



# LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA

No.29, 2021

KESRA. Tanah. Pengadaan. Penyelenggaraan.  
Kepentingan Umum. Pencabutan. (Penjelasan  
dalam Tambahan Lembaran Negara Republik  
Indonesia Nomor 6631)

PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 19 TAHUN 2021

TENTANG

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 123, Pasal 173, dan Pasal 185 huruf b Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu menetapkan Peraturan Pemerintah tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;  
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);  
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PEMERINTAH TENTANG  
PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI  
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, Badan Bank Tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.
3. Proyek Strategis Nasional adalah proyek dan/atau program yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan

pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

4. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
5. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
6. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
7. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
8. Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah.
9. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang Hak Pengelolaan.
10. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
11. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara.
12. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau

pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.

13. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
14. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
15. Zona Nilai Tanah adalah gambaran nilai tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
16. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
17. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara/daerah.
18. Badan Usaha adalah badan usaha berbentuk badan hukum yang didirikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.
19. Badan Bank Tanah yang selanjutnya disebut Bank Tanah adalah badan khusus (sui generis) yang merupakan badan hukum Indonesia yang dibentuk oleh Pemerintah Pusat yang diberi kewenangan khusus untuk mengelola tanah.

20. Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur/bupati/wali kota yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
21. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
22. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
23. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
24. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
25. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
26. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten/kota.
27. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur/bupati/wali kota untuk membantu gubernur/bupati/wali kota dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

28. Tim Kajian Keberatan yang selanjutnya disebut Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh gubernur/bupati/wali kota untuk membantu gubernur/bupati/wali kota melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolak keberatan.
29. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk membantu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
30. Ruang Atas Tanah adalah ruang yang berada di atas permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan pada bidang tanah.
31. Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan pada bidang tanah.
32. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
33. Hari adalah hari kerja sesuai yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

BAB II  
PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 2

Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. pemakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;

- q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- s. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- t. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- u. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- v. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- w. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah; dan
- x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

### Pasal 3

Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Bagian Kedua  
Perencanaan Pengadaan Tanah

Paragraf 1  
Dasar Perencanaan

Pasal 4

- (1) Setiap Instansi yang Memerlukan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada:
  - a. rencana tata ruang; dan
  - b. prioritas pembangunan yang tercantum dalam:
    1. rencana pembangunan jangka menengah;
    2. rencana strategis; dan/atau
    3. rencana kerja pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan melibatkan kementerian/lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan dan instansi teknis terkait.
- (3) Dalam perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk lembaga profesional terkait dan/atau ahli.

Pasal 5

Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a, didasarkan atas:

- a. rencana tata ruang wilayah nasional;
- b. rencana tata ruang pulau/kepulauan;
- c. rencana tata ruang kawasan strategis nasional;
- d. rencana tata ruang wilayah provinsi;
- e. rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; dan/atau
- f. rencana detail tata ruang.

## Paragraf 2

## Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

## Pasal 6

- (1) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, paling sedikit memuat:
  - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
  - c. prioritas pembangunan nasional/daerah;
  - d. letak tanah;
  - e. luas tanah yang dibutuhkan;
  - f. gambaran umum status tanah;
  - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - h. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - i. perkiraan nilai tanah;
  - j. rencana penganggaran; dan
  - k. preferensi bentuk Ganti Kerugian.
- (2) Maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (3) Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan prioritas pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan prioritas pembangunan.
- (4) Letak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, menguraikan wilayah administrasi:
  - a. kelurahan/desa atau nama lain;
  - b. kecamatan;
  - c. kabupaten/kota; dan

- d. provinsi, tempat lokasi pembangunan yang direncanakan.
- (5) Luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan.
  - (6) Gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, menguraikan data awal mengenai penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
  - (7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
  - (8) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
  - (9) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, menguraikan perkiraan nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah, meliputi:
    - a. tanah;
    - b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
    - c. bangunan;
    - d. tanaman;
    - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan
    - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
  - (10) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j, menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.
  - (11) Dalam hal diperlukan, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menambah muatan dalam dokumen perencanaan Pengadaan Tanah.

