULYO	± 189	SAWAH	SPPT
42	NY. KARTISUNOTO/ SUPIYATI	MARGOMULYO	± 198	SAWAH	SPPT
43	DIRJO PURWANTO	MARGOMULYO	± 199	SAWAH	SPPT
44	NY. MURNI ASTUTI	MARGOMULYO	± 149	SAWAH	SPPT
45	BIBIT WALUYO	MARGOMULYO	± 38	SAWAH	SPPT
46	NY. MURNI ASTUTI	MARGOMULYO	± 386	SAWAH	SPPT
47	SUMARTONO	MARGOMULYO	± 55	SAWAH	SPPT

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
48	WAGINO	MARGOMULYO	± 184	SAWAH	SPPT
49	SUTATI	MARGOMULYO	± 155	SAWAH	SPPT
50	GITO WARSONO	MARGOMULYO	± 359	SAWAH	SPPT
51	WITO REJO	MARGOMULYO	± 913	SAWAH	SPPT
52	SALURAN AIR	MARGOMULYO	± 108	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
53	BIBIT RINATI	MARGOMULYO	± 30	SAWAH	SPPT
54	SAMINGUN	MARGOMULYO	± 300	SAWAH	SPPT
55	ABDUL QOHAR	MARGOMULYO	± 355	SAWAH	SPPT
56	WAGIMIN	MARGOMULYO	± 318	SAWAH	SPPT
57	WAGIMIN	MARGOMULYO	± 347	SAWAH	SPPT
58	SUDIYO	MARGOMULYO	± 264	SAWAH	SPPT
59	PARJONO	MARGOMULYO	± 271	SAWAH	SPPT
60	JUMONO	MARGOMULYO	± 556	SAWAH	SPPT
61	SUWANTO	MARGOMULYO	± 283	SAWAH	SPPT
62	SUGIYATI	MARGOMULYO	± 285	SAWAH	SPPT
63	BOINEM	MARGOMULYO	± 234	SAWAH	SPPT
64	SEMI	MARGOMULYO	± 55	SAWAH	SPPT
65	NY. MURNI ASTUTI	MARGOMULYO	± 295	SAWAH	SPPT
66	SUMARTONO	MARGOMULYO	± 263	SAWAH	SPPT
67	WITO MARSONO	MARGOMULYO	± 306	SAWAH	SPPT
68	WITO REJO	MARGOMULYO	± 720	SAWAH	SPPT
69	NY. TRISNOSUMADI	MARGOMULYO	± 143	RUMAH	SPPT
70	SUDIUTOMO/ NGADIMIN	MARGOMULYO	± 139	RUMAH	SPPT
71	SUTRISNO	MARGOMULYO	± 131	RUMAH	SPPT
72	NY. TRISNOSUMARDI	MARGOMULYO	± 135	RUMAH	SPPT
73	SURTININGSIH	MARGOMULYO	± 141	RUMAH	SPPT
74	SURTININGSIH	MARGOMULYO	± 142	RUMAH	SPPT
75	SURATINI	MARGOMULYO	± 138	RUMAH	SPPT
76	MARINAH	MARGOMULYO	± 144	RUMAH	SPPT
77	MARINAH	MARGOMULYO	± 157	RUMAH	SPPT
78	JASMOPAWIRO	MARGOMULYO	± 149	RUMAH	SPPT
79	MARYANTI	MARGOMULYO	± 150	RUMAH	SPPT
80	MURJILAH	MARGOMULYO	± 148	RUMAH	SPPT
81	SUDIYO	MARGOMULYO	± 161	RUMAH	SPPT
82	BIBIT RINATI	MARGOMULYO	± 150	RUMAH	SPPT
83	SURONO	MARGOMULYO	± 156	RUMAH	SPPT
84	AGUS	MARGOMULYO	± 216	RUMAH	SPPT
85	JALAN	MARGOMULYO	± 1.061	JALAN	LAIN-LAIN
86	MASILAH	MARGOMULYO	± 107	RUMAH	SPPT
87	PRIYO HADI SANTOSO	MARGOMULYO	± 79	RUMAH	SPPT
88	GIYANTI NY KUASA SRI RAHAYU NY	MARGOMULYO	± 51	RUMAH	SPPT
89	PUJI HARYANTO	MARGOMULYO	± 69	RUMAH	SPPT
90	ENNI ROSTIANA JULIASTUTI	MARGOMULYO	± 76	RUMAH	SPPT
91	ENNI ROSTIANA TRI ATMOKO	MARGOMULYO	± 88	RUMAH	SPPT
92	GIYANTI/MAJI	MARGOMULYO	± 3	RUMAH	SPPT
93	M ROMDHONI	MARGOMULYO	± 14	RUMAH	SPPT
94	PRIHARDYANTO	MARGOMULYO	± 27	RUMAH	SPPT
95	WAHYUNI	MARGOMULYO	± 37	RUMAH	SPPT
96	MUJI ATUN/SUNARDI	MARGOMULYO	± 40	RUMAH	SPPT
97	SEPTYAWATI	MARGOMULYO	± 35	RUMAH	SPPT
98	TIN TRISNOWATI	MARGOMULYO	± 39	RUMAH	SPPT

