



## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI .....	2
BAB I PENDAHULUAN .....	4
1.1. Tujuan Umum .....	4
1.2. Tujuan Khusus .....	4
1.3. Diagram Proses .....	4
BAB II MENGIDENTIFIKASI PERSYARATAN PROSES PERIJINAN .....	6
2.1. Pengumpulan Peraturan/Persyaratan Izin Lokasi Dan Peruntukan Lahan, Prosedur Perijinan Sesuai Kebutuhan Proyek.....	6
2.2. Inventarisasi Daftar Instansi Yang Terkait Perijinan .....	11
2.3. Rekomendasi Persyaratan Perijinan Sesuai Dengan Kebutuhan Proyek..	13
2.4. Pengetahuan, Ketrampilan, dan Sikap .....	15
BAB III MENGIDENTIFIKASI PERSYARATAN PROSES PEMBEBASAN LAHAN .....	17
3.1. Pengumpulan Peraturan Dan Prosedur Pembebasan Lahan Sesuai Kebutuhan .....	17
3.2. Penyiapan Peta Lahan Yang Akan Dibeaskan Sesuai Kebutuhan.....	19
3.3. Penyiapan Bukti Kepemilikan Lahan Yang Akan Dibeaskan Sesuai Kebutuhan .....	21
3.4. Penentuan Batas-Batas Kepemilikan Lahan Sesuai Dengan Peta Lahan ..	23
3.5. Penentuan Persyaratan Pembebasan Lahan Sesuai Dengan Prosedur.....	24
3.6. Pengetahuan, Ketrampilan, dan Sikap .....	25
BAB IV MELAKUKAN KOORDINASI DENGAN PIHAK TERKAIT .....	29
4.1. Penyiapan Bahan Koordinasi Sesuai Dengan Kebutuhan.....	29
4.2. Penyusunan Agenda Pelaksanaan Koordinasi Sesuai Dengan Tahapan Prosedur Perijinan .....	29
4.3. Rekomendasi Terkait Perijinan Dan Pembebasan Lahan Disusun Sesuai Dengan Prosedur.....	30
4.4. Pengetahuan, Ketrampilan, dan Sikap .....	31

DAFTAR PUSTAKA.....	34
A. Dasar Perundang-undangan .....	34
B. Buku Referensi .....	34
DAFTAR PERALATAN/MESIN DAN BAHAN .....	35
A. Daftar Peralatan/Mesin.....	35
B. Daftar Bahan.....	35

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. Tujuan Umum**

Setelah mempelajari modul ini peserta latih diharapkan mampu Menyiapkan perijinan dan pembebasan lahan untuk proyek ukuran kompleksitas risiko tinggi (RT).

#### **1.2. Tujuan Khusus**

Adapun tujuan mempelajari unit kompetensi ini guna memfasilitasi peserta latih sehingga pada akhir pelatihan diharapkan memiliki kemampuan sebagai berikut:

- a) Mengidentifikasi persyaratan proses perijinan
- b) Mengidentifikasi persyaratan proses pembebasan lahan
- c) Melakukan koordinasi dengan pihak terkait

#### **1.3. Diagram Proses**

Lingkup materi yang dibahas dalam Buku Informasi ini dapat dipahami dalam Kerangka Pikir yang disajikan dalam bentuk Bagan Alir seperti yang ditunjukkan dalam Gambar 1.



## BAB II

### MENGIDENTIFIKASI PERSYARATAN PROSES PERIJINAN

#### 2.1. Pengumpulan Peraturan/Persyaratan Izin Lokasi Dan Peruntukan Lahan, Prosedur Perijinan Sesuai Kebutuhan Proyek

Ijin lokasi adalah ijin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai ijin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Ijin lokasi dapat diberikan kepada pemohon apabila tanah akan digunakan sesuai dengan peruntukannya dan rencana tata ruang wilayah. Jika ijin lokasi diajukan untuk pembangunan perumahan, maka peruntukan lokasi tersebut memang untuk perumahan.

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 tentang Ijin Lokasi, jangka waktu berlakunya ijin lokasi adalah 3 tahun. Konsekuensinya apabila perusahaan pemegang ijin lokasi tidak menyelesaikan perolehan tanah dalam jangka waktu diberikannya ijin lokasi maka ijin lokasi seluas yang diberikan tidak dapat lagi dipergunakan lagi.

Pemohon hanya dapat memanfaatkan lokasi yang sudah dikuasainya. Sanksi selanjutnya adalah pemerintah daerah bisa saja memberikan ijin lokasi tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dalam proses pemberian ijin lokasi ini pemerintah daerah beserta BPN mengajak masyarakat pemegang hak tanah untuk mengadakan rapat untuk berkoordinasi, terutama tentang besarnya ganti rugi yang akan diterima oleh masyarakat.

Penjelasan lainnya yang wajib diketahui oleh masyarakat adalah tentang rencana penggunaan tanah yang akan diberikan ijin lokasi. Setelah ijin lokasi didapat perusahaan tersebut harus membebaskan lahan yang berada dalam lingkup ijin

lokasinya dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya sesuai dengan jumlah yang disepakati. Jadi dengan diterbitkannya ijin lokasi tidak semerta-merta haknya berpindah kepada pemegang ijin lokasi.

Hak kepemilikan tanah masih melekat pada pemiliknya, mereka masih bisa memohonkan sertifikat atas tanahnya, memperjual-belikan atau melakukan apapun sesuai dengan kepentingan mereka. Hanya saja untuk mengajukan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak diperbolehkan lagi. Pemerintah tidak akan memberikan IMB di lokasi tersebut selain kepada pemegang ijin lokasi. Dalam prosesnya, pemegang ijin lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 bulan kepada kepala kantor pertanahan mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakannya berdasarkan ijin lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.

