

## Prakata

Pedoman pengadaan tanah untuk pembangunan jalan ini dipersiapkan oleh Sub Panitia Teknik Bidang Prasarana Transportasi, melalui Gugus Kerja Bidang Lingkungan dan Keselamatan Jalan. Pedoman ini diprakarsai oleh Direktorat Bina Teknik, Direktorat Jenderal Tata Perkotaan dan Tata Pedesaan, Departemen Pekerjaan Umum.

Pedoman ini diharapkan dapat menjadi pedoman bagi semua pihak yang terlibat dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan, baik jalan umum maupun jalan tol di kawasan perkotaan ataupun di luar kota/antar kota. Dengan demikian dapat dihindari protes pemilik tanah atau masyarakat di sekitar jalan yang dibangun. Jalan umum yang dimaksud adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu lintas umum, sedangkan jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaannya diwajibkan membayar tol (Undang-undang RI No. 38 tahun 2004).

Pedoman ini juga diharapkan sebagai daftar periksa (*checklist*) atau tahapan yang tidak boleh dilupakan oleh pihak-pihak yang berwenang dan yang ditunjuk sebagai panitia pengadaan tanah maupun pemangku kepentingan (*stakeholders*).

Pedoman ini telah mengakomodasi masukan dari Perguruan Tinggi, Asosiasi Profesi, Instansi Pusat/Daerah, anggota Gugus Kerja Bidang Lingkungan dan Keselamatan Jalan, anggota Sub Panitia Teknik Bidang Prasarana Transportasi dan anggota Panitia Teknik Bidang Konstruksi dan Bangunan.

Tata cara penulisan pedoman ini mengacu pada pedoman dari Badan Standardisasi Nasional No. 8 Tahun 2000.

## Pendahuluan

Jalan merupakan prasarana transportasi darat yang berperan banyak dalam menunjang pergerakan arus barang dan jasa, aktivitas pemerintahan, serta dinamika sosial ekonomi masyarakat. Perkembangan ekonomi yang cepat disertai pertumbuhan penduduk dan kenaikan jumlah kendaraan yang tinggi, serta sistem jaringan jalan dan kondisi jalan yang kurang memadai, akan menyebabkan pelayanan terhadap pemakai jalan menurun. Guna meningkatkan pelayanan jalan tersebut, sebagai Penyelenggara Jalan merasa perlu membenahi sistem jaringan jalan, baik dengan melakukan peningkatan jalan maupun dengan cara pembangunan jalan baru.

Dalam suatu rencana kegiatan, baik peningkatan jalan maupun pembangunan jalan baru, kadang-kadang memerlukan suatu lahan/tanah untuk keperluan Rumija (ruang milik jalan). Luas lahan/tanah yang dibebaskan tergantung pada lebar Rumija yang diperlukan.

Pada proyek penanganan jalan sering muncul beberapa dampak penting yang diakibatkan oleh kebutuhan lahan untuk Rumija, antara lain :

1. Hilangnya pendapatan penduduk akibat lahan/tanah yang berkurang atau hilang sama sekali lahan/tanah yang dimilikinya;
2. Hilangnya mata pencaharian baik yang sifatnya sementara atau permanen;
3. Keresahan sosial dan terputusnya ikatan kekeluargaan yang disebabkan pemindahan penduduk dan/atau relokasi.

Guna mengantisipasi hal-hal tersebut di atas, maka pengadaan tanah bagi rencana kegiatan untuk kepentingan proyek perlu diperhatikan sebaik-baiknya, agar kegiatan tersebut tidak menimbulkan keresahan masyarakat yang terkena pengadaan tanah, atau paling tidak dampak yang timbul dapat ditekan sekecil mungkin.

## **Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan**

### **1 Ruang lingkup**

Pedoman ini mencakup ketentuan-ketentuan dan tata cara pengadaan tanah dalam penyiapan ruang milik jalan (RUMIJA) untuk pembangunan jalan umum maupun jalan tol. Pedoman ini berlaku untuk pengadaan tanah lebih besar dari 1 (satu) hektar maupun kurang dari 1 (satu) hektar.

### **2 Acuan normatif**

- 1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*;
- 2) Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961, tentang *Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya*;
- 3) Undang-Undang Nomor 24 tahun 1992, tentang *Penataan Ruang*;
- 4) Undang-Undang Nomor 38 tahun 2004, tentang *Jalan*;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang *Pendaftaran Tanah* sebagai pengganti Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, tentang *Pendaftaran Tanah*
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 1998, tentang *Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar*;
- 7) Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1999, tentang *Analisis Mengenai Dampak Lingkungan*;
- 8) Keputusan Presiden Nomor 55 tahun 1993, tentang *Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum*;
- 9) Keputusan Presiden Nomor 34 tahun 2003, tentang *Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan*;
- 10) Keputusan Bersama Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Keuangan Nomor 44/KPTS/1984 dan Nomor 215/KM.01/1984, tentang *Pelaksanaan Penjualan Rumah Negara*;
- 11) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1994, tentang *Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia, Nomor 55 tahun 1993*;
- 12) Peraturan Negara Agraria/Kepala Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997*;
- 13) Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 2 tahun 2003, tentang *Norma dan Standar Mekanisme Ketatalaksanaan Kewenangan Pemerintah Di Bidang Pelaksanaan yang Dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota*.
- 14) Surat Edaran Menteri Keuangan Nomor S.E-132/A/63/1996, tanggal 29 Oktober 1996.

### **3 Istilah dan definisi**

#### **3.1**

#### **analisis mengenai dampak lingkungan hidup (AMDAL)**

kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.

[PP RI No. 27 Tahun 1999]

### **3.2**

#### **analisis dampak lingkungan hidup (ANDAL)**

telaahan secara cermat dan mendalam tentang dampak besar dan penting suatu rencana usaha dan/atau kegiatan.

[PP RI No. 27 Tahun 1999]

### **3.3**

#### **ganti kerugian**

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

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

### **3.4**

#### **hak atas tanah**

hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor : 5 tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

### **3.5**

#### **jalan**

prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.

[UU RI No. 38 Tahun 2004]

### **3.6**

#### **kepentingan umum**

kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

### **3.7**

#### **musyawarah**

proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, guna memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

### **3.8**

#### **panitia pengadaan tanah**

panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

### 3.9

#### **pelepasan atau penyerahan hak atas tanah**

melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

### 3.10

#### **pembangunan jalan**

kegiatan pemrograman dan penganggaran, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, serta pengoperasian dan pemeliharaan jalan.

[UU RI No. 38 Tahun 2004]

### 3.11

#### **pengadaan tanah**

kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

### 3.12

#### **pemrakarsa**

penanggung jawab utama penyelenggaraan kegiatan pembangunan proyek jalan, dan merupakan pihak atau instansi yang membutuhkan tanah.

### 3.11

#### **penyelenggara jalan**

pihak yang melakukan pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan jalan sesuai dengan kewenangannya.

[UU RI No. 38 Tahun 2004]

### 3.12

#### **ruang milik jalan (RUMIJA)/*right of way***

sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh tanda batas ruang milik jalan, yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran ruang manfaat jalan pada masa yang akan datang.

[UU RI No. 38 Tahun 2004]

## **4. Ketentuan-ketentuan**

### **4.1 Pokok-pokok kebijakan pengadaan tanah**

Berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 55 Tahun 1993, beberapa pokok kebijakan dalam pengadaan tanah, adalah sebagai berikut :

- 1) pengadaan tanah oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah ;
- 2) pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah ;

- 3) pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan tersebut sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR) yang telah disetujui/ditetapkan, bagi daerah yang belum menetapkan RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang ada.

## 4.2 Dasar-dasar pelaksanaan pengadaan tanah

### 4.2.1 Status kepemilikan

- 1) Hak-hak atas tanah yang terkait dengan pembangunan jalan, antara lain :
- a. Hak milik :  
hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 1960 yang dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik akan hilang apabila :  
⇒ tanahnya jatuh kepada negara yang disebabkan, antara lain :
    - karena pencabutan hak, untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat; dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang;
    - karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya;
    - karena diterlantarkan;
    - karena kehilangan warga negara Indonesia atau warisan untuk orang asing.
 ⇒ tanahnya musnah.
  - b. Hak guna usaha :  
hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, UU RI Nomor 5 tahun 1960, yaitu guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Jangka waktu yang dinyatakan pada pasal 29, UU RI Nomor 5 Tahun 1960 adalah sebagai berikut :  
⇒ hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun;  
⇒ atas permintaan pemegang hak, jangka waktu yang dimaksud dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.
  - c. Hak guna bangunan :  
hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.  
[UU RI Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria].
  - d. Hak pakai :  
hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, atau segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang.  
[UU RI No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria].
  - e. Hak sewa untuk bangunan :  
hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, dengan didasarkan perjanjian sewa-menyewa.
  - f. Hak membuka tanah :  
hak membuka tanah hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Hak-hak tanah berdasarkan *Burgerlijk Wetboek (BW)*, antara lain :
- a. hak *eigendom* saat ini menjadi hak milik atau hak pakai.
  - b. hak *erfpacht* dan hak *opstal* saat ini menjadi hak guna bangunan.
  - c. hak *hypotik* saat ini menjadi hak guna bangunan dan hak milik.

#### 4.2.2 Pendekatan pelaksanaan

Pendekatan yang perlu dilakukan dalam pengadaan tanah, antara lain :

- 1) Transparan, mencakup :
  - a. rencana dan desain proyek disosialisasikan kepada masyarakat/warga yang potensial terkena dampak;
  - b. informasi disampaikan secara terbuka kepada masyarakat terkena proyek.
- 2) Partisipatif, mencakup :
  - a. penduduk yang terkena dampak harus didorong dan diberikan peluang dalam proses dan pelaksanaan pengadaan tanah dan pemukiman kembali;
  - b. penduduk yang terkena dampak diberikan pilihan-pilihan diantara alternatif ganti kerugian dan/atau pemukiman kembali yang layak.
- 3) Fasilitasi, mencakup :
  - a. memberikan dukungan dan pelayanan selama proses relokasi dan selama masa transisi yang sulit seperti bantuan biaya pindahan;
  - b. memberikan dukungan dan bantuan pengembangan, seperti jaringan pemasaran dan kemitraan.
- 4) Kerjasama  
membuka peluang kerjasama dengan organisasi kemasyarakatan setempat, Kelompok Sosial Masyarakat (KSM)/ Lembaga Sosial Masyarakat (LSM) lokal, Lembaga Pengabdian Masyarakat (LPM) perguruan tinggi/universitas setempat.