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
99	YUNI AMINARTI	MARGOMULYO	± 44	RUMAH	SPPT
100	MC PRATIWI LISTIANINGRUM	MARGOMULYO	± 47	RUMAH	SPPT
101	TRI SANTI	MARGOMULYO	± 44	RUMAH	SPPT
102	DRS SRI MULYANAH(DRS SUPRAPTO)	MARGOMULYO	± 48	RUMAH	SPPT
103	PURWANTO	MARGOMULYO	± 52	RUMAH	SPPT
104	P SUTI LASMINI	MARGOMULYO	± 39	RUMAH	SPPT
105	SUKAMTO/DRS SUHADI	MARGOMULYO	± 42	RUMAH	SPPT
106	HERRY MARDIANTO	MARGOMULYO	± 75	RUMAH	SPPT
JUMLAH			± 26.681		

DESA : TIRTOADI
KECAMATAN : MLATI
KABUPATEN : SLEMAN
PROVINSI : D.I. YOGYAKARTA

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M^2)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
1	SUNGAI	TIRTOADI	± 244	SUNGAI	LAIN-LAIN
2	KARMIN	TIRTOADI	± 247	RUMAH	SHM
3	PURWANTO	TIRTOADI	± 120	RUMAH	SHM
4	ARDIANSYAH	TIRTOADI	± 127	RUMAH	SHM
5	ZAINURI	TIRTOADI	± 207	RUMAH	SHM
6	SUNGAI	TIRTOADI	± 190	SUNGAI	LAIN-LAIN
7	SUKARDI	TIRTOADI	± 40	RUMAH	SHM
8	SUPARDI	TIRTOADI	± 7	RUMAH	SHM
9	PARWOTO	TIRTOADI	± 23	RUMAH	SHM
10	M.PAHRUROJI	TIRTOADI	± 70	RUMAH	SHM
11	JALAN	TIRTOADI	± 23	JALAN	LAIN-LAIN
12	MARSIYEM	TIRTOADI	± 31	RUMAH	SHM
13	PARTINEM	TIRTOADI	± 164	RUMAH	SHM
14	SYAWAL	TIRTOADI	± 122	RUMAH	SHM
15	JALAN	TIRTOADI	± 34	JALAN	LAIN-LAIN
16	TUKIYEM	TIRTOADI	± 347	RUMAH	SHM
17	MARJI HARJONO	TIRTOADI	± 4	RUMAH	SHM
18	SOLOKAN MATARAM	TIRTOADI	± 9.924	SOLOKAN MATARAM	LAIN-LAIN
19	SALURAN AIR	TIRTOADI	± 314	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
20	SUDIRETNO	TIRTOADI	± 702	SAWAH	SHM
21	KERTOWIHARJO	TIRTOADI	± 239	SAWAH	SHM
22	KROMO DIMEJO NY	TIRTOADI	± 1.352	SAWAH	SHM
23	KARJO KARYONO	TIRTOADI	± 801	SAWAH	SHM
24	TENTREM	TIRTOADI	± 579	SAWAH	SHM
25	LEGINEM WIJI UTOMO	TIRTOADI	± 790	RUMAH	SHM
26	BUDIONO	TIRTOADI	± 655	SAWAH	SHM
27	ENY YUANA	TIRTOADI	± 814	SAWAH	SHM
28	KARJO KARYONO NY	TIRTOADI	± 766	SAWAH	SHM
29	WIRYO UTOMO NY	TIRTOADI	± 662	SAWAH	SHM
30	SUPARTI	TIRTOADI	± 654	SAWAH	SHM
31	RIO SARI	TIRTOADI	± 1.036	SAWAH	SHM
32	SAWAL	TIRTOADI	± 740	SAWAH	SHM
33	JALAN	TIRTOADI	± 457	JALAN	LAIN-LAIN
34	SUWARNI, NY	TIRTOADI	± 26	RUMAH	SHM
35	SUWARNI, NY	TIRTOADI	± 379	RUMAH	SHM
36	TANAH DESA	TIRTOADI	± 150	RUMAH	SHM
37	DARMO PAWIRO	TIRTOADI	± 309	RUMAH	SHM
38	WARJOKO	TIRTOADI	± 208	RUMAH	SHM
39	PAWIRO SUMADI NY	TIRTOADI	± 180	RUMAH	SHM
40	WARSINAH	TIRTOADI	± 181	RUMAH	SHM
41	NGUDI PURNOMO	TIRTOADI	± 144	RUMAH	SHM
42	WIJOYO KARYONO	TIRTOADI	± 110	RUMAH	SHM
43	JUMONO	TIRTOADI	± 296	RUMAH	SHM
44	JUMENO	TIRTOADI	± 565	RUMAH	SHM
45	AGUS NUR PRASETYO	TIRTOADI	± 482	RUMAH	SHM
46	KROMOWIRYO NY	TIRTOADI	± 398	RUMAH	SHM
47	KROMOWIRYO NY	TIRTOADI	± 24	RUMAH	SHM