Izin lokasi merupakan salah satu persyaratan yang harus dipenuhi dari banyaknya prosedur yang perlu dilengkapi. Hal ini berkaitan untuk tata ruang yang ada di suatu wilayah sehingga tidak tumpang tindih dan tetap pada koridornya. Kebutuhan itu menjadi tata ruang di wilayah tersebut menjadi terjaga daerah cakupan yang telah ada dan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Berikut untuk prosedur yang harus dilakukan untuk gambaran perizinan yang harus dilakukan sesuai prosedur.

a) Izin Prinsip

Izin ini dikeluarkan oleh Bappeda (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah). Izin ini adalah persetujuan prinsip bahwa lokasi yang diajukan disetujui atau diberi izin untuk dibuat bangunan atau perumahan dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Sebelum mendapatkan izin tersebut diwajibkan menyampaikan proposal kemudian proposal akan diuji oleh Bappeda dalam sidang. Komisi terkait dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD), Lurah, camat serta tokoh masyarakat seringkali diundang untuk menghadiri sidang.

b) Izin Pemanfaatan Tanah (IPT)

IPT merupakan syarat lain yang harus dilakukan. Syarat IPT terdapat dalam izin prinsip. IPT atau di daerah sering kali disebut IPPT (Izin Perubahan Tanah/Izin Perubahan pemanfaatan Tanah) dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). IPT juga memuat penggunaan tanah dari pekarangan menjadi perumahan.

c) Izin Site Plan

Izin site plan atau pengesahan site plan adalah syarat yang harus dilampirkan dalam izin prinsip. Izin ini diterbitkan oleh Dinas Kimpraswil (Permukiman, Prasarana, dan Sarana Wilayah). Site plan yang telah dirancang dalam suatu perencanaan lahan wajib disahkan oleh lembaga terkait. Kimpraswil akan memeriksa apakah susunan atau komposisi lahan yang ditujukan untuk kepentingan komersial dengan lahan fasilitas umum sudah sesuai ketentuan. Apabila sudah, maka pengesahan site plan tidak akan terkendala masalah.

d) Izin Pell Banjir

Izin ini dikeluarkan Oleh Dinas Kimpraswil. Terkait dengan rekomendasi ketinggian kawasan dari titik tertinggi banjir rata-rata di daerah tersebut. Tujuannya agar lokasi tersebut dapat diidentifikasi apakah merupakan wilayah bebas banjir atau merupakan tampungan air.

e) Izin Pengeringan

Jika lokasi bersertifikat sawah, maka wajib mengurus izin pengeringan. Meskipun fisik sawah sudah berupa pekarangan. Izin ini diterbitkan oleh dinas pertanian setempat. Khususnya untuk kasus pengubahan lahan basah menjadi lahan kering yang seperti ini, dimana bangunan telah berdiri di atas sebuah lahan atau

tanah, ada baiknya pemohon untuk segera datang dan berkonsultasi ke kantor BPN atau kantor PU kabupaten setempat.

f) Izin Ketinggian Bangunan

Jika bangunan yang hendak dibangun berdekatan dengan landasan udara pesawat terbang (bandar), maka wajib untuk mengurus izin tambahan ini. Izin ini dikeluarkan oleh pengelola bandara setempat. Terdapat batas ketinggian bangunan untuk radius tertentu di kawasan sekitar bandara. Bahkan, apabila lokasi tersebut merupakan daerah yang merupakan jalur lurus turunnya pesawat, maka perlu dilakukan kajian untuk mengurus dan mendapatkan izin.

g) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Antrean perizinan yang kelihatan panjang akan berujung pada dikeluarkannya IMB. Terdapat 2 macam IMB yakni IMB induk dan IMB pecah. Prinsip dasar IMB induk adalah IMB yang dikeluarkan untuk pemilik lahan induk, sedangkan IMB pecah adalah IMB yang sudah di atasnamakan konsumen.

IMB dikeluarkan oleh Dinas Kimpraswil atau Dinas Cipta Karya atau bisa juga dikeluarkan oleh dinas satu atap, bahkan kelurahan atau kecamatan setempat juga berwenang. Peraturan ini berbeda-beda di masing-masing daerah.

Dalam kondisi pemenuhan komitmen dimuat beberapa persyaratan yang telah di keluarkan oleh peraturan yang berlaku. Hal ini untuk menjaga agar pemenuhan tersebut sesuai dengan wilayah yang sudah tertuang dalam RTRW. Adapun untuk persyaratan yang telah tertuang dalam peraturan sebagai berikut.

Persyaratan Pemenuhan Komitmen Izin Lokasi < 1 Ha (Tanpa Komitmen)

- 1) Surat Pernyataan;
- 2) Nomor Induk Berusaha (NIB);
- 3) Peta/sketsa yang memuat koordinat batas letak lokasi yang dimohon;
- 4) Fotocopi bukti kepemilikan tanah (sertifikat tanah/ petok D/ letter C/ Akte jual beli Notaris/ surat keterangan waris/ surat hibah/ akte perjanjian sewa

menyewa/ SPH dilampiri gambar situasi tanah/peta bidang dena dari BPN dengan di lampiri surat tanah yang di maksud/ surat pernyataan tidak keberatan tanahnya di pakai usaha;

- 5) Persetujuan pemenuhan komitmen Izin Lokasi/Izin Lokasi lama yang efektif;
- 6) Izin Lokasi yang diterbitkan OSS;
- 7) Pakta Integritas tentang kebenaran dan keabsahan dokumen yang disampaikan ditandatangani oleh pimpinan/pemilik perusahaan diatas materai Rp 6.000,-;
- 8) Bukti/keterangan lainnya (bila diperlukan);

Persyaratan Pemenuhan Komitmen Izin Lokasi > 1 Ha (Dengan Komitmen)