#### 4.2.3 Kriteria penilaian ganti kerugian

##### 4.2.3.1 Tanah

Penilaian tingkat kerugian atas tanah didasarkan pada ketentuan sebagai berikut :

- 1) tanah perumahan :  
apabila sisa tanah tidak layak huni, sisa luas tanah < 60 m<sup>2</sup> atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bidang tanah terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;
- 2) tanah yang dipergunakan untuk bangunan tempat usaha :  
apabila sisa tanah tidak layak usaha, sisa luas tanah < 24 m<sup>2</sup> atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bidang tanah terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;
- 3) lahan usaha pertanian :  
apabila sisa tanah tidak layak usaha yang berbasis tanah, sisa luas tanah < 0,25 Ha atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bidang tanah terkena proyek dan harus diganti seluruhnya.

##### 4.2.3.2 Bangunan

Penilaian tingkat kerugian atas bangunan didasarkan pada ketentuan sebagai berikut :

- 1) bangunan rumah tinggal :  
apabila sisa luas bangunan tidak layak huni, sisa luas bangunan < 21 m<sup>2</sup>, atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bidang tanah terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;
- 2) bangunan tempat usaha :  
apabila sisa luas bangunan tidak layak usaha, sisa luas bangunan < 18 m<sup>2</sup>, atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bangunan terkena proyek dan harus diganti seluruhnya;
- 3) bangunan lainnya :  
apabila sisa luas bangunan tidak layak pakai atau tidak sesuai untuk penggunaan seperti sebelumnya, atau tidak sesuai dengan ketentuan RUTR/RTRK, dianggap seluruh bangunan terkena proyek dan harus diganti seluruhnya.

Perkiraan besarnya ganti kerugian untuk bangunan didasarkan atas nilai jual bangunan yang bersangkutan dengan mengacu pada standar harga bangunan dari instansi terkait, misalnya NJOP, dengan memperhatikan aspirasi masyarakat dan ijin mendirikan bangunan (IMB).

Besarnya ganti kerugian berdasarkan IMB, dihitung sebagai berikut :

- 1) Bangunan yang sudah memiliki IMB dinilai 100%, atau disesuaikan dengan peraturan daerah yang bersangkutan;
- 2) Bangunan yang belum memiliki IMB dinilai maksimal 75%, atau disesuaikan dengan peraturan daerah yang bersangkutan.

#### **4.2.3.3 Tanaman**

Penilaian ganti kerugian tanaman berdasarkan pada nilai jual dari tanaman bersangkutan yang dilakukan oleh instansi terkait, dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut:

- 1) Jenis tanaman dan nilai komersialnya;
- 2) Umur dan tingkat produktifitas.

#### **4.2.3.4 Benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah**

Ganti kerugian atas aset/benda lainnya yang terkait dengan tanah dinilai berdasarkan nilai jual dan/atau tingkat pentingnya aset dimaksud yang dinilai berdasarkan :

- 1) Ketentuan dan standar harga dari instansi terkait;
- 2) Pedoman harga berdasarkan kebijakan pemerintah kabupaten/kota setempat;
- 3) Aspirasi warga.

### **4.3 Pengadaan tanah pada siklus proyek**

- 1) Proses pengadaan tanah dilakukan pada tahap pra konstruksi pembangunan jalan, yaitu setelah tahap perencanaan teknis selesai dibuat. Pelaksanaan pengadaan tanah dalam siklus proyek pembangunan tercantum pada Lampiran A.
- 2) Apabila pengadaan tanah untuk proyek menggunakan dana pinjaman luar negeri, maka proses pengadaan tanah dilakukan dengan memperhatikan kebijakan negara pemberi dana (donor), dan tidak bertentangan dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- 3) Pada tahap perencanaan umum atau perencanaan teknik perlu dilakukan :
  - a. studi kelayakan guna memilih alternatif terbaik dalam memilih trase jalan, dengan telah mempertimbangkan kesesuaian dengan RUTR;
  - b. modifikasi desain jalan guna menghindari daerah terbangun, hilangnya aset dan kegiatan ekonomi, luas tanah/bangunan dan jumlah kepala keluarga yang tanahnya terkena pembebasan, serta jumlah kepala keluarga yang perlu dimukimkan kembali;
  - c. penyusunan rencana kegiatan pengadaan tanah yang dijabarkan dalam dokumen rencana pengadaan tanah dan pemukiman kembali atau dokumen pengadaan tanah, sebelum proses pengadaan tanah dilaksanakan.
- 4) Beberapa ketentuan lain yang perlu diperhatikan dalam pengadaan tanah, yaitu:
  - a. kebutuhan tanah untuk keperluan proyek diusahakan seminimal mungkin, dengan melakukan beberapa alternatif desain;
  - b. apabila pemindahan penduduk tidak dapat dihindari lagi, maka rencana pemukiman kembali dilaksanakan sebagai bagian dari program pembangunan;
  - c. semua penduduk yang terpengaruh langsung akibat tanahnya terkena proyek, harus mendapatkan kompensasi yang sesuai;

### **4.4 Lembaga/instansi/unsur yang terkait dalam pengadaan tanah**

Dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah, komponen organisasi yang terkait antara lain :

- 1) pemrakarsa sebagai penanggung jawab utama atas penyelenggaraan kegiatan proyek pembangunan jalan;



- 2) penanggung jawab pengadaan tanah  
penanggung jawab utama pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah yang lokasinya melintasi 2 (dua) wilayah Kabupaten/Kota adalah Gubernur, sedangkan yang lokasinya hanya terletak pada 1 (satu) wilayah Kabupaten/Kota adalah Bupati/Walikota;
- 3) panitia pengadaan tanah  
untuk pengadaan tanah lebih besar atau sama dengan 1 (satu) hektar, perlu dibentuk panitia pengadaan tanah berdasarkan UU RI Nomor 55 tahun 1993. Sedangkan pengadaan tanah dengan skala kecil atau tidak lebih dari 1 (satu) hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam hal ini Proyek/Satuan kerja yang menangani pekerjaan fisik pembangunan/peningkatan jalan tersebut, dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar-menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak, tetapi bila terjadi dampak sosial yang penting, dapat dibentuk panitia seperti dimaksud dalam Keputusan Presiden nomor 55 tahun 1993.
- 4) fasilitator masyarakat  
untuk pengadaan tanah dan pemukiman kembali skala besar, pemanfaatan tenaga fasilitator masyarakat akan sangat membantu dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan pemukiman kembali. Tenaga fasilitator masyarakat ini merupakan tenaga pendampingan, khususnya dalam hal sosialisasi/konsultasi dan meningkatkan partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pemukiman kembali. Fasilitator masyarakat dapat berupa institusi/lembaga seperti universitas/perguruan tinggi setempat, lembaga swadaya masyarakat, konsultan maupun perorangan.

#### **4.5 Panitia pengadaan tanah**

##### **4.5.1 Dasar pembentukan panitia**

- 1) Apabila luas tanah yang diperlukan lebih dari 1 (satu) hektar, perlu dibentuk panitia pengadaan tanah. Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah ditandatangani oleh Bupati/Walikota/Gubernur;
- 2) Apabila tanah yang diperlukan luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, setelah menerima persetujuan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, maka proyek/satuan kerja dapat melaksanakan pengadaan tanah secara langsung dengan pemegang hak atas tanah dan pemilik bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan, atas dasar kesepakatan [Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 Bab V].
- 3) Apabila tanah yang diperlukan tidak lebih dari 1 (satu) hektar, namun termasuk dalam kategori penting, maka dapat dibentuk panitia pengadaan tanah seperti halnya butir 1). Kriteria kategori penting yang dimaksud misalnya apabila pengadaan tanah melewati atau berbatasan langsung dengan daerah sensitif/kawasan lindung, seperti taman nasional, kawasan rawan bencana, bangunan monumental, dan daerah pemukiman komersial.

##### **4.5.2 Keanggotaan panitia**

- 1) Di tingkat Kabupaten/Kota, panitia pengadaan tanah dibentuk oleh Gubernur di setiap Kabupaten/Kota. Sekretariat panitia berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Susunan keanggotaan panitia adalah sebagai berikut :
  - a. Bupati/Walikota, sebagai ketua merangkap anggota;
  - b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai wakil ketua merangkap anggota;
  - c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota;
  - d. Kepala Instansi Pemerintahan Daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota;
  - e. Kepala Instansi Pemerintahan Daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota;
  - f. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan 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 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.
- 2) Di tingkat Provinsi, Gubernur membentuk Panitia Pengadaan Tanah Provinsi yang bertugas mengkoordinasikan pelaksanaan tugas Panitia apabila lokasi pembangunan terletak di 2 (dua) wilayah kabupaten/kota atau lebih dan membantu Gubernur dalam mengambil keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam hal ada keberatan terhadap keputusan Panitia.
- Susunan keanggotaan panitia adalah sebagai berikut:
- a. Gubernur atau pejabat yang ditunjuk, sebagai ketua merangkap anggota ;
  - b. Kepala Kantor Pertanahan Provinsi, sebagai wakil ketua merangkap anggota ;
  - c. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagai anggota ;
  - d. Kepala Instansi Pemerintahan Daerah Provinsi yang bertanggung jawab di bidang bangunan, sebagai anggota ;
  - e. Kepala Instansi Pemerintahan Daerah Provinsi yang bertanggung jawab di bidang pertanian, sebagai anggota ;
  - f. Kepala Instansi Pemerintah Provinsi lainnya yang dianggap perlu, sebagai anggota ;
  - g. Kepala Biro Tata Pemerintahan, sebagai sekretaris I bukan anggota ;
  - h. Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Provinsi, sebagai sekretaris II bukan anggota.