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
48	PARIYANTI NY	TIRTOADI	± 60	RUMAH	SHM
49	PARINTEN NY	TIRTOADI	± 575	RUMAH	SHM
50	ARJO SUMARTO	TIRTOADI	± 25	RUMAH	SHM
51	KARIYO UTOMO, NY	TIRTOADI	± 133	RUMAH	SHM
52	WIJI LESTARI	TIRTOADI	± 55	RUMAH	SHM
53	NGATIRAH, NY	TIRTOADI	± 197	RUMAH	SHM
54	SURTINEM, NY	TIRTOADI	± 777	RUMAH	SHM
55	KAMIDI	TIRTOADI	± 389	RUMAH	SHM
56	SUDIRAH, NY	TIRTOADI	± 278	RUMAH	SHM
57	MANGUNHARJO, NY	TIRTOADI	± 263	RUMAH	SHM
58	DADIYAH LESTARI	TIRTOADI	± 232	RUMAH	SHM
59	TUGINO CS	TIRTOADI	± 63	RUMAH	SHM
60	GENYO SUMARTO, NY	TIRTOADI	± 130	RUMAH	SHM
61	MARTO PAWIRO	TIRTOADI	± 322	RUMAH	SHM
62	WALIJO CS	TIRTOADI	± 117	RUMAH	SHM
63	ADI SUWARNO	TIRTOADI	± 363	RUMAH	SHM
64	SUCIPTO, IR	TIRTOADI	± 315	RUMAH	SHM
65	MUJIHARJO	TIRTOADI	± 470	RUMAH	SHM
66	NARTODIHARJO	TIRTOADI	± 342	RUMAH	SHM
67	KAMIDI	TIRTOADI	± 466	RUMAH	SHM
68	TANAH DESA	TIRTOADI	± 548	RUMAH	SPPT
69	SURYANTI	TIRTOADI	± 415	RUMAH	SHM
70	TUGINEM, NY	TIRTOADI	± 170	RUMAH	SHM
71	PAINEM, NY	TIRTOADI	± 124	RUMAH	SHM
72	SUKARDI	TIRTOADI	± 182	RUMAH	SHM
73	JUMINAH, NY	TIRTOADI	± 65	RUMAH	SHM
74	RUKEMI	TIRTOADI	± 231	RUMAH	SHM
75	JALIDIYANTO	TIRTOADI	± 70	RUMAH	SHM
76	RUKIMIN	TIRTOADI	± 80	RUMAH	SHM
77	RUKINEM	TIRTOADI	± 199	RUMAH	SHM
78	TUKIYEM, NY	TIRTOADI	± 30	RUMAH	SHM
79	WAKIDI MARTUJED	TIRTOADI	± 126	RUMAH	SHM
80	SUWANDI ALM/ SARJIANTO	TIRTOADI	± 90	RUMAH	SHM
81	JUMI	TIRTOADI	± 103	RUMAH	SHM
82	NURSIS HARJONO	TIRTOADI	± 392	RUMAH	SHM
83	JALAN	TIRTOADI	± 2.133	JALAN	LAIN-LAIN
84	TANAH DESA	TIRTOADI	± 1.271	RUMAH	SPPT
85	NIBI NUR BIYANTORO	TIRTOADI	± 1.164	RUMAH	SHM
86	SUBROTO ISWANTO	TIRTOADI	± 1.266	RUMAH	SHM
87	DRS SUN WAGIMIN	TIRTOADI	± 696	RUMAH	SHM
88	MARJONO	TIRTOADI	± 486	RUMAH	SHM
89	WIDAGDO MARJOYO H	TIRTOADI	± 223	RUMAH	SHM
90	ARJO UTOMO, NY	TIRTOADI	± 659	RUMAH	SHM
91	DARMIYATI, NY	TIRTOADI	± 365	RUMAH	SHM
92	MARTO DIHARJO, NY	TIRTOADI	± 480	RUMAH	SHM
93	TOMOHARJO, NY	TIRTOADI	± 385	RUMAH	SHM
94	SURADI	TIRTOADI	± 754	RUMAH	SHM
95	PAINEM, NY	TIRTOADI	± 254	RUMAH	SHM
96	NGADIMIN	TIRTOADI	± 584	RUMAH	SHM
97	SASTRO SUDIRAN	TIRTOADI	± 701	RUMAH	SHM
98	TANAH DESA	TIRTOADI	± 20	SAWAH	SHM