- 1) Surat Permohonan dan Formulir Izin Lokasi kepada Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Sidoarjo bermeterai Rp. 6.000,-;
- 2) Fotocopi Nomor Induk Berusaha (NIB);
- 3) Peta/sketsa yang memuat koordinat batas letak lokasi yang dimohon;
- 4) Fotocopi Izin Lokasi yang diterbitkan OSS;
- 5) Rencana Kegiatan Usaha (contoh terlampir)
- 6) Fotocopi bukti kepemilikan tanah (sertifikat tanah/ petok D/ letter C/ Akte jual beli Notaris/ surat keterangan waris/ surat hibah/ akte perjanjian sewa menyewa/ SPH dilampiri gambar situasi tanah/peta bidang dena dari BPN dengan di lampiri surat tanah yang di maksud/ surat pernyataan tidak keberatan tanahnya di pakai usaha;
- 7) Pakta Integritas tentang kebenaran dan keabsahan dokumen yang disampaikan ditandatangani oleh pimpinan/pemilik perusahaan diatas materai Rp 6.000,-;
- 8) Keanggotaan Rei / Apersi;
- 9) Bukti/keterangan lainnya (bila diperlukan).

## 2.2. Inventarisasi Daftar Instansi Yang Terkait Perijinan

Sebelum Izin Lokasi diberikan, penting untuk diketahui bahwa tanah yang dapat ditunjuk dalam Izin Lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukkan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh perusahaan menurut persetujuan penanaman modal yang dimilikinya.

Izin Lokasi ini diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai aspek penguasaan tanah dan teknis tata guna tanah yang meliputi keadaan hak serta penguasaan tanah yang bersangkutan, penilaian fisik wilayah, penggunaan tanah, serta kemampuan tanah. Izin Lokasi diberikan dalam surat keputusan pemberian Izin Lokasi yang ditandatangani oleh Bupati/Walikota madya atau, untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta, oleh Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta setelah diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait, yang dipimpin oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, atau oleh pejabat yang ditunjuk secara tetap olehnya.

Tujuan pembangunan harus memenuhi beberapa persyaratan yang harus dipenuhi yaitu:

- a) Bahwa pembangunan itu adalah untuk rakyat, bukan rakyat dikorbankan untuk pembangunan.
- b) Bahwa pembangunan itu diselenggarakan secara terpadu.
- c) Bahwa pembangunan harus merata, baik pelaksanaan maupun produknya.
- d) Bahwa pembangunan harus direncanakan, dilaksanakan, dikendalikan tanpa menimbulkan keresahan.
- e) Bahwa pembangunan agar direncanakan dan dilaksanakan sesuai dengan potensi, aspirasi dan prioritas daerah.
- f) Bahwa pembangunan agar direncanakan melalui ketata lembagaan pemerintah.
- g) Bahwa pembangunan harus direncanakan, dilaksanakan dan dikendalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

h) Bahwa pembangunan harus berwawasan lingkungan hidup.

Dalam ijin lokasi yang menjadi objeknya adalah tanah, baik ijin lokasi tersebut untuk usaha pertanian maupun untuk usaha non pertanian. Menurut Peraturan Menteri Negara agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional/Nomor 2 Tahun 1999 diperlukan adanya suatu ijin lokasi, jika dipergunakan untuk kegiatan pertanian yang luasnya lebih dari 25 hektar dan kegiatan bukan pertanian yang luasnya lebih dari 1 hektar. Meski Luasnya tertentu diwajibkan perlunya ijin lokasi, namun batas luas maksimal belum ditentukan, dan hal ini sangat dikhawatirkan, karena kesempatan ini akan dimanfaatkan oleh para pengembang/pihak swasta/penanam modal untuk memperoleh tanah yang lebih luas dari yang mereka butuhkan. Meminta ijin untuk tanah yang luas sekaligus, padahal kemampuan mereka tidak sebesar itu. Dengan ketentuan bahwa tanah-tanah tersebut diatas terletak menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku yang diperuntukan bagi penggunaan pembangunan sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

Susunan Keanggotaan Tim Pertimbangan Ijin Lokasi adalah

- a) Sekretaris Daerah selaku Ketua
- b) Kepala Kantor Pertanahan selaku wakil ketua dan koordinator merangkap anggota
- c) Kepala Seksi Penata Gunaan Tanah Pada Kantor Pertanahan selaku sekretaris merangkap anggota
- d) Ketua Bappeda selaku anggota
- e) Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah selaku anggota
- f) Camat setempat selaku anggota
- g) Kepala Daerah/lurah setempat selaku anggota

### **2.3. Rekomendasi Persyaratan Perijinan Sesuai Dengan Kebutuhan Proyek**

Dalam pemberian ijin lokasi di Dilaksanakan secara terpadu dalam bentuk Tim Koordinasi, tim ini bertujuan untuk memberikan pertimbangan diberikan atau tidaknya ijin lokasi kepada suatu perusahaan untuk memperoleh tanah dalam rangka kebutuhan proyek, mengingat dalam pemberian ijin lokasi kepada suatu perusahaan diperlukan adanya berbagai pertimbangan yang matang. Untuk itu agar dapat memberikan berbagai pertimbangan yang matang tersebut diperuntukan adanya suatu Tim Pertimbangan ijin lokasi. Adapun Tugas Tim Pertimbangan Ijin Lokasi dalam pelaksanaan pemberian ijin lokasi adalah:

- a) Memberikan pertimbangan teknis dan administrasi kepada Bupati Semarang dalam rangka memberikan perpanjangan maupun penolakan ijin lokasi
- b) Memberikan pertimbangan teknis dan administrasi kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka memberikan Surat Keterangan rencana Perolehan dan atau Penggunaan Tanah

Tujuan dari pemberian ijin lokasi adalah

- a) Menertibkan dan mengarahkan penguasaan dan penggunaan tanah, sehingga berakibat dapat meningkatkan kualitas lingkungan, dapat mewujudkan efisiensi pemanfaatan tanah secara optimal dan tertib administrasi pertanahan.
- b) Untuk mengarahkan dan mengendalikan pemegang ijin lokasi dalam penggunaan tanahnya sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku termasuk dengan kemampuan fisik tanah itu sendiri.
- c) Dapat melakukan monitoring segala bentuk kegiatan yang dilakukan oleh pemegang ijin lokasi, baik dalam rangka perolehan tanahnya, pembebasan tanahnya agar tidak merugikan kepentingan masyarakat sebagai pemegang hak maupun dalam pelaksanaan kegiatan pembangunan fisiknya.