## Pasal 7

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup:
  - a. survei sosial ekonomi;
  - b. kelayakan lokasi;
  - c. analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
  - d. perkiraan nilai tanah;
  - e. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari Pengadaan Tanah dan pembangunan; dan
  - f. studi lain yang diperlukan.
- (2) Survei sosial ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah.
- (3) Kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk Kepentingan Umum yang dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan.
- (4) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.
- (5) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah.
- (6) Dampak lingkungan dan dampak sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (7) Studi lain yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf e dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk Kepentingan Umum.

#### Pasal 8

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Instansi yang Memerlukan Tanah diajukan kepada gubernur/bupati/wali kota.
- (3) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (4) Dalam hal dokumen perencanaan Pengadaan Tanah lebih dari 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Instansi yang Memerlukan Tanah perlu melakukan pembaruan dokumen.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Ketiga  
Persiapan Pengadaan Tanah

Paragraf 1

Umum

Pasal 9

- (1) Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2).
- (2) Dalam melaksanakan tahapan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.

Pasal 10

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), beranggotakan bupati/wali kota, perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang Memerlukan Tanah, instansi pemerintah yang menyelenggarakan urusan di bidang pertanahan dan apabila dianggap perlu dapat melibatkan instansi terkait lainnya.
- (2) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur membentuk sekretariat persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah provinsi.

Pasal 11

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1), bertugas:
  - a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
  - b. melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;

- c. melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan;
  - d. menyiapkan Penetapan Lokasi pembangunan;
  - e. mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
  - f. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh gubernur.
- (2) Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat melibatkan instansi terkait.

#### Paragraf 2

#### Pemberitahuan Rencana Pembangunan

#### Pasal 12

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan.
- (2) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dibentuk oleh gubernur.
- (3) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi mengenai:
- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
  - c. tahapan rencana Pengadaan Tanah;
  - d. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; dan
  - f. informasi lainnya yang dianggap perlu.
- (4) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh ketua Tim

Persiapan.

#### Pasal 13

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan.
- (2) Pemberitahuan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan cara:
  - a. sosialisasi;
  - b. tatap muka; dan/atau
  - c. surat pemberitahuan.
- (3) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui media cetak dan/atau media elektronik.

#### Pasal 14

- (1) Undangan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf a dan huruf b disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) Hari sebelum pertemuan dilaksanakan.
- (2) Pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan Tim Persiapan.
- (3) Hasil pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka dituangkan dalam berita acara sosialisasi pertemuan yang ditandatangani oleh ketua dan anggota Tim Persiapan.

#### Pasal 15

- (1) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf c disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak

ditandatanganinya surat pemberitahuan.

- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tanda terima surat pemberitahuan yang ditandatangani oleh pihak yang menerima melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

#### Pasal 16

- (1) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan/atau nasional sebanyak 2 (dua) Hari penerbitan.
- (2) Pemberitahuan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3) dilaksanakan melalui situs (*website*) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota dan/atau Instansi yang Memerlukan Tanah.

#### Paragraf 3

#### Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

#### Pasal 17

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

#### Pasal 18

- (1) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2)

- (2) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. pemegang Hak Atas Tanah;
  - b. pemegang Hak Pengelolaan;
  - c. nazhir untuk tanah wakaf;
  - d. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
  - e. masyarakat hukum adat;
  - f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik;
  - g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
  - h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

#### Pasal 19

Pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a berupa perseorangan atau badan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 20

Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf b merupakan pihak yang diberikan sebagian kewenangan/pelimpahan dari negara untuk melaksanakan hak menguasai negara.

#### Pasal 21

Nazhir untuk tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf c merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

#### Pasal 22

- (1) Pemegang alat bukti tertulis hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf d merupakan pemegang hak sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan terkait Hak Atas

Tanah.

- (2) Dalam hal alat bukti tertulis hak lama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditemukan atau tidak berlaku lagi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pemilikan atau penguasaan dapat dibuktikan dengan pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan dari orang yang dapat dipercaya dan disaksikan oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi.
- (3) Pernyataan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan:
  - a. tanah tersebut adalah benar miliknya yang bersangkutan, bukan milik orang lain;
  - b. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah; dan
  - c. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau kelurahan/desa yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

#### Pasal 23

- (1) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf e merupakan sekelompok orang yang menguasai tanah ulayat secara turun-temurun dalam bentuk kesatuan ikatan asal usul leluhur dan/atau kesamaan tempat tinggal di wilayah geografis tertentu, identitas budaya, hukum adat yang masih ditaati, hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungan hidup, serta sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, budaya, dan hukum.
- (2) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), keberadaannya diperkuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Tanah ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanah yang berada di wilayah penguasaan kesatuan masyarakat hukum adat dan tidak dilekati

dengan sesuatu Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan.