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M^2)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
99	PONCO SUWARNO	TIRTOADI	± 141	SAWAH	SHM
100	SUSILO HADI	TIRTOADI	± 182	SAWAH	SHM
101	MARJONO, ST	TIRTOADI	± 526	SAWAH	SHM
102	WINDI ASTUTI	TIRTOADI	± 682	SAWAH	SHM
103	CIPTO WIHARJO	TIRTOADI	± 2.569	SAWAH	SHM
104	SOMO WIYONO	TIRTOADI	± 1.037	RUMAH	SHM
105	ZUKRI	TIRTOADI	± 1.022	SAWAH	SHM
106	HARJIMIN	TIRTOADI	± 549	SAWAH	SHM
107	WINDI ASTUTI	TIRTOADI	± 527	SAWAH	SHM
108	MUJIYEM NY	TIRTOADI	± 601	SAWAH	SHM
109	MARJONO, ST	TIRTOADI	± 608	SAWAH	SHM
110	SUKARTONO	TIRTOADI	± 435	SAWAH	SHM
111	NY HARYO SUTRISNA	TIRTOADI	± 7	SAWAH	SHM
112	DJUMIRAN	TIRTOADI	± 134	SAWAH	SHM
113	SALURAN AIR	TIRTOADI	± 154	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
114	NY SUGIYATI	TIRTOADI	± 115	SAWAH	SHM
115	SRI KADARSIH DWI SISWI CS	TIRTOADI	± 289	SAWAH	SHM
116	NY DALIYAH	TIRTOADI	± 423	SAWAH	SHM
117	SURYATNA	TIRTOADI	± 134	SAWAH	SHM
118	MARJIHARJONO	TIRTOADI	± 1.074	SAWAH	SHM
119	TANAH DESA	TIRTOADI	± 1.059	SAWAH	SPPT
120	ATMO KARIYO	TIRTOADI	± 1.173	SAWAH	SHM
121	NY SIS NGANTOYO	TIRTOADI	± 372	SAWAH	SHM
122	SARJINI	TIRTOADI	± 326	SAWAH	SHM
123	MARGIONO IR	TIRTOADI	± 371	SAWAH	SHM
124	TANAH DESA	TIRTOADI	± 633	SAWAH	SHM
125	SUYAMTO	TIRTOADI	± 1.120	SAWAH	SHM
126	MANGUN HARJO	TIRTOADI	± 697	SAWAH	SHM
127	JALAN	TIRTOADI	± 368	JALAN	LAIN-LAIN
128	MIFTAKHUL JANNAH	TIRTOADI	± 292	SAWAH	SHM
129	PARTO SUDARMO NY	TIRTOADI	± 208	SAWAH	SHM
130	PAINEM NY	TIRTOADI	± 285	SAWAH	SHM
131	PAIJEM NY	TIRTOADI	± 255	SAWAH	SHM
132	SURADI	TIRTOADI	± 495	SAWAH	SHM
133	NIK RUKINI	TIRTOADI	± 479	SAWAH	SHM
134	SASTRO SUDIRAN	TIRTOADI	± 742	SAWAH	SHM
135	SASTRO SUDIRAN	TIRTOADI	± 774	SAWAH	SHM
136	RULIYAH	TIRTOADI	± 287	SAWAH	SHM
137	SUPRIYANTO	TIRTOADI	± 547	SAWAH	SHM
138	SALURAN AIR	TIRTOADI	± 153	SAWAH	SHM
139	SLAMET NY	TIRTOADI	± 558	SAWAH	SHM
140	SABARUDIN	TIRTOADI	± 429	SAWAH	SHM
141	MUJIYANTO	TIRTOADI	± 761	SAWAH	SHM
142	MARGIONO, BE. MSI. IR	TIRTOADI	± 766	SAWAH	SHM
143	SURAJI NY/SULASTRI	TIRTOADI	± 563	SAWAH	SHM
144	SURIP	TIRTOADI	± 513	SAWAH	SHM
145	DJASMANI RAKIDJAN	TIRTOADI	± 421	SAWAH	SHM
146	INDARTI NY	TIRTOADI	± 225	SAWAH	SHM
147	JALAN	TIRTOADI	± 224	JALAN	LAIN-LAIN
148	TANAH DESA	TIRTOADI	± 101	SAWAH	HP
149	TANAH DESA	TIRTOADI	± 1.562	SAWAH	HP