Ijin lokasi pada dasarnya merupakan pengarahan dan pengendalian dalam memperoleh tanah termasuk penggunaan tanahnya agar sesuai dengan Rencana

Tata Ruang yang berlaku dengan kemampuan fisik tanah itu sendiri. Sehingga diharapkan dengan adanya tertib penggunaan tanah tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal, seimbang dan lestari. Salah satu contoh untuk perizinan untuk proyek gedung ialah:

- a) Pengukuran dari Pemerintah Daerah.
- b) Block Plan.
- c) Izin Pelaksanaan (IP) Pondasi.
- d) Izin Pelaksanaan (IP) Struktur.
- e) Analisis Dampak Lingkungan (Amdal).
- f) Surat izin bekerja perencana (SIBP) Konsultan Perencana ( Struktur, Arsitektur, Mekanikal Elektrikal).
- g) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk pengurusanya diperlukan data izin Peil Banjir dan AMDAL.
- h) Izin Departemen Tenaga Kerja (Depnaker) meliputi izin Lift, Tower Crane, Gondola, Genset, Penangkal Petir.
- i) Izin ke Dinas Pemadam Ke bakaran.
- j) Izin ke Badan pengelolaan lingkungan hidup daerah (BPLHD) untuk Izin limbah.
- k) Izin Deep Well, ini pada saat pekerjaan dewatering untuk menurunkan muka air tanah agar pekerjaan pondasi dapat berjalan lancar.
- l) Surat izin bekerja perencana (SIBP) Manajemen Konstruksi atau konsultan pengawas.
- m) Sertikat Layak Fungsi (SLF) ini didapat jika telah selesai izin Depnaker, Pemadam Kebakaran, dan BPLHD.
- n) Izin penyambungan instalasi Gedung (Telkom untuk sarana informasi, PLN untuk listrik, dan PDAM untuk air).
- o) Izin pemindahan atau penghilangan benda yang menghalangi pembangunan contohnya Pohon, Tiang Telepon, Tiang Listrik, Gardu PLN, Panel, dll.)

Untuk mewujudkan tertib hukum pertanahan telah dilaksanakan usaha-usaha untuk melengkapi perangkat peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, dengan melakukan berbagai peraturan dari Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, sampai Undang-Undang khusus tentang ijin lokasi yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional/ Nomor 2 Tahun 1999. Di samping tertib hukum pertanahan diperlukan juga tertib administrasi pertanahan guna memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah sehingga menunjang lancarnya pembangunan.

#### **2.4. Pengetahuan, Ketrampilan, dan Sikap**

a) Pengetahuan yang dapat dipelajari dalam Bab ini adalah.....

Pengetahuan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Persyaratan Proses Perijinan Umum

Dalam kegiatan pembangunan diperlukan izin untuk melegalkan suatu kegiatan. Berfungsi sebagai pendataan aset dan juga untuk kebutuhan tata ruang pada suatu wilayah. Dengan terbitnya perijinan maka kegiatan dapat dilakukan yang terkait dengan proyek, seperti melaksanakan pembangunan fisik, pemasaran dan aktivitas lainnya. Jenis dan banyaknya perijinan proyek berbeda-beda antara satu daerah dengan daerah lainnya karena perijinan merupakan kewenangan pemerintah daerah.

Sebagian daerah yang telah mempunyai dinas satu atap dan hal ini tentunya akan memudahkan dalam proses perizinan. Namun ada pula daerah yang masih belum mempunyai dinas satu atap. Karena itu diperlukan waktu lebih untuk bekerja ekstra dalam mengurus dan mendapatkan perizinan dari lembaga terkait atau dinas pemerintah daerah. Umumnya, perizinan setiap daerah hampir sama. Namun sebelum mengajukan perizinan, sebaiknya meminta saran dari dinas terkait perizinan dan prosedur dalam mengurusnya. Dengan cara tersebut, biaya perizinan sudah dapat dipastikan.

izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan rencana penanaman modalnya. Izin lokasi juga berlaku sebagai izin untuk pemindahan hak atas tanah, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya. Dengan Izin Lokasi, suatu perusahaan diberikan hak untuk membebaskan tanah dalam areal izin lokasi.

- b) Adapun ketrampilan yang diharapkan setelah mempelajari Bab ini adalah.....
- 1) Peraturan/persyaratan izin lokasi dan peruntukan lahan, prosedur perijinan dikumpulkan sesuai kebutuhan proyek.
  - 2) Daftar instansi yang terkait perijinan di inventarisasi.
  - 3) Persyaratan perijinan direkomendasikan sesuai dengan kebutuhan proyek.
- c) Dalam melaksanakan ..... harus dilakukan secara cermat, teliti, dan jujur

### **BAB III**

#### **MENGIDENTIFIKASI PERSYARATAN PROSES PEMBEBASAN LAHAN**

##### **3.1. Pengumpulan Peraturan Dan Prosedur Pembebasan Lahan Sesuai Kebutuhan**

Untuk mempertegas prosedur pengadaan tanah dan dikaitkan dengan pembebasan lahan, maka perlu disikapi dengan Undang-Undang dan peraturan terkait. Acuan normatif untuk pembebasan lahan ialah sebagai berikut :