#### 4.5.3 Tugas panitia

Dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah, panitia bertugas antara lain :

- 1) meneliti dan menginventarisasi tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah yang hak atasnya akan dilepas atau diserahkan;
- 2) meneliti mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan beserta dokumen-dokumen pendukungnya;
- 3) menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
- 4) menjelaskan atau memberi penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
- 5) mengadakan musyawarah dengan pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
- 6) menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lainnya yang berada di atas tanah;
- 7) membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

#### 4.6 Proyek/satuan kerja pengadaan tanah

Dalam pembiayaan pengadaan tanah, dibentuk suatu proyek/satuan kerja pengadaan tanah, yang mempunyai tugas sebagai berikut :

- 1) melakukan konsultasi reguler kepada penduduk yang terkena pembebasan tanah di sekitar lokasi rencana pembangunan jalan mengenai semua ihwal pembebasan tanah. Kegiatan ini dikoordinasikan dengan panitia dan instansi yang terkait. Proyek pengadaan tanah akan menginformasikan kepada penduduk setempat, mengenai jadwal proses pengadaan tanah, seperti waktu diadakannya penyuluhan, pengukuran tanah, bangunan, inventarisasi barang tidak bergerak lainnya seperti pohon buah-buahan, sumur, sambungan-sambungan pipa air minum, telepon, listrik dan lain-lain, serta perhitungan harga;

- 2) mengundang penduduk yang terkena pembebasan tanah untuk dilakukan penyuluhan;
- 3) bersama-sama penduduk yang terkena pengadaan tanah melakukan pengukuran lapangan yang menunjukkan tanah, bangunan, jenis kepemilikan tanah dan pemilik sah, berdasarkan gambar teknis rencana jalan;
- 4) memperkirakan jumlah kompensasi yang perlu disediakan untuk tiap-tiap pemilik sah dari tanah, bangunan dan barang-barang lain, berdasarkan rekomendasi panitia;
- 5) memberikan informasi kepada panitia yang bersangkutan mengenai hasil-hasil pelaksanaan di atas;
- 6) mengadakan musyawarah mengenai jumlah kompensasi dengan pemilik yang disaksikan oleh panitia;
- 7) apabila kesepakatan dicapai, proyek akan membayar kompensasi sesuai dengan yang disepakati dan disaksikan oleh panitia dan camat setempat;
- 8) membayar pengalihan sertifikat tanah, biaya pemetaan dan biaya terkait lainnya;
- 9) mengatur lokasi pemukiman baru;
- 10) menyediakan bantuan dan informasi kepada pemukim baru;
- 11) membantu dalam hal perubahan sertifikat tanah bagi penduduk yang tanahnya terpotong.

#### **4.7 Bentuk ganti kerugian**

##### **4.7.1 Uang**

- 1) Besarnya kompensasi/ganti kerugian sering menggambarkan jumlah dana yang disediakan oleh pemerintah. Keterbatasan anggaran menyebabkan kompensasi bernilai kecil atau keterlambatan dalam pembayaran. Dengan melakukan penganggaran yang tepat merupakan kunci untuk melaksanakan pembayaran kompensasi yang baik.
- 2) Bagi penduduk yang memilih kompensasi berupa uang, akan menerima penggantian penuh sesuai persetujuan antara pemilik dengan panitia terhadap tanah dan bangunan yang terkena proyek. Sedangkan bagi yang tidak mempunyai tanah atau bangunan, misalnya penyewa tidak berhak mendapat kompensasi, namun kepadanya diusulkan untuk mendapatkan ganti kerugian uang sewa/kontrak selama 2 bulan. Perhitungan besarnya kompensasi berdasarkan ketentuan-ketentuan pemerintah yang berlaku. Besarnya kompensasi akan dimusyawarahkan dengan pemilik. Perlu dihindarkan adanya campur tangan spekulasi tanah dan orang-orang yang berusaha berdiam di sekitar lokasi proyek dengan tujuan mendapat kompensasi.
- 3) Status tanah yang mendapat kompensasi, adalah :
  - a. hak milik yang mempunyai sertifikat dinilai 100 %, sedangkan yang belum bersertifikat dinilai 90 %;
  - b. hak guna usaha yang masih berlaku dinilai 80 %, jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas I, II, dan III), dan yang sudah berakhir dinilai 60 % jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas I, II, dan III), sedangkan untuk tanaman perkebunan ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang perkebunan dengan memperhatikan faktor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman;
  - c. hak guna bangunan yang masih berlaku dinilai 80 %, dan yang sudah berakhir dinilai 60 % jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau haknya itu berakhir belum lewat dari 1 (satu) tahun;
  - d. hak pakai dengan jangka waktu yang tidak dibatasi dan berlaku selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu dinilai 100 %, dan hak pakai dengan jangka waktu paling lama 10 tahun dinilai 70 %, sedangkan yang sudah berakhir dinilai 50 % jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/pembaharuan hak selambat-lambatnya 1 (satu) tahun setelah haknya berakhir atau hak.

- e. tanah wakaf dinilai 100 % dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan, dan perlengkapan yang diperlukan.
- 4) Besar kompensasi akan ditentukan berdasarkan :
    - a. hasil musyawarah untuk mencapai mufakat dengan memperhatikan nilai jual obyek pajak (NJOP) untuk tanah yang bersangkutan;
    - b. nilai jual bangunan ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
    - c. nilai jual tanaman ditaksir oleh instansi pemerintah daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
  - 5) Kompensasi untuk bangunan berdasarkan pada petunjuk ketentuan yang ada. Besarnya kompensasi terutama tergantung pada ukuran umum bangunan dan tipe konstruksi (permanen, semi permanen atau sementara). Kompensasi juga diberikan untuk benda-benda tidak bergerak lainnya seperti tanaman, buah-buahan, sumur gali, sumur bor, sambungan telepon, air minum, listrik dan lain-lain.
  - 6) Faktor-faktor yang dijadikan dasar dalam perhitungan besarnya kompensasi, antara lain :
    - a. nilai suatu bangunan dihitung berdasarkan biaya untuk membangun bangunan baru sejenis dikurangi suatu faktor depresiasi akibat umur bangunan;
    - b. harga satuan per meter persegi untuk membangun bangunan baru dihitung dengan menggunakan harga satuan yang ditetapkan oleh pemerintah setempat;
    - c. faktor depresiasi yang digunakan terdiri atas :
 

§ bangunan permanen	:	2 % per tahun;
§ bangunan semi permanen	:	4 % per tahun;
§ bangunan sementara	:	10 % per tahun.

 Depresiasi total hendaknya tidak melebihi 60 %, sehingga nilai sisa minimum adalah 40 %.
    - d. biaya perbaikan bangunan fasilitas kepentingan umum akan dilaksanakan oleh proyek fisik.
  - 7) Bila kesepakatan telah tercapai diantara semua pihak, pembayaran kompensasi dan pengalihan status tanah, akan segera dilaksanakan untuk dibayar oleh proyek pengadaan tanah. Proses pembayaran akan disaksikan oleh panitia dan camat yang bersangkutan. Apabila pemilik tanah tidak dapat memperlihatkan sertifikat tanah yang asli karena di tangan pihak ketiga, misalnya digunakan sebagai agunan untuk kredit bank, maka pihak ketiga tersebut akan diundang untuk hadir atau memberikan surat kuasa pada saat pembayaran kompensasi dengan membawa sertifikat asli atau yang telah dilegalisir oleh lurah setempat.
  - 8) Apabila pemegang hak atas tanah berhalangan hadir pada saat pembayaran, dimungkinkan pengambilannya dengan surat kuasa bermeterai/segel, dan dilampiri foto kopi KTP yang masih berlaku bagi pemberi atau yang diberi kuasa.
  - 9) Ganti kerugian yang diterima penduduk dibebaskan dari pajak atau pungutan lainnya.

#### 4.7.2 Tanah pengganti

- 1) Bentuk kompensasi berupa tanah pengganti dapat dilakukan dengan cara relokasi atau konsolidasi.
  - a. Relokasi
 

merupakan pergeseran lahan/tanah dari lokasi semula bergeser/berpindah ke lokasi yang ditentukan. Relokasi dapat bergeser tidak jauh dari lokasi semula atau dapat berupa penempatan di lahan/tanah yang disediakan.
  - b. Konsolidasi
 

merupakan relokasi yang bergeser tidak jauh dari lokasi semula. Dalam hal ini pemerintah mengharapkan partisipasi masyarakat untuk bersama-sama dalam pembangunan dengan cara menyumbangkan sebagian tanahnya antara 15 % sampai dengan 20 % pada jarak sekitar 100 meter hingga 150 meter dari sumbu as jalan yang direncanakan untuk keperluan proyek. Untuk selanjutnya dari tanah sisa dibagi sesuai perbandingan luas tanah semula. Sedangkan untuk tanaman dan bangunan

tetap dilakukan ganti kerugian/mendapat kompensasi sesuai dengan ketentuan. Penempatan kembali lokasi tanah diatur sedemikian rupa sesuai kondisi awal.

- 2) Keuntungan dari sistem konsolidasi, yaitu :
  - a. pemerintah tidak menyediakan dana guna keperluan uang ganti kerugian;
  - b. sisa tanah masyarakat tetap ada sekitar 80 – 85 % dari luas tanah semula;
  - c. tanah masyarakat yang semula tidak beraturan bentuknya, setelah dilakukan konsolidasi akan tertata dengan baik;
  - d. masyarakat terpanggil dan merasa memiliki pembangunan;
  - e. masyarakat akan mendapatkan akses yang lebih baik;
  - f. bangunan yang tidak terkena pembebasan tanah akan tetap berada di tempat semula.
- 3) Kerugian sistem konsolidasi, yaitu :
  - a. luas tanah masyarakat menjadi berkurang;
  - b. tanah masyarakat bergeser dari lokasi semula;
  - c. pemerintah membutuhkan keterampilan dan pertimbangan yang matang dalam menata kembali tanah masyarakat;
  - d. perlu pematangan lahan/tanah bagi tanah yang kurang baik.