#### Pasal 24

- (1) Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah.
- (2) Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa:
  - a. sertifikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya;
  - b. surat izin garapan/membuka tanah;
  - c. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti; atau
  - d. bukti lain yang dipersamakan dengan bukti penguasaan lainnya.
- (3) Dalam hal penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dibuktikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) namun dikuasai secara fisik dan di atasnya terdapat ladang, kebun, tanam tumbuh, bekas tanam tumbuh, bangunan permanen/tidak permanen, bukti penguasaannya meliputi:
  - a. surat pernyataan penguasaan tanah dari yang bersangkutan, diketahui oleh orang yang dapat dipercaya dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan:
    1. yang bersangkutan benar sebagai pemilik atau menguasai bidang tanah tersebut;

2. bidang tanah tersebut benar-benar dikuasai yang bersangkutan secara terus menerus/tanpa terputus disertai riwayat perolehan, penguasaan tanah, dan batas yang jelas; dan
  3. yang bersangkutan bertanggung jawab penuh secara perdata maupun pidana; dan
- b. surat keterangan dari kepala desa/lurah atau nama lain yang menerangkan atas tanah tersebut tidak terdapat sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi jaminan hutang piutang.
- (4) Bukti penguasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dianggap sebagai izin dari pejabat yang berwenang.

#### Pasal 25

- (1) Pemegang dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf g merupakan pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan.
- (2) Dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti penguasaan, berupa:
  - a. akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
  - b. akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikatnya;
  - c. surat izin menghuni;
  - d. risalah lelang;
  - e. akta ikrar wakaf, akta pengganti akta ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf; atau
  - f. bukti penguasaan lainnya.

#### Pasal 26

- (1) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf h berupa perseorangan, badan

hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, pemerintah desa, Bank Tanah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, dan badan usaha milik desa yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

- (2) Dasar kepemilikan bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti berupa:
  - a. izin mendirikan bangunan dan/atau kartu inventaris barang untuk bangunan milik Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan/atau bukti fisik bangunan;
  - b. surat pernyataan penguasaan fisik;
  - c. surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan; dan/atau
  - d. bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 3 (tiga) bulan terakhir.

#### Pasal 27

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari.
- (2) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dihitung mulai tanggal berita acara sosialisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) ditandatangani.
- (3) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama pejabat kelurahan/desa atau nama lain.

Pasal 28

- (1) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), dituangkan dalam bentuk daftar sementara Pihak yang Berhak, dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan.
- (2) Daftar sementara Pihak yang Berhak, dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan daftar yang berisi data perkiraan dan hanya digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Paragraf 4

Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Pasal 29

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
- (3) Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau dapat di tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
- (4) Pelibatan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang

terkena dampak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa.

- (5) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.
- (6) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) Hari yang dihitung mulai tanggal ditandatangani daftar sementara Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2).

#### Pasal 30

- (1) Tim Persiapan mengundang Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang serta masyarakat yang terkena dampak untuk hadir dalam Konsultasi Publik.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan langsung kepada Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang serta masyarakat terkena dampak atau melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik.
- (3) Undangan yang diterima oleh Pihak yang Berhak Pengelola dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa atau nama lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

- (4) Dalam hal Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya, pemberitahuan dilakukan melalui:
  - a. pengumuman di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan pada lokasi rencana pembangunan; dan
  - b. media cetak atau media elektronik.

Pasal 31

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi Publik.
- (2) Penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk Kepentingan Umum;
  - b. tahapan dan waktu proses penyelenggaraan Pengadaan Tanah;
  - c. peran Penilai dalam menentukan nilai Ganti Kerugian;
  - d. insentif yang akan diberikan kepada Pihak yang Berhak;
  - e. objek yang dinilai Ganti Kerugian;
  - f. bentuk Ganti Kerugian; dan
  - g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.