- a) Undang-Undang No.02 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- b) Undang-Undang No.26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.
- c) Undang-Undang No.02 Tahun 2015 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.02 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang.
- d) Peraturan Pemerintah No.104 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Perubahan Peruntukan dan Fungsi Kawasan Hutan.
- e) Peraturan Pemerintah No.105 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2010 Tentang Penggunaan Kawasan Hutan.
- f) Peraturan Pemerintah No.108 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan No.28 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam.
- g) Peraturan Pemerintah No.27 Tahun 2012 Tentang Izin Lingkungan.
- h) Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Beserta Perubahannya.
- i) Peraturan Presiden No.15 Tahun 2015 Tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- j) Peraturan Menteri No.15 Tahun 2015 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

- k) Peraturan Kepala BPN No.05 Tahun 2015 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- l) Peraturan Kepala Agraria dan Tata Ruang No.06 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- m) Peraturan Menteri Keuangan No.10/PMK.No.02/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Kebutuhan pembebasan lahan merupakan salah satu prosedur dalam pengadaan tanah. Kegiatan tersebut dapat dilakukan setelah melalui berbagai prosedur yang dibutuhkan dalam pembebasan lahan tersebut. Secara prinsip untuk pembebasan lahan dibagi dalam 2 keperluan yaitu untuk keperluan pemerintah dan keperluan swasta. Untuk pembebasan tanah untuk keperluan pemerintah maka diperlukan susunan dan tugas panitia pembebasan tanah terdiri dari unsur:

- a) Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya sebagai Ketua merangkap anggota.
- b) Seorang pejabat dari Kantor Pemerintah Daerah Tingkat 11 yang ditunjuk oleh Bupati/Walikota/Kotamadya 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 atau pejabat yang ditunjuknya apabila mengenai tanah bangunan dan/atau Kepala Dinas Pertanian Daerah Tingkat II atau pejabat yang ditunjuknya jika mengenai tanah pertanian sebagai anggota.
- f) Kepala Kecamatan yang bersangkutan sebagai anggota.

- g) Kepala Desa atau yang dipersamakan 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 pelaksanaan pembebasan tanah untuk kepentingan swasta diperlukan beberapa ketentuan. Hal ini berkaitan dengan pembebasan lahan milik masyarakat setempat sehingga diperlukan tinjauan lebih mendalam dengan memperhatikan beberapa dasar sebagai berikut:

- a. Pemerintah Daerah setempat berkewajiban untuk mengawasi pelaksanaan pembebasan tanah dan pemberian ganti rugi.
- b. Pembebasan tanah untuk keperluan swasta pada azasnya harus dilakukan secara langsung antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi dengan berpedoman kepada azas musyawarah.

### **3.2. Penyiapan Peta Lahan Yang Akan Dibebaskan Sesuai Kebutuhan**

Penetapan lokasi pembangunan dibuat berdasarkan kesepakatan yang telah dituangkan dalam berita acara kesepakatan tim persiapan dengan pihak yang berhak penetapan lokasi disiapkan instansi yang memerlukan tanah, dilampiri peta lokasi pembangunan. Penetapan lokasi pembangunan berlaku untuk jangka waktu dua tahun dan dapat diajukan perpanjangan 1 kali dalam jangka waktu satu tahun. Pengajuan perpanjangan kepada gubernur paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Pengajuan perpanjangan dilampiri:

- a) Keputusan Penetapan Lokasi; dan
- b) Alasan pengajuan perpanjangan dilampiri data sisa tanah yang belum dilaksanakan Pengadaan Tanahnya.

Jika jangka waktu proses penetapan lokasi tidak terpenuhi, dilakukan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya, mulai dari tahap perencanaan.

Dalam proses pembebasan lahan diperlukan dasar pengukuran yang akan diimplementasikan dalam bentuk gambar peta dasar. Koordinat untuk diimplementasikan sebagai dasar pada peta yang disesuaikan dengan wilayah yang ditinjau. Peta digunakan untuk rencana lokasi pembangunan dan harus disesuaikan dengan skala peta agar memudahkan pekerjaan tersebut. Berikut bagian dalam pembuatan peta terkait kebutuhan sebagai berikut:

- a) Peta; suatu gambaran dari unsur-unsur alam dan/atau buatan manusia, yang berada di atas /di bawah permukaan bumi yang digambarkan pada suatu bidang datar dengan skala tertentu.
- b) Peta lokasi rencana pembangunan; dibuat pada peta rupa bumi yang minimal memuat batas wilayah administrasi dari provinsi, kab/kota, & desa/kelurahan.
- c) Skala suatu peta; angka perbandingan antara jarak dua titik diatas peta dengan jarak tersebut diatas permukaan bumi. skala peta lokasi rencana pembangunan minimal menggunakan skala 1 : 50.000 (SNI 6502.3:2010).

Dalam melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah meliputi:

- a) Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah;
- b) Pengukuran bidang per bidang dilakukan dengan cara mengukur dan memetakan tanah Pihak yang Berhak di dalam keliling bidang tanah atau trase;
- c) Hasil pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah dituangkan dalam Peta Bidang Tanah yang ditandatangani pihak berwenang.

### **3.3. Penyiapan Bukti Kepemilikan Lahan Yang Akan Dibebaskan Sesuai Kebutuhan**

Hasil inventarisasi dan identifikasi yang berisi daftar nominatif Obyek Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak dilengkapi dengan Peta Bidang Tanah, diumumkan di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Camat dan Kantor Proyek Pembangunan. Dalam pelaksanaannya tim tersebut harus menyiapkan agenda dan teknis yang akan dikerjakan yaitu:

- a) Penyusunan rencana jadwal kegiatan, penyiapan bahan dan peralatan teknis;
- b) Koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain;
- c) Pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah;
- d) Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Satgas melakukan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain, untuk disampaikan secara langsung dengan cara sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan. Setelah sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan selanjutnya Satgas melakukan inventarisasi dan identifikasi.