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
150	TANAH DESA	TIRTOADI	± 3.464	SAWAH	HP
151	TANAH DESA	TIRTOADI	± 937	SAWAH	HP
152	TANAH DESA	TIRTOADI	± 1.666	SAWAH	HP
153	TANAH DESA	TIRTOADI	± 1.976	SAWAH	HP
154	TANAH DESA	TIRTOADI	± 3.015	SAWAH	HP
155	SUNGAI	TIRTOADI	± 1.887	SUNGAI	LAIN-LAIN
156	RUSIYAH	TIRTOADI	± 44	SAWAH	SHM
157	SAGIMAN	TIRTOADI	± 359	SAWAH	SHM
158	TANAH DESA	TIRTOADI	± 341	SAWAH	SPPT
159	JUMANTEN	TIRTOADI	± 238	SAWAH	SHM
160	TANAH DESA	TIRTOADI	± 46	SAWAH	SHM
161	SANIYEM NY	TIRTOADI	± 209	SAWAH	SHM
162	JUMANTEN	TIRTOADI	± 186	SAWAH	SHM
163	SALURAN AIR	TIRTOADI	± 472	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
164	RUSMIYATI	TIRTOADI	± 110	SAWAH	SHM
165	MUJI RAHARJO	TIRTOADI	± 1.343	SAWAH	SHM
166	WIGNYO SUPADI	TIRTOADI	± 662	SAWAH	SHM
167	HARJO SUDARMO	TIRTOADI	± 1.108	SAWAH	SHM
168	DIPOWIYONO	TIRTOADI	± 706	SAWAH	SHM
169	MINARDIYONO	TIRTOADI	± 1.359	SAWAH	SHM
170	DOKTORANDUS PRASAJA	TIRTOADI	± 1.962	SAWAH	SHM
171	KANTHI NY	TIRTOADI	± 140	SAWAH	SHM
172	HADI SUPARJONO	TIRTOADI	± 972	SAWAH	SHM
173	KARIYO KANTI NY	TIRTOADI	± 25	SAWAH	SHM
174	DANU	TIRTOADI	± 169	SAWAH	SHM
175	ANDREAS JUMENO	TIRTOADI	± 277	SAWAH	SHM
176	KADIK MARGONO/KADINEM	TIRTOADI	± 932	SAWAH	SHM
177	HARJAWARSITA NY	TIRTOADI	± 743	SAWAH	SHM
178	KASIYAM	TIRTOADI	± 316	SAWAH	SHM
179	PARSO DIYONO	TIRTOADI	± 259	SAWAH	SHM
180	SAMINAH	TIRTOADI	± 194	SAWAH	SHM
181	SALURAN AIR	TIRTOADI	± 397	SALURAN AIR	LAIN-LAIN
182	SILVI THEMES, SE	TIRTOADI	± 75	RUMAH	SHM
183	CIPTO SUWARNO	TIRTOADI	± 52	RUMAH	SHM
184	WAGIYO	TIRTOADI	± 60	RUMAH	SHM
185	SAKIRAN	TIRTOADI	± 140	RUMAH	SHM
186	TENTREM RAHAYU NY	TIRTOADI	± 149	RUMAH	SHM
187	SAIMAN	TIRTOADI	± 185	RUMAH	SHM
188	SENEN NY	TIRTOADI	± 145	RUMAH	SHM
189	PURWODIHARJO/YATIN	TIRTOADI	± 156	RUMAH	SHM
190	PUJO SUWARNO/SUPARJO	TIRTOADI	± 283	RUMAH	SHM
191	SEMI NY	TIRTOADI	± 241	RUMAH	SHM
192	JALAN	TIRTOADI	± 1.207	JALAN	LAIN-LAIN
193	SALAMI	TIRTOADI	± 297	RUMAH	SHM
194	DOKTORANDUS SUJITA	TIRTOADI	± 307	RUMAH	SHM
195	JUMANTEN	TIRTOADI	± 415	RUMAH	SHM
196	SAMIDI	TIRTOADI	± 238	RUMAH	SHM
197	SARINEM DWIJO SANTOSA	TIRTOADI	± 268	RUMAH	SHM
198	SANIYEM NY	TIRTOADI	± 339	RUMAH	SHM
199	SEMI NY	TIRTOADI	± 34	RUMAH	SHM
200	SUROSO	TIRTOADI	± 3	RUMAH	SHM

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M^2)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
201	TANAH DESA	TIRTOADI	± 105	RUMAH	SPPT
202	TANAH DESA	TIRTOADI	± 94	RUMAH	SPPT
203	TANAH DESA	TIRTOADI	± 88	RUMAH	SPPT
204	SURANTEN	TIRTOADI	± 91	RUMAH	SHM
205	SURYANA	TIRTOADI	± 404	RUMAH	SHM
206	SUWARNI	TIRTOADI	± 260	RUMAH	SHM
207	PRASAJA DRS	TIRTOADI	± 407	RUMAH	SHM
208	PRASAJA DRS	TIRTOADI	± 502	RUMAH	SHM
209	PARSO DIYONO	TIRTOADI	± 263	RUMAH	SHM
210	HADI STIYONO	TIRTOADI	± 381	RUMAH	SHM
211	PUJO SUWARNO NY	TIRTOADI	± 221	RUMAH	SHM
212	SUPARNO	TIRTOADI	± 222	RUMAH	SHM
213	SUDARNINGSIH NY	TIRTOADI	± 204	RUMAH	SHM
214	SASTRO WIYONO NY	TIRTOADI	± 247	RUMAH	SHM
215	JONET	TIRTOADI	± 223	RUMAH	SHM
216	SUTARINAH	TIRTOADI	± 224	RUMAH	SHM
217	MURTINAH	TIRTOADI	± 280	RUMAH	SHM
218	TANAH DESA	TIRTOADI	± 47	RUMAH	SPPT
219	PONIRAH NY	TIRTOADI	± 683	RUMAH	SHM
220	SUPARINAH	TIRTOADI	± 439	RUMAH	SHM
221	HANDOYO WINARNO	TIRTOADI	± 478	RUMAH	SHM
222	WIDO PAWIRO	TIRTOADI	± 415	RUMAH	SHM
223	WALIMIN	TIRTOADI	± 196	RUMAH	SHM
224	HENI LAKSMIARSI UTAMI	TIRTOADI	± 196	RUMAH	SHM
225	SUBARJO, AMD	TIRTOADI	± 429	RUMAH	SHM
226	RANUDINO	TIRTOADI	± 123	RUMAH	SHM
227	SUDADI	TIRTOADI	± 181	RUMAH	SHM
228	RUSMIYATI	TIRTOADI	± 140	RUMAH	SHM
229	JALAN	TIRTOADI	± 33	JALAN	LAIN-LAIN
230	RUSIYAH	TIRTOADI	± 542	RUMAH	SHM
231	MADI SUMARSONIO	TIRTOADI	± 587	RUMAH	SHM
232	JUMARI WIBOWO	TIRTOADI	± 371	RUMAH	SHM
233	IRO NADI	TIRTOADI	± 380	RUMAH	SHM
234	WARTINI	TIRTOADI	± 181	RUMAH	SHM
235	PRIYADI	TIRTOADI	± 103	RUMAH	SHM
236	PURWANTO	TIRTOADI	± 249	RUMAH	SHM
237	NGADIMIN	TIRTOADI	± 390	RUMAH	SHM
238	KASIYAM	TIRTOADI	± 259	RUMAH	SHM
239	PAWIRO REJO	TIRTOADI	± 362	RUMAH	SHM
240	SRI NURAHMI	TIRTOADI	± 234	RUMAH	SHM
241	PUJIYATI	TIRTOADI	± 244	RUMAH	SHM
242	JALAN	TIRTOADI	± 2.342	JALAN	LAIN-LAIN
243	KARYONO	TIRTOADI	± 205	RUMAH	SHM
244	GIMAN	TIRTOADI	± 175	RUMAH	SHM
245	SLAMET	TIRTOADI	± 324	RUMAH	SHM
246	MADI RAHARJO NY	TIRTOADI	± 121	RUMAH	SHM
247	WAINEM NY	TIRTOADI	± 152	RUMAH	SHM
248	JUMI GITOMIHARJO NY	TIRTOADI	± 285	RUMAH	SHM
249	NGADIMIN	TIRTOADI	± 236	RUMAH	SHM
250	PONIRAN	TIRTOADI	± 1.222	RUMAH	SHM
251	PURWADI NY	TIRTOADI	± 1.086	RUMAH	SHM