#### **4.7.3 Pemukiman kembali**

- 1) Pemerintah Kabupaten/Kota menawarkan lokasi untuk pemukiman baru dengan fasilitas yang memadai bagi penduduk yang tanahnya habis terkena pengadaan tanah.
- 2) Dalam memilih lokasi pemukiman baru, perlu dipertimbangkan hal-hal berikut ini :
  - a. jarak lokasi baru terhadap tempat kerja tidak terlalu jauh;
  - b. fasilitas yang memadai, seperti air bersih, jalan, sanitasi dan drainase;
  - c. pelayanan kesehatan dan fasilitas sosial yang memadai.
 Lokasi rencana untuk pemukiman kembali, harus telah mempertimbangkan berbagai keinginan penduduk yang terkena pembebasan tanah yang didapat dari hasil-hasil survai sosial-ekonomi (survai dasar).
- 3) Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan pemukiman kembali, yaitu mengusahakan agar pendapatan dan mata pencaharian penduduk yang terkena dampak langsung tetap ada. Bila hal ini tidak dilakukan, maka akan terjadi penurunan sosial.
- 4) Gambar rencana lapangan untuk daerah pemukiman baru mencakup gambar rencana prasarana, fasilitas sosial dan detail teknis. Pendanaan pemukiman kembali dapat berasal dari pemerintah, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan lembaga pemberi bantuan. Biasanya lokasi pemukiman kembali menggunakan tanah bengkok milik pemerintah desa/kabupaten/kota/provinsi. Untuk rencana pemukiman kembali tanah tersebut harus sudah matang. Dan bangunan untuk pemukiman dapat disediakan pemerintah kabupaten/kota/provinsi melalui kredit pemilikan rumah (KPR) / bank, dimana penduduk dapat mencicil dari uang ganti kerugian yang diperolehnya atau penduduk dapat membangun sendiri perumahannya dengan memakai bahan bangunan rumah asalnya.

#### **4.7.4 Gabungan dua atau lebih bentuk ganti kerugian**

Ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang atau tanah pengganti atau pemukiman kembali, atau merupakan gabungan dari dua atau lebih bentuk ganti kerugian tersebut.

#### **4.7.5 Santunan**

Apabila penduduk yang terkena pembangunan jalan tidak mempunyai hak atas tanah dan status penguasaan tanah, maka bentuk kompensasi yang diberikan adalah berupa uang santunan. Besarnya uang santunan ditetapkan oleh panitia menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati/Walikota [Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 pasal 20 dan 21].

## 4.8 Musyawarah

- 1) Penetapan nilai ganti kerugian dilaksanakan dengan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Mengenai tata cara penetapan nilai ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum perlu mempertimbangkan ketentuan/peraturan yang berlaku di kabupaten/kota/provinsi, dimana pengadaan tanah itu dilaksanakan. Apabila pemegang hak atas tanah tidak mengambil ganti kerugian setelah diberitahukan secara tertulis oleh panitia sampai 3 (tiga) kali, dianggap keberatan atau menolak terhadap keputusan tersebut.
- 2) Kegiatan musyawarah dilaksanakan dalam rangka penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian. Proses musyawarah dilaksanakan melalui langkah-langkah sebagai berikut :
  - a. panitia mengundang pemrakarsa dan penduduk yang terkena pengadaan tanah untuk mengadakan musyawarah di tempat yang telah ditentukan dalam rangka menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian;
  - b. panitia memberikan penjelasan kepada kedua belah pihak sebagai bahan musyawarah untuk mufakat, terutama yang berkaitan dengan ganti kerugian;
  - c. penduduk yang terkena pengadaan tanah atau wakilnya yang ditunjuk diberi kesempatan terlebih dahulu untuk menyampaikan keinginannya mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian;
  - d. pemrakarsa menyampaikan tanggapan terhadap keinginan penduduk yang terkena pengadaan tanah dengan mengacu kepada ketentuan tentang ganti kerugian yang berlaku;
  - e. apabila penduduk yang terkena pengadaan tanah menyetujui usulan ganti kerugian yang diajukan oleh pemrakarsa, panitia menyiapkan berita acara kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang ditandatangani oleh penduduk yang terkena pengadaan tanah tersebut, pemrakarsa dan panitia sebagai saksi;
  - f. bagi penduduk yang terkena pengadaan tanah yang belum menyetujui ganti kerugian yang diusulkan oleh pemrakarsa, maka proses musyawarah dilanjutkan hingga tercapai kesepakatan.
- 3) Apabila dalam musyawarah tidak tercapai kesepakatan, maka:
  - a. panitia mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan nilai yang sebenarnya dengan mempertimbangkan keinginan penduduk yang terkena pengadaan tanah, usulan/tawaran pemrakarsa, pendapat para ahli dan tokoh masyarakat, serta pendapat, saran, keinginan dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah;
  - b. keputusan panitia mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian disampaikan kepada kedua belah pihak, dan diumumkan di kantor kecamatan dan kelurahan/desa setempat;
  - c. bagi penduduk yang terkena pengadaan tanah yang keberatan dengan keputusan panitia, dapat mengajukan keberatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - d. bupati/walikota atau gubernur dapat mengajukan usul pencabutan hak atas tanah dengan kondisi pimpinan departemen/lembaga pemerintah non departemen/instansi tidak menyetujui permintaan pemegang hak, sedangkan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan, atau sekurang-kurangnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas tanah yang diperlukan atau 75% (tujuh puluh lima persen) dari jumlah pemegang hak telah dibayar ganti kerugiannya. (lihat Lampiran B, Nomor II.7).

## 4.9 Sertifikasi dan pengosongan tanah

### 4.9.1 Sertifikasi

- 1) Pekerjaan sertifikasi dan pengosongan tanah merupakan tahap akhir dari seluruh rangkaian proses pengadaan tanah, dan dilaksanakan setelah proses pelepasan hak/penyerahan tanah selesai dilaksanakan;

- 2) Proses pelaksanaan pendaftaran tanah dan sertifikasi serta pelepasan hak/penyerahan tanah mengikuti peraturan-peraturan dibidang pertanahan yang berlaku;
- 3) Sertifikasi merupakan proses untuk mendapatkan sertifikat, yaitu surat tanda bukti hak, yang terdiri dari salinan buku tanah, dan surat ukur, diberi sampul dan dijilid menjadi satu. Sertifikat ini diberikan bagi tanah-tanah yang sudah ada surat ukurnya, ataupun tanah-tanah yang sudah dilakukan pengukuran, karena sertifikat ini merupakan pembuktian yang kuat baik subyek maupun obyek dari hak atas tanah.
- 4) Pekerjaan sertifikasi tanah terdiri atas :
  - a. sertifikasi atas tanah hasil pengadaan tanah yang akan digunakan untuk lokasi pembangunan jalan.  
Dalam rangka sertifikasi tanah hasil pengadaan tanah yang diperuntukkan bagi kepentingan pembangunan jalan, pemrakarsa wajib mengajukan permohonan hak atas tanah sampai memperoleh sertifikat atas nama instansi induknya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
  - b. re-sertifikasi sisa bidang tanah penduduk yang terkena pengadaan tanah yang masih layak untuk dimanfaatkan.  
Untuk re-sertifikasi tanah penduduk yang terkena pengadaan tanah, dilakukan pendaftaran ulang untuk mendapatkan sertifikat baru atas sisa bidang tanah yang masih layak untuk dimanfaatkan.

#### **4.9.2 Pengosongan tanah**

- 1) Pekerjaan pengosongan tanah terdiri dari pembongkaran bangunan, tanaman dan/atau benda-benda lain yang ada di atas tanah yang telah diganti kerugian dan dilepas hak atas tanahnya. Pengosongan tanah baru dapat dilaksanakan setelah penduduk yang terkena pembebasan menerima sertifikat baru atas sebidang tanah yang terkena proyek dan/atau yang terpindahkan ke lokasi pemukiman baru.
- 2) Pemeliharaan dan pengamanan tanah yang sudah dikosongkan dapat dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut :
  - a. membuat papan pengumuman yang berisikan larangan pemanfaatan tanah tanpa seijin pemrakarsa;
  - b. menanam tanah dengan jenis pohon yang sesuai dengan kondisi pertamanan kota dan/atau menjadikannya sebagai taman kota sementara;
  - c. memberikan kesempatan kepada penduduk yang terkena pembebasan tanah untuk memanfaatkan tanah tersebut secara terbatas, seperti usaha taman hias, dengan suatu perjanjian tertulis. Namun hati-hati untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.

#### **4.10 Pemantauan dan evaluasi**

- 1) Dalam pengadaan tanah, kegiatan pemantauan dan evaluasi secara periodik sangat diperlukan guna mengetahui apakah kesejahteraan masyarakat menurun atau tidak;
- 2) Pemantauan berarti pengumpulan, analisis, pelaporan dan penggunaan informasi tentang kemajuan proses pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah dan permukiman kembali berdasarkan target dan sasaran rencana kegiatan pengadaan tanah. Bertumpu pada tingkat pencapaian sasaran fisik dan realisasi keuangan, dan biasanya dilakukan secara rutin, misalnya mingguan atau bulanan, dan dilakukan oleh instansi pelaksana atau pemantauan internal;
- 3) Evaluasi kegiatan pengadaan tanah dan permukiman kembali berlangsung selama dan setelah pelaksanaan, dan dimaksudkan untuk menilai tingkat pencapaian tujuan kegiatan pengadaan tanah, khususnya apakah kondisi kehidupan sosial ekonomi penduduk terkena proyek telah pulih atau meningkat.

## 5 Tata cara pengadaan tanah

### 5.1 Persiapan

- 1) Membuat permohonan penetapan lokasi pembangunan dan menetapkan lokasi pengadaan tanah.
  - a. penyelenggara jalan sebagai pemrakarsa mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan atau rencana kegiatan Ke Walikota/Bupati/Gubernur melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan melampirkan studi kelayakan dan/atau data lainnya yang terkait;
  - b. apabila sudah sesuai dengan peruntukan lahan/tanah yang ada dan dinyatakan tepat sasaran, maka dibuat Surat Keputusan Walikota/Bupati/Gubernur tentang penetapan lokasi pembangunan;
  - c. pemrakarsa melalui proyek menyampaikan permohonan pengadaan tanah untuk pembangunan kepada Walikota/Bupati/Gubernur, segera setelah mendapatkan surat keputusan persetujuan penetapan lokasi;
- 2) Walikota/Bupati/Gubernur membentuk Panitia Pengadaan Tanah bila diperlukan untuk membantu pelaksanaan proses pengadaan tanah, kemudian panitia menyusun jadwal kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah. Jadwal pelaksanaan pengadaan tanah sangat tergantung pada jadwal pelaksanaan pembangunan jalan. Kegiatan utama proyek pengadaan tanah, terdiri atas :
  - a. tahap persiapan termasuk penyebarluasan informasi kepada masyarakat;
  - b. pemasangan patok untuk menandai rencana rumija ;
  - c. survai lanjutan dan analisa;
  - d. penghitungan harga dan musyawarah dengan penduduk yang terkena pengadaan tanah;
  - e. pembayaran kompensasi;
  - f. pengalihan status kepemilikan tanah;
  - g. pemindahan dan pemukiman kembali penduduk.