Pasal 32

- (1) Dalam Konsultasi Publik dilakukan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan/atau masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29.
- (2) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan

masyarakat yang akan terkena dampak atas rencana lokasi pembangunan.

- (3) Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kehadiran Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan daftar hadir dan dokumentasi berupa foto dan/atau video.
- (5) Dalam hal telah diundang 3 (tiga) kali secara patut, Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang, dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya tidak menghadiri Konsultasi Publik dianggap menyetujui lokasi rencana pembangunan.
- (6) Hasil kesepakatan atas rencana lokasi pembangunan dalam Konsultasi Publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan lokasi pembangunan.
- (7) Atas dasar hasil kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada gubernur paling lama 5 (lima) Hari.
- (8) Dalam hal Pengadaan Tanah yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar permohonan Penetapan Lokasi diajukan kepada bupati/wali kota.

### Pasal 33

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 terdapat Pihak yang Berhak, Pengelola Barang, dan/atau Pengguna Barang, dan/atau masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang.

- (2) Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak tanggal berita acara kesepakatan.
- (3) Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara kesepakatan Konsultasi Publik ulang.

#### Pasal 34

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Instansi yang Memerlukan Tanah melaporkan keberatan kepada gubernur melalui Tim Persiapan.
- (2) Gubernur membentuk Tim Kajian untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
  - b. kepala Kantor Wilayah sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - c. instansi yang menangani urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
  - d. kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
  - e. bupati/wali kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
  - f. akademisi sebagai anggota.
- (4) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas:
  - a. menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;

- b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
  - c. membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.
- (5) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), ketua Tim Kajian dapat membentuk sekretariat.

#### Pasal 35

- (1) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf a berupa:
- a. klasifikasi jenis dan alasan keberatan;
  - b. klasifikasi pihak yang keberatan; dan/atau
  - c. klasifikasi usulan pihak yang keberatan.
- (2) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen keberatan.
- (3) Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf b dilakukan untuk:
- a. menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan; dan
  - b. menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf c didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap:
- a. rencana tata ruang wilayah; dan
  - b. prioritas pembangunan yang tercantum dalam:
    - 1. rencana pembangunan jangka menengah;
    - 2. rencana strategis; dan/atau
    - 3. rencana kerja Pemerintah/Instansi yang Memerlukan Tanah.

#### Pasal 36

Rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (4) huruf c, ditandatangani oleh ketua Tim

Kajian dan disampaikan kepada gubernur.

#### Pasal 37

- (1) Berdasarkan rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan.
- (2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dan pihak yang keberatan.

#### Pasal 38

Penanganan keberatan oleh gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1), dilakukan paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya keberatan.

#### Pasal 39

Dalam hal gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) memutuskan dalam suratnya menerima keberatan, Instansi yang Memerlukan Tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

#### Pasal 40

- (1) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah berstatus kawasan hutan, Instansi yang Memerlukan Tanah melalui gubernur mengajukan permohonan pelepasan status kawasan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk proyek prioritas Pemerintah Pusat, perubahan status kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui mekanisme:
  - a. pelepasan kawasan hutan dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh instansi pemerintah;

- b. pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh swasta.
- (3) Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

#### Pasal 41

- (1) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah kas desa, pemerintah desa mengajukan izin tertulis kepada gubernur untuk persetujuan pelepasan haknya.
- (2) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah wakaf, nazhir mengajukan izin tertulis kepada Kementerian Agama/Kantor Wilayah Kementerian Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia/Badan Wakaf Indonesia Provinsi untuk mendapat izin pelepasan atas tanah wakaf.
- (3) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah ulayat, Instansi yang Memerlukan Tanah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah setempat dengan melibatkan tokoh masyarakat adat untuk mendapat kesepakatan dan penyelesaian dengan masyarakat yang bersangkutan yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (4) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan/atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, Pengguna Barang/pemilik aset mengajukan permohonan izin alih status penggunaan/pelepasan aset kepada instansi yang

berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 42

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan/atau Proyek Strategis Nasional berada pada lahan pertanian pangan berkelanjutan, dapat dilakukan pengalihfungsian lahan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengalihfungsian lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan dengan syarat:
  - a. dilakukan kajian kelayakan strategis;
  - b. disusun rencana alih fungsi lahan;
  - c. dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan
  - d. disediakan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dialihfungsikan.
- (3) Dalam hal terjadi bencana sehingga pengalihan fungsi lahan untuk infrastruktur tidak dapat ditunda, persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b tidak diberlakukan.
- (4) Penyediaan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dialihfungsikan untuk infrastruktur akibat bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan setelah alih fungsi dilakukan.
- (5) Pembebasan kepemilikan Hak Atas Tanah yang dialihfungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan pemberian Ganti Kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 43