NIB	NAMA PEMILIK	ALAMAT / LOKASI BIDANG TANAH	LUAS (M²)	TATA GUNA LAHAN	STATUS KEPEMILIKAN
252	HANDOKO WINARNO NY	TIRTOADI	± 298	RUMAH	SHM
253	HERI MUSTAIN	TIRTOADI	± 402	RUMAH	SHM
254	DWI HARJONO	TIRTOADI	± 260	RUMAH	SHM
255	RAHARDJO DRS	TIRTOADI	± 271	RUMAH	SHM
256	DWI HARJONO	TIRTOADI	± 1.641	RUMAH	SHM
257	DIPOWIYONO	TIRTOADI	± 517	RUMAH	SHM
258	SIKSANTI	TIRTOADI	± 136	RUMAH	SHM
259	RIYANI	TIRTOADI	± 109	RUMAH	SHM
260	WIRYO SUKARTO	TIRTOADI	± 147	RUMAH	SHM
261	RIYANTO	TIRTOADI	± 225	RUMAH	SHM
262	PARIMIN	TIRTOADI	± 194	RUMAH	SHM
263	WINARSIH	TIRTOADI	± 268	RUMAH	SHM
264	BUDI PURWANTO	TIRTOADI	± 361	RUMAH	SHM
265	MUJI RAHARJO	TIRTOADI	± 873	RUMAH	SHM
266	SRI SUNARSIH HANDAYANI	TIRTOADI	± 780	RUMAH	SHM
267	JUMANA	TIRTOADI	± 14	RUMAH	SHM
268	NAWIREJO	TIRTOADI	± 101	RUMAH	SHM
269	NGADIMIN, DRS	TIRTOADI	± 21	RUMAH	SHM
270	PAWIRO TUGIYO	TIRTOADI	± 155	RUMAH	SHM
271	WIRYO SUKARTO	TIRTOADI	± 97	RUMAH	SHM
272	PURWOKO	TIRTOADI	± 122	RUMAH	SHM
273	TUMARINEM	TIRTOADI	± 24	RUMAH	SHM
274	SALURAN AIR	TIRTOADI	± 36	RUMAH	SHM
275	SUMIRAH	TIRTOADI	± 52	RUMAH	SHM
276	SARJONO	TIRTOADI	± 76	RUMAH	SHM
277	TANAH DESA	TIRTOADI	± 46	RUMAH	SPPT
JUMLAH			± 129.688		

GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

NOMOR 385/KEP/2020

TENTANG

PENETAPAN LOKASI PEMBANGUNAN JALAN TOL YOGYAKARTA – BAWEN
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka menindaklanjuti permohonan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta dari Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, telah dibentuk Tim Persiapan dengan Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 79/TIM/2020 tentang Pembentukan Tim Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;

b. bahwa Tim Persiapan sebagaimana dimaksud huruf a telah melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pengadaan tanah dan konsultasi publik rencana Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;

c. bahwa hasil konsultasi publik rencana Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen Di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana dimaksud dalam huruf b, Pihak yang berhak telah menyepakati terhadap lokasi rencana Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Keputusan Gubernur tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 3) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1955 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 3 jo. Nomor 19 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1955 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 827);

2. 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);

3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5339);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1950 tentang Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1950 tentang Pembentukan Provinsi Djawa Timur, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1950 tentang Pembentukan Provinsi Djawa Tengah, dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1950 tentang Pembentukan Provinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 58);

6. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366);

7. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;

8. Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 25 Tahun 2019 tentang Pedoman Kelembagaan Urusan Keistimewaan pada Pemerintah Kabupaten/Kota Dan Kalurahan (Berita Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019 Nomor 25);

9. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 79/TIM/2020 tentang Pembentukan Tim Persiapan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KESATU : Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta.