### 5.2 Pelaksanaan

- 1) Panitia bersama-sama dengan proyek, pemrakarsa, dan tenaga fasilitator masyarakat jika diperlukan, melakukan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena langsung lahannya, dengan memberikan penjelasan manfaat pembangunan, rencana teknis, serta lokasi yang akan dibebaskan. Usulan mengenai cara penggantian disampaikan kepada masyarakat, dan disediakan waktu untuk tanya jawab guna menampung keinginan masyarakat.
- 2) Panitia bersama-sama dengan proyek, pemrakarsa dan masyarakat yang terkena lahannya menetapkan batas-batas lahan pengadaan tanah berupa survai dasar dengan melakukan pengukuran dan inventarisasi. Hal-hal yang perlu diperhatikan antara lain :
  - a. sebelum melakukan survai dasar perlu dikumpulkan data/informasi mengenai perkiraan jumlah kepala keluarga yang tanah dan/atau bangunannya terkena dampak pengadaan tanah.
  - b. survai dasar mencakup data/informasi sebagai berikut :
    - § luas tanah yang perlu dibebaskan beserta rincian jenis peruntukannya;
    - § luas dan jenis bangunan yang perlu dibebaskan;
    - § jumlah kepala keluarga yang tanahnya terkena pembebasan;
    - § jumlah kepala keluarga yang perlu dimukimkan kembali karena seluruh tanahnya atau sisa tanah yang dimilikinya terkena pembebasan;
    - § kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terkena pembebasan;
    - § persepsi masyarakat yang tanahnya terkena pembebasan;
    - § nilai harga pasar dan nilai jual objek pajak (NJOP) di lokasi pembebasan;
    - § alternatif lokasi pemukiman kembali.



- c. survai dasar ini dapat dilakukan bersamaan dengan studi lainnya yang terkait dengan kondisi sosial ekonomi, atau dilakukan tersendiri, apabila studi sosial ekonomi sudah atau tidak dilakukan.
  - d. petugas survai hendaknya memahami betul apa yang akan ditanyakan dan tertera dalam formulir kuesioner. Dalam menyampaikan pertanyaan, petugas survai hendaknya dapat menggali pendapat atau masukan sebanyak-banyaknya dari responden. Perlu diperhatikan untuk menghindari timbulnya keresahan masyarakat akibat adanya survai tersebut.
  - e. data/informasi ini dapat diperoleh dengan cara :
    - § mengkaji dan menganalisis terhadap studi kelayakan rencana kegiatan yang bersangkutan;
    - § menanyakan langsung kepada pemrakarsa yang bersangkutan;
  - f. data informasi dan formulir survai dasar (sosial ekonomi) dapat dilihat pada Lampiran C dan Lampiran D.
- 3) Berdasarkan hasil survai yang dilakukan, panitia membuat daftar dan peta rincian pembebasan tanah. Selanjutnya membuat pengumuman yang berisi daftar dan peta rincian pembebasan tanah yang sudah ditandatangani di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan/Desa setempat selama 1 (satu) bulan, agar masyarakat dapat mengetahui berapa luas tanah mereka yang terkena pembebasan.
  - 4) Apabila tidak ada koreksi atau keberatan dari masyarakat, maka panitia melakukan musyawarah dengan masyarakat mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan. Dalam musyawarah ini yang dicari kesepakatan bersama, bukan keinginan sepihak saja.
  - 5) Apabila ada keberatan masyarakat dalam tenggang waktu tersebut dan oleh panitia dianggap beralasan, maka panitia mengadakan perubahan terhadap daftar dan peta hasil pengukuran dan inventarisasi, dan dilanjutkan dengan musyawarah.
  - 6) Apabila telah terjadi kesepakatan antara panitia dan masyarakat, maka dibuatkan daftar nominatif dan daftar pembayar oleh proyek/satuan kerja pengadaan tanah, yang selanjutnya dilakukan pembayaran.
  - 7) Apabila semua yang berkaitan dengan kesepakatan telah terjadi, selanjutnya proyek melakukan pengosongan tanah.
  - 8) Apabila tidak ada kesepakatan mengenai jenis dan besarnya ganti kerugian, maka masyarakat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan sesuai ketentuan yang berlaku. Kemudian Walikota/Bupati/Gubernur akan meneliti kembali mengenai keberatan masyarakat. Hasil yang dikeluarkan dapat berupa pengukuhan terhadap apa yang telah dilakukan panitia atau melakukan perubahan sesuai kesepakatan.
  - 9) Apabila telah diadakan beberapa kali musyawarah, kesepakatan tidak tercapai, dan masyarakat tetap bertahan dengan keinginannya, maka Walikota/Bupati/Gubernur mengajukan usulan pencabutan hak atas tanah sesuai ketentuan perundangan yang berlaku.
  - 10) Menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian atau santunan. Kemudian melaksanakan penyerahan hak dan penyerahan tanah sampai dengan pembuatan sertifikat dan menyerahkannya kepada pemegang hak atas tanah, dan dilanjutkan dengan pengosongan tanah.
  - 11) Tata cara proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan, mulai tahap persiapan sampai pada tahap pelaksanaan, dapat dilihat pada Lampiran E.

### **5.3. Pelaporan dan dokumentasi**

#### **5.3.1 Pelaporan**

Bupati/Walikota melaporkan pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya kepada pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan Provinsi setempat.

### 5.3.2 Dokumentasi

- 1) Untuk keperluan pembuktian diperlukan dokumentasi, yang memuat proses pengadaan tanah, seperti rincian proses pengadaan tanah tentang luas tanah dan bangunan yang terkena pembebasan, jumlah kepala keluarga yang terkena tanahnya sebagian, jumlah kepala keluarga yang perlu dimukimkan kembali, bentuk dan besarnya ganti kerugian, lokasi dan fasilitas pemukiman kembali.
- 2) Untuk keperluan penyusunan dokumen tersebut, maka dilakukan survai dasar yang akan menggambarkan kondisi sosial masyarakat, kondisi tanah dan lain sebagainya yang akan menjadi dasar langkah-langkah yang akan dilakukan kemudian. Seluruh informasi tersebut akan menjadi dasar pertimbangan panitia dalam menetapkan kebijakan dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan setiap orang berkepentingan berhak mengetahui prosesnya, terutama bagi instansi pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
- 3) Sebagai dokumen pengendali dalam proses pengadaan tanah, formulir isian yang perlu dibuat antara lain formulir kondisi awal tanah dan bangunan serta tanaman dan/atau benda lainnya milik warga di lokasi yang akan dilaksanakan pembangunan jalan (Lampiran F) dan formulir inventarisasi permasalahan dalam proses pengadaan tanah (Lampiran G).



**Lampiran B  
(normatif)**

**Tabel penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan**

NO	TAHAPAN	KUALITAS PRODUK	KETERANGAN
I 1	<b>PERSIAPAN</b> Membuat permohonan penetapan lokasi pembangunan	Surat dari Pemrakarsa kepada Bupati/ Walikota / Gubernur	Surat permohonan dibuat setelah ada dokumen perencanaan teknis (termasuk Amdal atau UKL/UPL)
2	Menetapkan lokasi - Menetapkan lokasi sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota - Bagi yang belum mempunyai RUTR, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan perencanaan tata ruang wilayah atau kota yang telah ada	SK Penetapan lokasi ditandatangani oleh Bupati / Walikota / Gubernur	
3	Membentuk Panitia Pengadaan Tanah	SK Panitia Pengadaan tanah	Susunan keanggotaan dan tugas panitia seperti tertulis dalam Buku pedoman ini butir 4.5
4	Panitia membuat jadwal pelaksanaan pengadaan tanah	Format jadwal pelaksanaan yang ditandatangani ketua panitia	

NO	TAHAPAN	KUALITAS PRODUK	KETERANGAN
<b>II</b> 1	<b>PELAKSANAAN</b> Melaksanakan penyuluhan Panitia dan Pemrakarsa memberikan penyuluhan dengan cara pemberian informasi secara dua arah dengan masyarakat yang terkena lokasi pembangunan dengan cara: - dipandu oleh ketua panitia atau wakil ketua, dihadiri anggota panitia dan pemrakarsa - tatap muka secara langsung, dapat dilengkapi dengan menggunakan media cetak dan elektronik - dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan keperluan - tempat penyuluhan ditentukan oleh panitia - melibatkan tenaga ahli/tokoh masyarakat	Materi penyuluhan dan saran-saran dari masyarakat serta dilampirkan daftar hadir	
2	Melaksanakan inventarisasi - Panitia bersama pemrakarsa dan instansi terkait melaksanakan inventarisasi untuk menetapkan batas lokasi tanah yang terkena pembangunan - Meliputi pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah. Meneliti riwayat tanah dan penguasaan serta penggunaan tanah untuk mengetahui luas, status, pemegang hak dan penggunaan tanahnya termasuk bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah yang bersangkutan	- Peta bidang tanah yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota - Daftar inventarisasi ditandatangani oleh petugas yang melaksanakan inventarisasi (surveyor berlisensi) dan diketahui pimpinan instansi yang bersangkutan atau yang ditunjuk	Penggunaan tanah yang terkait dengan Benda /bangunan Bersejarah mengikuti peraturan yang berlaku
3	Mengumumkan hasil inventarisasi - untuk memberitahukan & memberi kesempatan kepada masyarakat yang tanahnya terkena kegiatan	- Peta bidang tanah yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota	