- (1) Proses penyelesaian perubahan status atas Objek Pengadaan Tanah yang berstatus kawasan hutan atau

izin alih status penggunaan/pelepasan aset atas tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah, atau badan usaha milik desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, Pasal 41 dan Pasal 42 harus dilakukan sampai dengan Penetapan Lokasi.

- (2) Dalam hal perubahan status dan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipenuhi tanpa adanya keterangan tertulis dari instansi terkait, maka Penetapan Lokasi berfungsi sebagai izin perubahan status/pinjam pakai kawasan hutan atau izin alih status penggunaan/pelepasan aset.

#### Paragraf 5

#### Penetapan Lokasi Pembangunan

#### Pasal 44

- (1) Permohonan Penetapan Lokasi pembangunan dari Instansi yang Memerlukan Tanah diajukan kepada gubernur berdasarkan berita acara kesepakatan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (6).
- (2) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh gubernur dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (3) Dalam hal Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diterbitkan oleh gubernur dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari bagi Pengadaan Tanah untuk tujuan pembangunan Proyek Strategis Nasional, mendesak dan/atau pembangunan yang tidak dapat dipindahkan lokasinya, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada Menteri.

- (4) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan oleh Menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pasal 45

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, dilampiri peta lokasi pembangunan.
- (2) Peta lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disiapkan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pasal 46

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.
- (2) Keputusan Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 disampaikan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada Kantor Wilayah paling lama 7 (tujuh) Hari setelah Penetapan Lokasi diumumkan.
- (3) Dalam hal diperlukan, Instansi yang Memerlukan Tanah atas pertimbangan kepala Kantor Wilayah mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada gubernur, 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan berakhir.
- (4) Permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disertai:
  - a. keputusan Penetapan Lokasi;
  - b. pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan perpanjangan, data

Pengadaan Tanah yang telah dilaksanakan, dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan Pengadaan Tanahnya.

- (5) Atas dasar permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), gubernur menetapkan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.
- (6) Perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan oleh gubernur dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (7) Dalam hal perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan tidak diterbitkan oleh gubernur dalam jangka waktu 7 (tujuh) Hari sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mengajukan permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi kepada Menteri.

#### Pasal 47

- (1) Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) tidak mencukupi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.
- (2) Proses ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimulai dari tahap perencanaan.

#### Paragraf 6

##### Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan

#### Pasal 48

- (1) Gubernur bersama Instansi yang Memerlukan Tanah mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat nomor

dan tanggal keputusan Penetapan Lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pasal 49

- (1) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1), dilakukan dengan cara:
  - a. ditempatkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan/atau kantor bupati/wali kota dan di lokasi pembangunan; dan
  - b. diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan paling lama 2 (dua) Hari sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan selama 10 (sepuluh) Hari.
- (4) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan/atau nasional paling sedikit 1 (satu) Hari penerbitan.
- (5) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui situs (*website*) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota dan/atau Instansi yang Memerlukan Tanah.

## Paragraf 7

## Pendelegasian Persiapan Pengadaan Tanah

## Pasal 50

- (1) Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum kepada bupati/wali kota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya, dalam waktu paling lama 3 (tiga) Hari sejak diterimanya dokumen perencanaan Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal gubernur mendelegasikan kewenangan kepada bupati/wali kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bupati/wali kota membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya pendelegasian.
- (3) Ketentuan mengenai pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 sampai dengan Pasal 49 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum oleh bupati/wali kota.
- (4) Dalam hal Penetapan Lokasi pembangunan tidak ditetapkan oleh bupati/wali kota dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak tanggal permohonan, bagi Pengadaan Tanah untuk tujuan pembangunan Proyek Strategis Nasional, mendesak dan/atau lokasi pembangunan yang tidak dapat dipindahkan, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan Penetapan Lokasi kepada gubernur.
- (5) Dalam hal Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak ditetapkan oleh gubernur dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak tanggal permohonan, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan kepada

Menteri untuk diterbitkan Penetapan Lokasi.