Dalam rangka menyusun daftar untuk bukti kepemilikan lahan, dokumen yang diperlukan sebagai bukti penguasaan dan/atau kepemilikan untuk tanah yang belum terdaftar, dalam rangka inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah didasarkan pada:

- a) Penguasaan/bukti kepemilikan atas tanah;
- b) Jika tidak terdapat dasar penguasaan dan/atau bukti kepemilikan dibuktikan dengan surat pernyataan tertulis tentang penguasaan fisik bidang tanah dari yang bersangkutan dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah;

- c) Pengumpulan data lainnya, meliputi data bidang tanah:
- 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; dan
  - 6) Lain-lain yang dianggap perlu
- d) Hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas B, dibuat dalam bentuk Daftar Nominatif. paling kurang memuat:
- 1) Identitas Pihak yang Berhak;
  - 2) Letak, luas, dan status/jenis hak;
  - 3) Luas dan jenis bangunan;
  - 4) Jenis penggunaan;
  - 5) Tanam tumbuh dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah; dan
  - 6) Pembebanan hak atas tanah atau fiducia.

Hasil inventarisasi dan identifikasi dibuat dalam Berita Acara sebagaimana format yang telah ditetapkan. Daftar tersebut ditandatangani oleh Ketua tim. Hasil inventarisasi dan identifikasi diserahkan oleh Ketua tim kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan Berita Acara Hasil Inventarisasi dan Identifikasi. Hasil Inventarisasi dan Identifikasi diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan atau nama lain, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja. Pengumuman dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Jika Pihak yang Berhak keberatan atas Hasil Inventarisasi dan Identifikasi, dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam tenggang waktu pengumuman 14 HK (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi dan identifikasi.

### **3.4. Penentuan Batas-Batas Kepemilikan Lahan Sesuai Dengan Peta Lahan**

Menguraikan data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah; data pemilik yang berhak (bidang tanah, nama pemilik, status kepemilikan, peruntukan tanah, dan objek pengadaan lahan lainnya); pengumpulan data dilaksanakan melalui survei lapangan & wawancara langsung dengan masyarakat yang terindikasi terkena pengadaan tanah; dan data pemilik yang berhak dituangkan dalam bentuk tabel & peta data awal yang memuat informasi bidang tanah, nama pemilik & objek pengadaan tanah lainnya.

Menggunakan wilayah administrasi negara pengadaan tanah berada (Provinsi, Kabupaten/Kota, Kecamatan, dan Desa atau Kelurahan); dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan dengan menggunakan skala 1:50.000; dan peta rencana lokasi merupakan peta rupa bumi yang memuat batas wilayah administrasi dari provinsi, kabupaten/kota, dan desa/kelurahan.

Dalam melihat batas kepemilikan lahan baik diperlukan verifikasi kesesuaian dengan RT/RW yang didapat sebagai berikut:

- a) Pengecekan lokasi rencana pengadaan tanah (sampai tingkat administrasi desa/kelurahan) dengan rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi, dan/atau kab/kota.
- b) Koordinasi dengan badan perencanaan pembangunan daerah, dinas tata ruang, atau instansi terkait lainnya.
- c) Hasil verifikasi dituangkan dalam surat keterangan atau berita acara kesesuaian lokasi rencana pembangunan dengan RT/RW.

Untuk mengetahui batas dalam peta pembebasan lahan tersebut maka diperlukan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah meliputi:

- a) Pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah;

- b) Pengukuran bidang per bidang dilakukan dengan cara mengukur dan memetakan tanah Pihak yang Berhak di dalam keliling bidang tanah atau trase;
- c) Hasil pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah dituangkan dalam Peta Bidang Tanah yang ditandatangani oleh Ketua Tim.

Membuat peta diperlukan informasi untuk batas keliling dan bidang tanah. Adapun untuk membuat peta diperlukan untuk:

- a) Menghitung, menggambar bidang per bidang dan batas keliling;
- b) Membuat peta bidang per bidang dan batas keliling bidang tanah.

Pengumpulan data minimal mengenai :

- a) Nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang Berhak;
- b) Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
- c) Bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
- d) Letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
- e) Status tanah dan dokumennya;
- f) Jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- g) Penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- h) Pembebanan hak atas tanah;
- i) Ruang atas dan ruang bawah tanah.

### **3.5. Penentuan Persyaratan Pembebasan Lahan Sesuai Dengan Prosedur**

Kewenangan penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah oleh Pejabat Pimpinan Tinggi Pratama atau Kepala UPT yang Berwenang dalam Pengadaan Tanah dalam Setiap Unit Organisasi.

Lokasi rencana pembangunan yang berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah nasional, provinsi, dan/atau kabupaten kota, dan prioritas pembangunan (RPJM, rencana kerja kementerian PUPR, dan rencana strategis kementerian PUPR). Kesesuaian lokasi rencana pembangunan dengan RT RW dan prioritas pembangunan dapat diperoleh dari Koordinasi dengan Pemerintah Daerah dan instansi terkait lainnya. Untuk rencana pembangunan yang belum ditetapkan dalam RTRW dan/atau prioritas pembangunan, maka Kementerian PUPR segera berkoordinasi lebih lanjut dengan Pemerintah Daerah dan Instansi terkait lainnya untuk menyelesaikan permasalahan dimaksud dan Dokumen perencanaan pengadaan tanah yang dilampiri dengan peraturan RTRW dan prioritas lokasi rencana pembangunan yang telah ditetapkan lengkap dengan peta.

Persyaratan Dokumen Perencana Pengadaan Tanah memuat:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Kesesuaian dengan RT RW dan rencana pembangunan nasional atau daerah;
- c) Letak tanah;
- d) Luas tanah yang dibutuhkan;
- e) Gambar umum status tanah;
- f) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h) Rencana penganggaran;
- i) Perkiraan nilai tanah.