NO	TAHAPAN	KUALITAS PRODUK	KETERANGAN
	<p>pembangunan untuk mengajukan keberatan atas hasil inventarisasi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dilampiri daftar dan peta yang menguraikan nama, luas, status tanah, nomor persil, jenis dan luas bangunan, jumlah dan jenis tanaman, benda-benda lainnya, Nilai NJOP, Nomor SPPT bidang tanah serta keterangan-keterangan lainnya yang ditandatangani oleh Panitia serta diumumkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Kantor Camat dan Kantor Kelurahan/Desa setempat dengan tenggang waktu 1 (satu) bulan</li> <li>- Jika ada keberatan yang diajukan dalam tenggang waktu yang ditentukan tersebut, dan oleh panitia dianggap beralasan, panitia mengadakan perubahan sebagaimana mestinya</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Daftar inventarisasi yang ditandatangani oleh petugas yang melaksanakan inventarisasi dan diketahui pimpinan instansi bersangkutan atau yang ditunjuk</li> <li>- Pengumuman hasil inventarisasi ditandatangani oleh Ketua, Wakil Ketua, Sekretaris, dan para anggota panitia.</li> <li>- Penetapan perubahan atau penolakan perubahan hasil inventarisasi ditandatangani oleh Ketua Panitia sebagai hasil pembahasan seluruh anggota panitia</li> </ul>	
4	<p>Melaksanakan musyawarah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Musyawarah dilaksanakan secara langsung atau melalui perwakilan yang sah dan dipandu oleh Ketua Panitia</li> </ul>	<p>Berita acara hasil musyawarah yang ditandatangani oleh pihak masyarakat yang terkena pengadaan tanah dan pihak Pemrakarsa</p>	
5	<p>Menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian atau santunan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terhadap tanah wakaf/peribadatan lainnya ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah, bangunan dan perlengkapan yang diperlukan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bentuk dan besarnya ganti kerugian dituangkan dalam Keputusan Panitia Pengadaan Tanah yang ditandatangani oleh Ketua Panitia dan apabila tidak dicapai kesepakatan, maka Panitia menetapkan bentuk dan besarnya ganti kerugian dengan melampirkan Berita Acara Penaksiran dan Notulen Rapat Musyawarah</li> </ul>	<p>Penjelasan bentuk dan besarnya ganti seperti tertulis dalam Buku pedoman ini butir 4.7</p>

NO	TAHAPAN	KUALITAS PRODUK	KETERANGAN
6	<p>- Apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian maka Panitia memutuskan bentuk dan besarnya ganti kerugian didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya sesuai hasil musyawarah dengan memperhatikan NJOP dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah</p> <p>- Ganti kerugian berupa uang santunan diberikan kepada yang memakai tanah tanpa sesuatu hak, yaitu:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemakai tanah sebelum tanggal 16 Desember 1960 sebagaimana dimaksud UU Nomor 51 Prp. Tahun 1960;</li> <li>2. Pemakai tanah bekas hak barat dimaksud pasal 4 dan 5 Keppres RI No.32 Tahun 1979;</li> <li>3. Bekas pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang telah berakhir jangka waktunya melebihi 1 (satu) tahun.</li> </ol> <p>Panitia menetapkan uang santunan menurut pedoman yang ditetapkan oleh Bupati/Walkota</p> <p>Menaksir nilai tanah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Taksiran nilai tanah ditentukan menurut jenis hak dan status penguasaan;</li> <li>- Taksiran nilai bangunan, tanaman, dan benda-benda lainnya ditentukan oleh Instansi Pemerintah yang bertanggungjawab di bidang terkait</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SK Pedoman besarnya uang santunan ditandatangani oleh Bupati/Walikota</li>   <li>- Berita Acara Penaksiran oleh seluruh anggota panitia disertai dengan alasan-alasan dan pertimbangan - pertimbangan yang diuraikan dalam rumusan perhitungan besarnya ganti kerugian dengan memperhatikan angka-angka/nilai dari faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah</li> </ul>	

NO	TAHAPAN	KUALITAS PRODUK	KETERANGAN
7	<p>Pengajuan keberatan terhadap keputusan panitia :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Apabila masih terdapat keberatan dari pemegang hak atas putusan Bupati/Walikota terhadap penyelesaian yang ditempuh, maka Pemrakarsa melaporkan kepada instansi yang bersangkutan yang kemudian memberikan tanggapan tertulis mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut. Apabila disetujui, maka Bupati / Walikota atau Gubernur mengeluarkan keputusan revisi bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesediaan atau persetujuan Pemrakarsa sekaligus memerintahkan kepada Panitia untuk melaksanakan acara pemberian ganti kerugian</li> <li>- Apabila Pimpinan Departemen/Lembaga Pemerintah Non Departemen/ Instansi tidak menyetujui permintaan pemegang hak, sedangkan lokasi pembangunan itu tidak dapat dipindahkan atau sekurang-kurangnya 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas tanah yang diperlukan atau 75% (tujuh puluh lima persen) dari jumlah pemegang hak telah dibayar ganti kerugiannya, Bupati/Walikota atau Gubernur mengajukan usul pencabutan hak atas tanah</li> <li>- Apabila terdapat keberatan mengenai santunan, maka diselesaikan menurut ketentuan yang berlaku bagi pemakaian tanah tanpa ijin yang berhak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surat pengantar dari Panitia tentang keberatan pemegang hak ditandatangani oleh ketua panitia dengan melampirkan Berita Acara hasil musyawarah terakhir</li> <li>- Surat Keputusan Bupati/Walikota/Gubernur yang mengubah atau mengukuhkan bentuk dan besarnya ganti kerugian berdasarkan pertimbangan kesediaan instansi yang bersangkutan</li> </ul>	



NO	TAHAPAN	KUALITAS PRODUK	KETERANGAN
8	<p>Melaksanakan pemberian ganti kerugian</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ganti kerugian diserahkan secara langsung kepada yang berhak di lokasi yang ditentukan oleh panitia dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang panitia</li> <li>- Untuk tanah wakaf ganti kerugian dan pelaksanaan pelepasan hak dan penyerahan tanah dilaksanakan secara bersamaan</li> </ul>		
9	<p>Melaksanakan pelepasan hak dan penyerahan tanah</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelaksanaan pelepasan hak dan penyerahan tanah dilaksanakan secara bersamaan</li> <li>- Asli tanda bukti hak atas tanah atau bukti kepemilikan perolehan tanah lainnya diserahkan kepada pemegang hak atas tanah dihadapan anggota panitia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Surat pernyataan pelepasan hak atau penyerahan tanah yang ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota serta disaksikan oleh dua orang anggota panitia dan untuk tanah milik yang belum terdaftar penyerahan tersebut harus disaksikan oleh Camat dan Lurah/Kepala Desa setempat.</li> </ul>	
10	<p>Pengajuan permohonan hak bagi penerima/instansi yang memerlukan tanah :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Setelah menerima berkas dokumen pengadaan tanah maka Pemrakrsa wajib/segera mengajukan permohonan hak atas tanah sampai memperoleh sertifikat atas nama instansi induknya sesuai ketentuan yang berlaku</li> </ul>	<p>Sertifikat Hak Atas Tanah atas nama instansi induk yang memerlukan tanah (Pemrakarsa)</p>	

NO	TAHAPAN	KUALITAS PRODUK	KETERANGAN
11	<p>Biaya panitia pengadaan tanah: Biaya ditanggung oleh Pemrakarsa yang besarnya tidak lebih dari 4% dari jumlah nilai ganti kerugian dengan mempedomani Surat Edaran Menteri Keuangan No.S.E-132/A/63/1996, tanggal 29 Oktober 1996</p>		
III	<p><b>PELAPORAN</b> Bupati/Walikota melaporkan pelaksanaan pengadaan tanah di wilayahnya kepada Pemerintah cq. Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi setempat</p>	<p>Laporan tertulis ditandatangani oleh Bupati /Walikota atau Gubernur</p>	

## Lampiran C (normatif)

### Data informasi dalam penyusunan dokumen pengadaan tanah

Data informasi yang diperlukan dalam penyusunan dokumen pengadaan tanah adalah :

1. **Informasi** yang jelas mengenai :
  - a. Latar belakang adanya rencana kegiatan;
  - b. Gambaran umum mengenai rencana kegiatan.
2. **Lokasi Proyek**
  - a. Kelurahan/Desa, Kecamatan, Kota/Kabupaten dimana rencana kegiatan terdapat.
  - b. Tata Guna Lahan (*Land Use*) di sekitar rencana kegiatan (trase jalan), berikut prosentasenya.
3. **Uraian singkat tentang rencana kegiatan.**
  - a. Detail desain;
  - b. Panjang jalan;
  - c. Lebar Rumija;
  - d. Luas tanah yang perlu dibebaskan.
4. **Rona Lingkungan di sekitar rencana kegiatan.**
  - a. Geo-Fisik.
  - b. Sosial ekonomi.
  - c. Sosial budaya.
5. **Pelaksanaan pengadaan tanah.**
  - a. **Data** mengenai yang sudah/akan dilaksanakan :
    - 1) *Jenis tanah* (berikut luasnya);
    - 2) *Jenis bangunan* (permanen, semi permanen berikut luasnya);
    - 3) *Jenis tanaman* (berikut luasnya);
    - 4) *Sumur, Telepon, Perusahaan Air Minum (PAM), Gas* (berikut jumlahnya);
    - 5) *Sarana Umum* (berikut jumlah/luasnya);
    - 6) *Jumlah Kepala Keluarga* yang *tanahnya* terkena sebagian atau seluruhnya;
    - 7) *Jumlah Kepala Keluarga* yang perlu *dipindahkan*.
  - b. **Proses pelaksanaan Pengadaan Tanah** (pilih kemungkinan yang ada saja).
    - 1) Kompensasi Uang (besar dan metodanya);
    - 2) Konsolidasi (metodanya);
    - 3) Relokasi;
    - 4) Pemukiman Kembali.
  - c. **Instansi terkait** dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah.
  - d. **Biaya** yang dikeluarkan dan asalnya, guna :
    - 1) Pengadaan Tanah;
    - 2) Pemukiman kembali;
    - 3) Bantuan Sosial.
  - e. **Jadwal proses pengadaan tanah.**
  - f. **Lokasi pemukiman kembali.**

- g. **Harga pasar dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)** untuk :
    - 1) Di sekitar rencana kegiatan.
    - 2) Di lokasi pemukiman kembali.
  - h. **Kesiapan dan kebijakan** Pemerintah Kabupaten/Kota dalam menyiapkan :
    - 1) Sarana, prasarana umum di lokasi pemukiman kembali.
    - 2) Rumah bagi penduduk yang dimukimkan kembali.
  - i. **Status ke pemilikan tanah.**
  - j. **Status Sosial** penduduk yang terkena langsung akibat pengadaan tanah.
    - 1) Pendapatan;
    - 2) Mata pencaharian;
    - 3) Pendidikan.
6. **Lampiran** tambahan yang diperlukan.
- a. Gambar lokasi rencana kegiatan.
  - b. Surat Keputusan tentang Panitia Pengadaan Tanah.
  - c. Jadwal Pengadaan Tanah;
  - d. Berita Acara Pembayaran Kompensasi.
  - e. Gambar tipikal potongan melintang jalan.
  - f. Surat Keputusan mengenai Penetapan Harga Penggantian (tanah, bangunan, tanaman dan lain-lainnya)
  - g. Surat Keputusan mengenai penugasan Pimpinan Proyek/Satuan Kerja Pengadaan Tanah.
  - h. Gambar lokasi pemukiman kembali.
  - i. Gambar desain mengenai sarana dan prasarana umum, serta rumah pemukiman kembali.
  - j. Foto-foto di lokasi rencana kegiatan dan lokasi pemukiman kembali.
  - k. Lain-lainnya yang terkait.