KEDUA : Penetapan atas Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU, dipergunakan sebagai izin untuk :
a. Pengadaan Tanah;
b. Perubahan penggunaan tanah; dan
c. Peralihan hak atas tanah;
untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta.

KETIGA : Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU, membutuhkan tanah seluas ± 496.209 m^2 (kurang lebih empat ratus sembilan puluh enam ribu dua ratus sembilan meter persegi) yang terletak di Kalurahan Banyurejo, Kalurahan Tambakrejo, Kalurahan Sumberejo, Kapanewon Tempel, Kalurahan Margokaton, Kalurahan Margodadi, Kalurahan Margomulyo, Kapanewon Seyegan, Kalurahan Tirtoadi, Kapanewon Mlati, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

KEEMPAT : Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana dimaksud dalam Diktum KETIGA dimuat dalam Peta Lokasi, tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Gubernur ini.

KELIMA : Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU, berlaku untuk 2 (dua) tahun sejak tanggal ditetapkan.

KEENAM : Dalam hal jangka waktu 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud dalam Diktum KELIMA, Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta belum selesai, dapat dilakukan perpanjangan 1 (satu) kali untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.

KETUJUH : Perpanjangan jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Diktum KEENAM, diajukan kepada Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu

tanggal ditetapkan Lokasi Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Diktum KELIMA, dengan disertai :

a. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Tol Yogyakarta – Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;
b. Alasan pengajuan perpanjangan;
c. Data pengadaan tanah yang telah dilaksanakan; dan
d. Data sisa tanah yang belum dilaksanakan pengadaan tanahnya.

KEDELAPAN : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal 21 DESEMBER 2020

GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

HAMENGKU BUWONO X

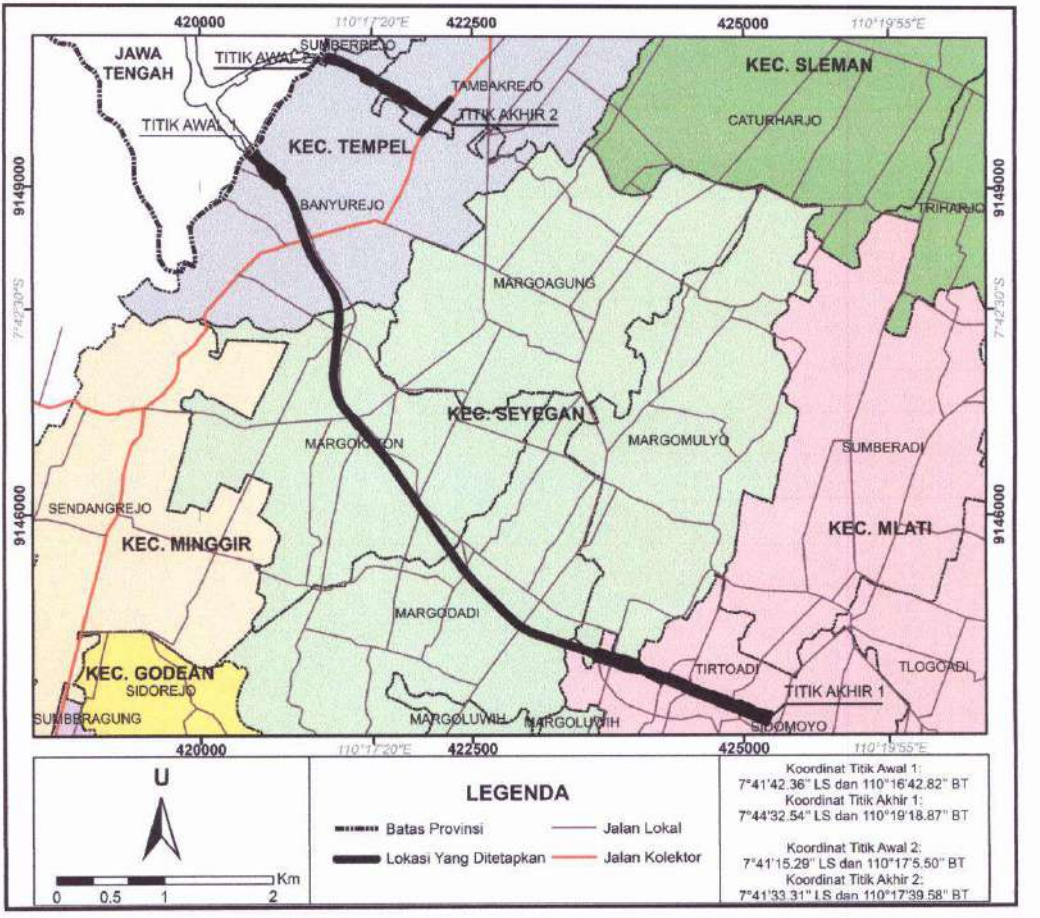
Salinan Keputusan ini disampaikan kepada Yth.:

1. Sekretaris Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta;
2. Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekretariat Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Bupati Sleman;
4. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;
5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
6. Kepala Satuan Kerja Pengadaan Tanah Jalan Tol Wilayah I Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia;
7. Panewu Tempel, Kabupaten Sleman;
8. Panewu Seyegan, Kabupaten Sleman;
9. Panewu Mlati, Kabupaten Sleman
10. Lurah Banyurejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman;
11. Lurah Tambakrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman;
12. Lurah Sumberejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman;
13. Lurah Margokaton, Kapanewon Seyegan, Kabupaten Sleman;
14. Lurah Margodadi, Kapanewon Seyegan, Kabupaten Sleman;
15. Lurah Margomulyo, Kapanewon Seyegan, Kabupaten Sleman;
16. Lurah Tirtoadi, Kapanewon Mlati, Kabupaten Sleman;

Untuk diketahui dan/atau dipergunakan sebagaimana mestinya.

LAMPIRAN
KEPUTUSAN GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
NOMOR 385/KEP/2020
TENTANG
PENETAPAN LOKASI PEMBANGUNAN
JALAN TOL YOGYAKARTA - BAWEN
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

PETA LOKASI RENCANA PEMBANGUNAN JALAN TOL
YOGYAKARTA-BAWEN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA



GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

HAMENGKU BUWONO X

GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

NOMOR 200/KEP/2022

TENTANG

PERPANJANGAN PENETAPAN LOKASI PEMBANGUNAN
JALAN TOL YOGYAKARTA - BAWEN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

Menimbang : a. bahwa Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 385/KEP/2020, tanggal 21 Desember 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta, menetapkan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta akan berakhir pada tanggal 21 Desember 2022;

b. bahwa berdasarkan surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta selaku Ketua Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah Nomor 258/PPT/V/2022, tanggal 17 Mei 2022 hal Rekomendasi Perpanjangan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 385/KEP/2020 yang pada pokok isi surat menyatakan merekomendasikan Surat Keputusan Gubernur Nomor 385/KEP/2020, tanggal 21 Desember 2020 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta untuk dapat diperpanjang;

c. bahwa berdasarkan surat Direktur Jenderal Bina Marga Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor PS 0102-Db/567, tanggal 24 Mei 2022 hal Permohonan Perpanjangan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Pembangunan Ruas Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang pada pokok isi surat menyatakan bahwa berdasarkan rekomendasi dari Ketua Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah untuk mengajukan Perpanjangan Penetapan Lokasi untuk kegiatan Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta tentang Perpanjangan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 3) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1955 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 3 jo. Nomor 19 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1955 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 827);

2. 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), sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5339);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5587) sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 31 Tahun 1950 tentang Berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1950 tentang Pembentukan Propinsi Djawa Timoer, Undang-Undang 3 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Istimewa Jogjakarta, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1950 tentang Pembentukan Propinsi Djawa Tengah, dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1950 tentang Pembentukan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 58);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 6631);
7. Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional;
8. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672);
9. Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 385/KEP/2020 Tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Yogyakarta-Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

KESATU : Perpanjangan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta.

KEDUA : Perpanjangan Penetapan Lokasi Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU, dipergunakan sebagai izin untuk :

a. Pengadaan Tanah;
b. perubahan penggunaan tanah; dan
c. peralihan hak atas tanah,

dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Daerah Istimewa Yogyakarta.

KETIGA Perpanjangan Penetapan Lokasi Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU, berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai dari tanggal 21 Desember 2022 sampai dengan 21 Desember 2023.

KEEMPAT : Keputusan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Yogyakarta
pada tanggal 5 JULI 2022

GUBERNUR
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA,

HAMENGKU BUWONO X

Salinan Keputusan ini disampaikan kepada Yth:

1. Direktur Jenderal Bina Marga Direktorat Jenderal Bina Marga Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia;
2. Sekretaris Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta;
3. Asisten Sekretaris Daerah Bidang Perekonomian dan Pembangunan Daerah Istimewa Yogyakarta;
4. Bupati Sleman;
5. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta;
6. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman;
7. Panewu Tempel, Kabupaten Sleman;
8. Panewu Seyegan, Kabupaten Sleman;
9. Panewu Mlati, Kabupaten Sleman;
10. Lurah Banyurejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman;
11. Lurah Tambakrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman;
12. Lurah Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman;
13. Lurah Margokaton, Kapanewon Seyegan, Kabupaten Sleman;
14. Lurah Margodadi, Kapanewon Seyegan, Kabupaten Sleman;
15. Lurah Margomulyo, Kapanewon Seyegan, Kabupaten Sleman;
16. Lurah Tirtoadi, Kapanewon Mlati, Kabupaten Sleman;

Untuk diketahui dan atau dipergunakan sebagaimana mestinya.