- (6) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diterbitkan oleh Menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) Hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.

#### Pasal 51

- (1) Dalam hal pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah dilakukan oleh bupati/wali kota berdasarkan pendelegasian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (4) diajukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada bupati/wali kota atas pertimbangan kepala Kantor Pertanahan.
- (2) Permohonan perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada bupati/wali kota dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Perpanjangan Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh bupati/wali kota dalam waktu paling lama 7 (tujuh) Hari sejak diterimanya permohonan.

#### Pasal 52

Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan persiapan Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Keempat  
Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Paragraf 1

Umum

Pasal 53

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh kepala Kantor Wilayah selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam rangka melaksanakan Pengadaan Tanah, kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah.
- (4) Susunan keanggotaan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berunsurkan paling sedikit:
  - a. pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Wilayah;
  - b. kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
  - c. pejabat perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
  - d. camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
  - e. lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.
- (5) Penetapan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 54

Kepala Kantor Wilayah dapat menugaskan kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah,

dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, dalam waktu paling lama 2 (dua) Hari sejak diterimanya pengajuan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

#### Pasal 55

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan ditugaskan sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54, kepala Kantor Pertanahan membentuk pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Susunan keanggotaan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang berunsurkan:
  - a. pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan;
  - b. pejabat pada Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
  - c. pejabat perangkat daerah kabupaten/kota yang membidangi urusan pertanahan;
  - d. camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;  
dan
  - e. lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.
- (3) Pembentukan pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak diterimanya penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54.

#### Paragraf 2

#### Penyiapan Pelaksanaan

#### Pasal 56

- (1) Berdasarkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan pelaksanaan Pengadaan

Tanah kepada kepala Kantor Wilayah.

- (2) Pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan:
  - a. keputusan Penetapan Lokasi;
  - b. dokumen perencanaan Pengadaan Tanah;
  - c. data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah;
  - d. data awal masyarakat yang terkena dampak;
  - e. berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (6); dan
  - f. surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah.
- (3) Instansi yang Memerlukan Tanah menyampaikan penjelasan tentang permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di hadapan kepala Kantor Wilayah.
- (4) Dalam hal permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan lengkap, kepala Kantor Wilayah membuat berita acara penerimaan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- (5) Dalam hal permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 5 (lima) Hari.
- (6) Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menyiapkan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

#### Pasal 57

- (1) Dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (6), pelaksana Pengadaan Tanah melakukan kegiatan, paling sedikit:
  - a. membuat agenda rapat pelaksanaan;
  - b. membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;

- c. menyiapkan pembentukan Satuan Tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
  - d. memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
  - e. merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
  - f. menyiapkan langkah koordinasi pelaksanaan;
  - g. menyiapkan administrasi yang diperlukan;
  - h. mengajukan kebutuhan biaya operasional dan biaya pendukung Pengadaan Tanah;
  - i. menetapkan Penilai; dan
  - j. membuat dokumen hasil rapat.
- (2) Penyiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam rencana kerja yang memuat paling kurang:
- a. rencana pendanaan pelaksanaan;
  - b. rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan;
  - c. rencana kebutuhan tenaga pelaksana;
  - d. rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksana;
  - e. inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan; dan
  - f. sistem monitoring pelaksanaan.

#### Pasal 58

- (1) Dalam melaksanakan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (1), ketua pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi Objek Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak dibentuknya pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Satuan Tugas sebagaimana pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. Satuan Tugas A yang membidangi pengumpulan data fisik Objek Pengadaan Tanah;
  - b. Satuan Tugas B yang membidangi pengumpulan data yuridis Objek Pengadaan Tanah.