**Lampiran D  
(normatif)**

**Formulir survai**

**D.1 Formulir survai lapangan pada lokasi perumahan**

- |                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| 1. Nomor Kuesioner       | : .....                      |
| 2. Kota / Kabupaten      | : .....                      |
| 3. Kecamatan             | : .....                      |
| 4. Kelurahan / Desa      | : .....                      |
| 5. Nama Responden        | : .....                      |
| 6. Lamanya Tinggal       | : ..... tahun, ..... bulan . |
| 7. Status Dalam Keluarga | : .....                      |

**I. Rumah Tangga**

*Cara pengisian : a). Beri tanda X untuk pilihan yang berada dalam tanda "( )"*

*b). Isilah jawaban Anda sesuai kondisi/keadaan yang sebenarnya pada tanda "....."*

1). **Jumlah Kepala Keluarga (KK)** dalam satu rumah : ..... Kepala Keluarga (KK)

2). **Asal Penduduk :**

- |                               |     |                |     |
|-------------------------------|-----|----------------|-----|
| a. Penduduk Asli              | ( ) | c. Luar Pulau  | ( ) |
| b. Luar Kecamatan 1 Propinsi. | ( ) | d. Luar Negeri | ( ) |
| c. Luar Propinsi 1 Pulau      | ( ) | e. ....        | ( ) |

Bila bukan penduduk asli, pindah ke lokasi ini dikarenakan :

- |                    |     |                 |     |
|--------------------|-----|-----------------|-----|
| a. kemauan sendiri | ( ) | c. transmigrasi | ( ) |
| b. dinas           | ( ) | d. lainnya      | ( ) |

**II. Pendapatan dan pengeluaran**

*Cara pengisian : a). Tulis kode pendapatan dan pengeluaran (lihat catatan pada akhir butir II) yang sesuai dengan pilihan Anda dalam tanda "( )"*

*b). Isilah jawaban Anda sesuai kondisi/keadaan yang sebenarnya pada tanda "....."*

1). **Umum**

- a. - Matapencarian Utama Suami : .....  
 - Matapencarian Utama Istri : .....
- b. - Penghasilan rata-rata Suami per bulan dalam : ( )  
 Rupiah.  
 - Penghasilan rata-rata Istri per bulan dalam : ( )  
 Rupiah
- c. Apabila ada penghasilan tambahan lain, berapa : ( )  
 jumlahnya per bulan dalam Rupiah
- d. - Pengeluaran rata-rata per bulan dalam Rupiah : ( )

- 2). Instansi/Tempat kerja : .....  
 3). Waktu ke tempat kerja : ..... (menit)

**Catatan :**

**Kode Pendapatan & Pengeluaran :**

- a. Kurang dari Rp. 100.000,-  
 b. Rp. 100.000,- s/d Rp.300.000,-  
 c. Rp. 300.000,- s/d Rp. 500.000,-  
 c. Rp. 500.000,- s/d Rp. 750.000,-  
 d. Rp. 750.000,- s/d Rp. 1.000.000,-  
 e. Rp. 1.000.000,- s/d Rp. 2.000.000,-  
 f. Di atas Rp. 2.000.000,-

**III. Tempat tinggal**

Cara pengisian : a). Beri tanda X pada pilihan yang sesuai dengan kondisi/keadaan Anda  
 b). Isilah jawaban Anda sesuai kondisi/keadaan yang sebenarnya pada tanda "....."

1). Umum

- |   |                                     |                                    |                               |          |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------|
| 1. Tipe Bangunan  | : a. Tembok                         | b. 1/2 Tembok                      | c. Kayu                       | d. Bilik |
| 2. Kondisi Bangunan   | : a. Baik                           | b. Sedang                          | c. Jelek                      |          |
| 3. Luas Bangunan  | : .....                             | m <sup>2</sup>                     |                               |          |
| 4. Panjang/Luas Tanah   | : .....                             | m /.....                           | .. m <sup>2</sup>             |          |
| 5. Status Pemilikan Rumah                                       | : a. Sendiri                        | b. Dinas                           | c. Kontrak/<br>Sewa           | d. ....  |
| 6. Harga Sewa/<br>Kontrak per bulan                             | Rp. .... /<br>Rp. .... /            | (rumah/kamar)<br>(rumah/kamar)     | [ coret yang<br>tidak perlu ] |          |
| 7. Status Pemilikan Tanah                                       | : a. Hak Milik<br>e. Hak Guna Usaha | b. Hak Pakai<br>f. Tanah<br>Negara | c. Girik<br>g. ....           | d. HGB   |
| 8. Sumber Penerangan  | : a. PLN                            | b. Non PLN                         | c. ....                       |          |
| 9. Jenis dan Jumlah Tanaman<br>(sebutkan jenis dan jumlahnya)   |                                     |                                    |                               |          |
| a. Produktif  | : .....                             | .....                              | .....                         | (buah)   |
|   | .                                   |                                    |                               |          |
| Penghasilan dari hasil<br>penjualan tanaman                     | Rp. ....                            | .....                              | .....                         | /bulan   |
|   | .                                   |                                    |                               |          |
| b. Non Produktif  | : .....                             | .....                              | .....                         | (buah)   |
| 10. Jenis dan Jumlah Hewan<br>(sebutkan jumlah dan<br>jenisnya) | : .....                             | .....                              | .....                         | (buah)   |
|   | .                                   |                                    |                               |          |
| a. Produktif  |                                     |                                    |                               |          |
| Penghasilan dari hasil<br>penjualan hewan                       | Rp. ....                            | .....                              | .....                         | /bulan   |
| b. Non Produktif  | : .....                             | .....                              | .....                         | (buah)   |
|   | .                                   |                                    |                               |          |
| 11. Tanah/bangunan yang<br>terkena pembebasan :                 | a. sebagian                         | b. seluruhnya                      |                               |          |
| 2). <b>Perkiraan Harga Tanah</b> per m <sup>2</sup>             | : Rp. ....,-                        |                                    |                               |          |
| 3). <b>Nilai Jual Objek Pajak</b> tanah per m <sup>2</sup>      | : Rp. ....,-                        |                                    |                               |          |



- 4). Bila tanah Anda terkena proyek, dan terpaksa harus pindah lokasi, Anda lebih suka pindah kemana ?
- a. Kelurahan/ Desa yang sama  
b. Kota/Kabupaten yang sama  
c. Kecamatan yang sama  
d. ....
- 5). Dalam mencari lokasi pemukiman baru tersebut, Anda lebih suka dengan cara bagaimana?
- a. sendiri  
b. diatur Pemerintah
- 6). Ganti rugi yang Anda diinginkan dalam bentuk apa ?
- a. Uang  
b. Tanah pengganti  
c. Pemukiman kembali  
d. Gabungan
- 7). Apabila Anda memilih ganti kerugian dalam bentuk uang, apakah anda akan mencari lokasi yang baru :
- a. Ya  
b. Tidak
- 8). Jika Ya, bagaimana Anda mendapatkan lokasi yang baru ?
- a. Usaha sendiri  
b. Dibantu Pemerintah  
c. ....
- 9). Jika Tidak, akan digunakan untuk apa ?  
(Petugas survai memberi catatan apakah penggunaan uang ganti kerugian tersebut dianggap produktif atau tidak)
- .....
- 10).Apabila Anda memilih ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti, apakah Anda akan menjadikannya seperti semula?  
(misalnya kebun atau tambak dan sebagainya)
- a. Ya  
b. Tidak
- 11).Jika Ya, bagaimana Anda akan membangun/mengelola tanah tersebut?
- a. Usaha sendiri  
b. Diusahakan Pemda  
c. Bantuan KPR / BTN  
d. ....
- 12).Jika Tidak, tanah pengganti tersebut akan Anda gunakan untuk apa?  
(Petugas survai memberi catatan apakah penggunaan uang ganti kerugian tersebut dianggap produktif atau tidak)
- .....
- 13).Apa jenis mata pencaharian baru yang Anda inginkan :
- a. Tetap seperti semula  
(.....)  
b. Bertani  
c. Pegawai swasta  
d. Beternak  
e. ....
- 14).Apakah ada anggota keluarga yang ingin terlibat/bekerja di proyek ini sesuai dengan pengalaman dan latar belakang pendidikannya ?
- a. Ada  
b. Tidak
- 15).Apabila ada, apa latar belakang pendidikannya ? .....



16). Apa kedudukan/posisi Anda dalam masyarakat :

- Suami sebagai : .....
- Isteri sebagai : .....

**Tanggal Survai** : .....

**Petugas Survai** : .....

**Tanda tangan** : .....

## D.2 Formulir survai lapangan pada lokasi pertanian

1. **Nomor Kuesioner** : .....
2. **Kota / Kabupaten. . .** : .....
3. **Kecamatan. . .** : .....
4. **Kelurahan / Desa. .** : .....
5. **Nama Responden** : .....
6. **Lamanya Tinggal** : ..... tahun, ..... bulan .
7. **Status Dalam Keluarga** : .....