### **3.6. Pengetahuan, Ketrampilan, dan Sikap**

- a) Pengetahuan yang dapat dipelajari dalam Bab ini adalah.....

Pengetahuan yang Diperlukan dalam Mengidentifikasi Persyaratan Proses Pembebasan Lahan Umum

Pembebasan tanah untuk proyek infrastruktur sampai saat ini masih menjadi persoalan utama yang dihadapi dalam percepatan penyediaan infrastruktur di Indonesia. Hasil kajian Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas (KPPPIP) untuk masalah pembebasan lahan menempati urutan kedua tertinggi setelah masalah perencanaan dan penyiapan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tidak dapat digunakan secara efektif dan masih banyak masyarakat yang menolak tanahnya digunakan untuk pembangunan infrastruktur. Pembebasan tanah merupakan hal yang biasa terjadi dalam situasi saat ini. Untuk pembangunan proyek skala besar maupun kecil terkadang perlu dilakukan pembebasan tanah masyarakat. Pengadaan tanah bisa dilakukan oleh swasta atau pemerintah. Pengadaan tanah atau pembebasan lahan adalah usaha untuk mendapatkan tanah/lahan dari masyarakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanahnya, bangunan dan benda-benda lain yang berada di atas tanah tersebut. Undang-Undang No.2 tahun 2012 yang menyebutkan secara jelas pengertian kepentingan umum dalam pasal 1 ayat 6 sebagai kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Sehingga kita perlu kembali memahami esensi dasar dari kepentingan umum seperti yang termaktub dalam UU No. 22 tahun 2012 tersebut.

Beragam penafsiran tentang konsep kepentingan umum dalam konteks pembangunan mendorong kita untuk menyatukan persepsi terlebih dahulu tentang apa yang dimaksud dengan kepentingan umum itu sendiri. Secara sederhana kepentingan umum dapat diartikan sebagai untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Untuk mencapai suatu keadilan dan kelayakan, penilaian besarnya nilai ganti kerugian yang telah ditentukan oleh Undang – Undang untuk dilakukan oleh penilai tanah

(independen) dilakukan atas bidang per bidang tanah. Penilaian bidang per bidang tanah ini dimaksudkan untuk dapatnya memenuhi rasa keadilan, oleh karena pada bidang tanah yang berdampingan dalam keadaan tertentu yang satu harus dinilai lebih tinggi sedang yang lain lebih rendah. Bidang tanah yang karena pelebaran jalan nilainya akan naik, oleh karena itu nilai ganti ruginya harus lebih rendah daripada bidang tanah yang tergusur habis.

Dokumen perencanaan pembebasan/pengadaan tanah ini mencakup ketentuan administratif, ketentuan teknis, dan tahapan penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang diperuntukkan bagi tim yang dibentuk/ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah untuk keperluan pembangunan. Sebagai acuan bagi pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pengadaan tanah dan merupakan prasyarat untuk mengajukan permohonan penetapan lokasi pada tahap persiapan pengadaan tanah oleh Gubernur. Jika pihak swasta ingin membebaskan lahan, maka prosedur atau cara yang dilakukan adalah dengan jual-beli, tukar guling atau cara lain dengan kesepakatan para pihak. Pembebasan lahan biasanya dilakukan oleh pihak swasta guna kepentingan pengembangan perumahan, area komersial dan lain-lain. Besaran dan mekanisme ganti rugi biasanya tergantung dari kesepakatan para pihak. Dalam pembebasan tanah terdiri dari unsur:

- 1) Perbuatan hukum berupa pelepasan hak atas tanah menjadi tanah negara
  - 2) Pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum
  - 3) Perbuatan hukum didasarkan pada musyawarah dan kesukarelaan
  - 4) Disertai ganti rugi yang adil dan layak
- b) Adapun ketrampilan yang diharapkan setelah mempelajari Bab ini adalah.....
- 1) Peraturan dan prosedur pembebasan lahan dikumpulkan sesuai kebutuhan.
  - 2) Peta lahan yang akan dibebaskan disiapkan sesuai kebutuhan.
  - 3) Bukti kepemilikan lahan yang akan dibebaskan disiapkan sesuai kebutuhan.
  - 4) Batas-batas kepemilikan lahan ditentukan sesuai dengan peta lahan.

- 5) Persyaratan pembebasan lahan ditentukan sesuai dengan prosedur.
- c) Dalam melaksanakan ..... harus dilakukan secara cermat, teliti, dan jujur

## **BAB IV**

### **MELAKUKAN KOORDINASI DENGAN PIHAK TERKAIT**

#### **4.1. Penyiapan Bahan Koordinasi Sesuai Dengan Kebutuhan**

Pemberitahuan dapat dilakukan secara langsung, melalui sosialisasi, tatap muka, surat pemberitahuan atau secara tidak langsung melalui media cetak maupun media elektronik. Pemberitahuan memuat informasi mengenai:

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b) Letak tanah dan luas yang dibutuhkan;
- c) Tahapan rencana Pengadaan Tanah;
- d) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- e) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan, dan
- f) Informasi lain yang dianggap perlu.

Hasil pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka dituangkan dalam bentuk “notulen” pertemuan yang ditandatangani Ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

#### **4.2. Penyusunan Agenda Pelaksanaan Koordinasi Sesuai Dengan Tahapan Prosedur Perijinan**

Menyusun Rencana Kerja/Kegiatan

- a) Agenda rapat pelaksanaan;
- b) Rencana kegiatan teknis pelaksanaan;
- c) Kendala-kendala teknis yang terjadi dalam pelaksanaan;
- d) Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
- e) Menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan;
- f) Menyiapkan sistem monitoring, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan
- g) Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
- h) Rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan;

- i) Rencana kebutuhan tenaga pelaksana pengukuran bidang tanah dan tenaga identifikasi hak atas tanah;
- j) Rencana kebutuhan bahan, daftar isian, logistik dan peralatan pelaksanaan;
- k) Mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan pengadaan tanah.