### I. Lahan

*Cara pengisian : a). Beri tanda X pada pilihan yang sesuai dengan kondisi/keadaan Anda  
b). Isilah jawaban Anda sesuai kondisi/keadaan yang sebenarnya pada tanda "....."*

- 1). Apa jenis tanah Anda ?
 

a. Ladang/kebun/perkebunan	c. Tambak/kolam (ikan)
b. Sawah	d. ....
- 2). Apa status kepemilikannya ?
 

a. Milik sendiri	d. Bagi hasil
b. Sewa	e. Penggarap
c. Buruh	f. ....
- 3). Bila sewa, berapa harga sewanya : Rp. .... / m<sup>2</sup>.
- 4). Jenis yang ditanam : .....
- 5). Luas tanah : ..... m<sup>2</sup>
- 6). Status Tanah.
 

a. Hak Pakai	d. Hak Pengelolaan
b. Hak Milik/Girik	e. ....
c. Hak Guna Usaha	
- 7). Bila anda pemilik, berapa anda membayar PBB : Rp...../ tahun.
- 8). Apakah anda memiliki lahan lain yang tidak terkena proyek untuk dipakai sebagai lokasi baru ?
 

a. Ya	b. Tidak
-------	----------
- 9). **Perkiraan Harga Tanah** per m<sup>2</sup> saat ini : Rp. ....,-
- 10). **Nilai Jual Objek Pajak** tanah per m<sup>2</sup> saat ini : Rp. ....,-

### II. Pengelolaan lahan

*Cara pengisian : a). Beri tanda X pada pilihan yang sesuai dengan kondisi/keadaan Anda  
b). Isilah jawaban Anda sesuai kondisi/keadaan yang sebenarnya pada tanda "....."*

- 1). Berapa tenaga yang diperlukan/ikut dalam mengolah tanah Anda : ..... orang.



b. Setuju (Jelaskan alasan Anda): .....

c. Biasa saja (Jelaskan alasan Anda) .....

- |   |   |                                   |
|---|---|-----------------------------------|
| 4). Bila tanah Anda terkena proyek, dan terpaksa harus pindah lokasi, Anda lebih suka pindah kemana?  | a. Kelurahan/ Desa yang sama<br>b. Kota/Kabupaten yang sama | c. Kecamatan yang sama<br>d. .... |
| 5). Ganti rugi yang Anda inginkan dalam bentuk apa ?  | a. Uang<br>b. Tanah pengganti                               | d. Gabungan                       |
| 6). Apabila Anda memilih ganti kerugian dalam bentuk uang, apakah anda akan mencari lokasi yang baru :  | a. Ya   | b. Tidak                          |
| 7). Jika Ya, bagaimana Anda mendapatkan lokasi yang baru?   | a. Usaha sendiri<br>b. Dibantu Pemerintah                   | c. ....                           |
| 8). Jika Tidak, akan digunakan untuk apa ?<br>(Petugas survai memberi catatan apakah penggunaan uang ganti kerugian tersebut dianggap produktif atau tidak)                 | .....   | .....                             |
| 9).Apabila Anda memilih ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti, apakah Anda akan mnenjadikannya seperti semula ?<br>(misalnya kebun atau tambak dan sebagainya)        | d. Ya   | b. Tidak                          |
| 10).Jika Ya, bagaimana Anda akan membangun mengelola tanah tersebut ?   | a. Usaha sendiri<br>e. Diusahakan Pemda                     | c. Bantuan KPR / BTN<br>d. ....   |
| 11).Jika Tidak, tanah pengganti tersebut akan Anda gunakan untuk apa?<br>(Surveyor memberi catatan apakah penggunaan ganti kerugian tersebut dianggap produktif atau tidak) | .....<br>.....  | .....<br>.....<br>....            |

- 12). Apabila Anda memilih ganti kerugian berupa uang, apakah dengan uang yang diterima anda akan mencari lokasi yang baru : a. Ya b. Tidak
- 13). Jika Ya, bagaimana Anda akan mendapatkan tanah/rumah pengganti dengan uang tersebut: a. Usaha sendiri b. Bantuan KPR/BTN c. Dibantu Pemerintah Kabupaten/Kota d. ....
- 14). Jika Tidak, uang tersebut akan dimanfaatkan untuk apa? .....  
(Surveyor memberi catatan apakah penggunaan uang ganti kerugian tersebut dianggap produktif atau tidak)
- 15). Mata Pencaharian baru yang diinginkan: a. Tetap seperti sebelumnya d. Wiraswasta  
b. Swasta e. Beternak  
c. Berdagang f. ....
- 16). Apakah ada anggota keluarga yang ingin terlibat/bekerja di proyek ini sesuai dengan pengalaman dan latar belakang pendidikannya ? a. Ada b. Tidak
- 17). Apabila ada, apa latar belakang pendidikannya ?  
..... ?
- 18). Posisi anda dalam masyarakat :  
• Suami sebagai : .....  
• Isteri sebagai : .....

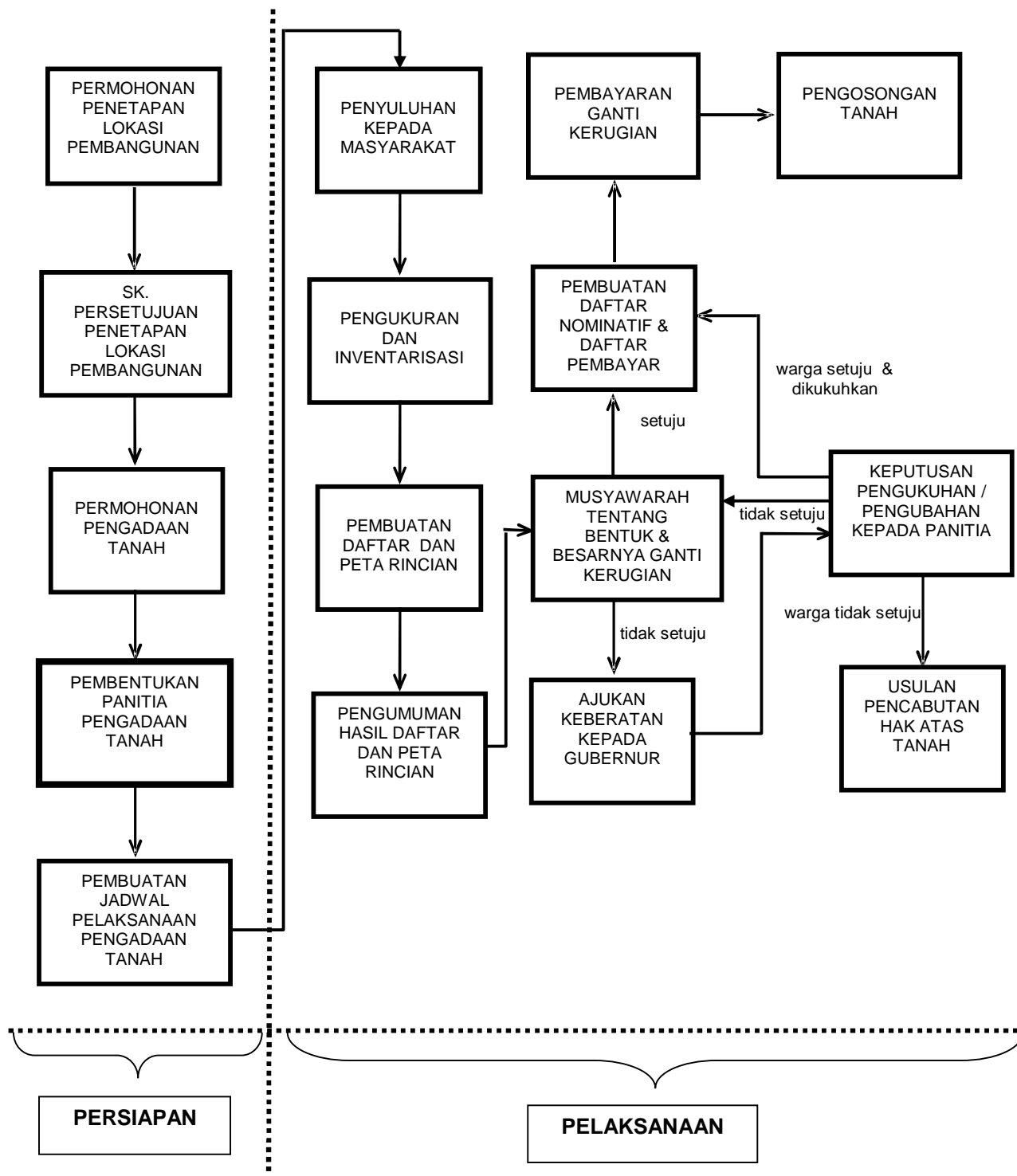
**Tanggal Survai** : .....

**Petugas Survai** : .....

**Tanda tangan** : .....

**Lampiran E  
(normatif)**

**Bagan alir tata cara pengadaan tanah untuk pembangunan jalan**









**Lampiran H  
( informatif )**

**Daftar nama dan lembaga**

**1) Pemrakarsa**

Direktorat Bina Teknik, Direktorat Jenderal Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan,  
Departemen Pekerjaan Umum.

**2) Penyusun**

Ir. Haryanto C. Pranowo, M.Eng.	Direktorat Bina Teknik, Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan
Ir. Tasripin Sartiyo, M.T.	Direktorat Bina Teknik, Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan
Ir. Yetty Nuryati, M.Soc.Sci.	Direktorat Bina Teknik, Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan
Ir. Bernaldy, CES.	Direktorat Bina Teknik, Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan
Dra. Desfitriza, M.T.	Direktorat Bina Teknik, Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan
Ir. Freddy Siagian, M.Eng.	Direktorat Bina Teknik, Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan
Dewi Sayekti, S.Sos.	Direktorat Bina Teknik, Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan

## Bibliografi

1. Direktorat Jenderal Bina Marga, Departemen Pekerjaan Umum, Petunjuk Operasional Manajemen Pemukiman Kembali Pada Proyek Jalan (Buku Pegangan), tahun 1995.
2. Direktorat Pembinaan Jalan Kota, Direktorat Jenderal Bina Marga, Departemen Pekerjaan Umum, Dokumen Pengadaan Tanah Proyek Peningkatan Jalan Citarum-Pedurungan, tahun 1995.
3. Direktorat Jenderal Bina Marga, Departemen Pekerjaan Umum, Bahan Pembekalan Kursus Pejabat Inti Proyek, Modul P01-06 tentang Pengadaan Lahan, tahun 1996.
4. Direktorat Jenderal Tata Perkotaan dan Tata Perdesaan, Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah, *Strengthening of Environmental and Social Impact Management (SESIM) Technical Meeting – Environmental Engineering and Social Planning Guidelines*, 13 September 2001.