#### **4.3. Rekomendasi Terkait Perijinan Dan Pembebasan Lahan Disusun Sesuai Dengan Prosedur**

Tahap rekomendasi untuk perijinan dan pembebasan lahannya merupakan tahap dalam penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan, setelah tahap perencanaan dan tahap persiapan. Penanggung jawab tahap pelaksanaan adalah kepala kantor BPN provinsi dengan membentuk tim pelaksana yang dapat didelegasikan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten/kota sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah kabupaten/kota. Pada tahap pelaksanaan, terdapat tiga titik kritis, yaitu:

Pertama, adalah bagaimana pihak yang berhak menerima dan menyetujui hasil inventarisasi dan identifikasi subjek dan objek pengadaan tanah yang dilaksanakan satgas yang dibentuk;

kedua adalah bagaimana pihak yang berhak menerima dan menyetujui hasil musyawarah ganti kerugian oleh tim pelaksana pengadaan tanah berdasarkan nilai objek pengadaan tanah yang ditentukan oleh penilai;

ketiga, adalah bagaimana semua pihak yang berhak menerima pemberian ganti kerugian bersamaan dengan pelepasan hak atas tanah tanpa ada yang dititipkan di pengadilan.

Untuk standarisasi pelaksanaan, pada setiap kegiatan telah disiapkan format standar yang berfungsi pula untuk kegiatan monitoring dan evaluasi serta pelaporan yang terstruktur dalam jenjang kewenangan organisasi BPN RI ke kanwil BPN Provinsi ke kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan sebaliknya. Tahap keempat kegiatan

pengadaan tanah adalah penyerahan hasil pengadaan tanah, yang menjadi tanggung jawab ketua pelaksana pengadaan tanah. Kegiatan pokoknya adalah menyerahkan secara fisik hasil pengadaan tanah disertai dokumen alas hak atas tanah kepada instansi yang memerlukan tanah. Berdasarkan peraturan menteri pekerjaan umum No. 22/PRT/M/2006 tentang pengamanan dan perkuatan hak atas tanah, maka seluruh tanah dan bangunan departemen pekerjaan umum termasuk hasil pengadaan tanah, perlu dilakukan pengamanan fisik, administrasi dan haknya. Pengamanan tanah ditujukan untuk menciptakan tertib hukum, tertib administrasi, tertib penggunaan, tertib pemeliharaan tanah Departemen/Kementerian PU.

Kondisi tanah yang diamankan antara lain mencakup tanah yang diperuntukkan/berfungsi sebagai ruang manfaat jalan, ruang milik jalan dan ruang pengawasan jalan. Tanah yang perolehannya berasal dari pengadaan tanah, merupakan tanah Negara yang telah dilepaskan oleh Pihak yang Berhak, dengan dokumen yang lengkap yang selanjutnya diamankan dan diproses sertifikasi Hak Pakai.

#### **4.4. Pengetahuan, Ketrampilan, dan Sikap**

a) Pengetahuan yang dapat dipelajari dalam Bab ini adalah.....

Pengetahuan yang Diperlukan dalam Melakukan Koordinasi dengan Pihak Terkait

Umum

Dimaksudkan untuk menguraikan gambaran secara umum yang ingin dicapai dari rencana pembangunan untuk kepentingan umum, dan memiliki tujuan untuk menguraikan hal – hal spesifik yang akan dicapai untuk dapat mewujudkan maksud rencana pembangunan untuk kepentingan umum. Manfaatnya ialah dapat menguraikan kegunaan yang akan diperoleh oleh masyarakat umum dari rencana pembangunan untuk kepentingan umum, dan memiliki dasar uraian

maksud, tujuan, dan manfaat yang berdasarkan pada analisa; rencana pembangunan jangka menengah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota; rencana strategis kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat; dan rencana kerja kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Untuk keperluan Pengadaan Tanah oleh Pemerintah/Pemda bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dibentuk Panitia Pengadaan. Pembentukan dan susunan keanggotaannya harus sesuai dengan:

- 1) Ketentuan pasal 49 s/d 51 Perpres No.71 Tahun 2012.
- 2) Pasal 6 s/d 8 Peraturan Kepala BPN No.5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Tim Persiapan Pengadaan Tanah, beranggotakan:

- 1) Bupati/Walikota;
- 2) SKPD Provinsi terkait;
- 3) Instansi yang memerlukan tanah; dan
- 4) Instansi terkait lainnya.

Tugas Tim Persiapan meliputi:

- 1) Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan.
- 2) Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan.
- 3) Melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
- 4) Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan.
- 5) Mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- 6) Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan Gubernur.

b) Adapun ketrampilan yang diharapkan setelah mempelajari Bab ini adalah.....

- 1) Bahan koordinasi disiapkan sesuai dengan kebutuhan
- 2) Agenda Pelaksanaan koordinasi disusun sesuai dengan tahapan prosedur perijinan

- 3) Rekomendasi terkait perijinan dan pembebasan lahan disusun sesuai dengan prosedur
- c) Dalam melaksanakan ..... harus dilakukan secara cermat, teliti, dan jujur

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Dasar Perundang-undangan

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 92 tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
- 3.

### B. Buku Referensi

1. SKKNI No. 390 Tahun 2015 tentang Penetapan Standar kompetensi Kerja Nasional Indonesia Kategori Jasa Profesional, Ilmiah dan Teknis Golongan Pokok Jasa Arsitektur dan Teknik Sipil, Analisis dan Uji Teknis Bidang Keahlian Manajemen Konstruksi
2. Buku .....
3. Buku .....

### DAFTAR PERALATAN/MESIN DAN BAHAN

#### A. Daftar Peralatan/Mesin

No.	Nama Peralatan/Mesin	Keterangan
1.		
2.		

#### B. Daftar Bahan

No.	Nama Bahan	Keterangan
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		