- (3) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibentuk 1 (satu) Satuan Tugas atau lebih dengan mempertimbangkan kebutuhan dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- (4) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertanggung jawab kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

### Paragraf 3

#### Inventarisasi dan Identifikasi

#### Pasal 59

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) melakukan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah yang meliputi kegiatan:

- a. penyusunan rencana jadwal kegiatan;
- b. penyiapan bahan;
- c. penyiapan peralatan teknis;
- d. koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain;
- e. penyiapan peta kerja;
- f. pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain; dan
- g. pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang, dan/atau masyarakat yang terkena dampak atas Objek Pengadaan Tanah.

#### Pasal 60

- (1) Satuan Tugas A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan meliputi:
  - a. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi; dan
  - b. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang.

- (2) Pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pengukuran dan pendaftaran tanah.
- (3) Hasil inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam peta bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas.
- (4) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian dan pendaftaran hak.
- (5) Pengukuran dan pemetaan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan penyurvei berlisensi.

#### Pasal 61

- (1) Satuan Tugas B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) huruf b melaksanakan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah paling kurang:
  - 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. kepemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
  - h. pembebanan Hak Atas Tanah; dan
  - i. Ruang Atas dan Ruang Bawah Tanah.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana

dimaksud pada ayat (1), dibuat dalam bentuk daftar nominatif yang ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas.

- (3) Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian.
- (4) Pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan penyurvei berlisensi.

#### Pasal 62

- (1) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 menyelesaikan tugasnya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari.
- (2) Dalam hal tertentu Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 dapat melakukan tugas lebih dari 30 (tiga puluh) Hari.
- (3) Hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan keadaan dimana:
  - a. terdapat permasalahan kondisi fisik meliputi:
    1. belum terpasangnya tanda batas bidang tanah;
    2. kondisi topografi di lapangan perlu penanganan khusus; dan/atau
    3. Objek Pengadaan Tanah lintas desa/kelurahan/kecamatan;
  - b. terbatasnya sumber daya manusia;
  - c. belum tersedianya anggaran dari Instansi yang Memerlukan Tanah;
  - d. masih terdapat penolakan dari Pihak yang Berhak.

#### Pasal 63

Hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) dan Pasal 61 ayat (2) diserahkan oleh ketua Satuan Tugas kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara hasil inventarisasi

dan identifikasi.

Pasal 64

- (1) Peta bidang tanah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) dan Pasal 61 ayat (2) diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial atau keseluruhan.

Pasal 65

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari terhitung sejak hasil inventarisasi dan identifikasi diumumkan.
- (2) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, ketua pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif.
- (3) Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (4) Dalam hal terjadi perbedaan antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (5) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak, ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan.

## Pasal 66

Hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (4) menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

## Paragraf 4

## Penetapan Penilai

## Pasal 67

- (1) Jasa Penilai diadakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal tidak terdapat jasa Penilai dan/atau dalam rangka efisiensi biaya untuk Pengadaan Tanah skala kecil, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri.
- (3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa Pemerintah.

## Pasal 68

- (1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:
  - a. tanah;
  - b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
  - c. bangunan;
  - d. tanaman;
  - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
  - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (2) Penilai atau Penilai Publik melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah menerima salinan dokumen perencanaan, daftar

nominatif dan peta bidang tanah, dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah yang dituangkan dalam berita acara.

- (3) Penilai atau Penilai Publik menyelesaikan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditandatangani.
- (4) Dalam melakukan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penilai dapat meminta informasi dan/atau data yang mendukung penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah kepada instansi terkait.

#### Pasal 69

- (1) Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran Ganti Kerugian.
- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
- (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat.
- (4) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2), oleh Penilai disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- (5) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

## Pasal 70

- (1) Dalam hal terdapat bidang tanah sisa yang terkena Pengadaan Tanah, yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian atas bidang tanahnya.
- (2) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya tidak lebih dari 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dan tidak dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Ganti Kerugian.
- (3) Dalam hal bidang tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) dapat diberikan Ganti Kerugian setelah mendapat kajian dari pelaksana Pengadaan Tanah bersama Instansi yang Memerlukan Tanah dan tim teknis terkait.
- (4) Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk berita acara hasil kajian tanah sisa.

## Paragraf 5

## Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

## Pasal 71

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah didampingi Penilai atau Penilai Publik dan Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1).
- (3) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Penilai

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1).

- (4) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.

#### Pasal 72

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan.
- (2) Dalam hal Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berhalangan karena hukum maka undangan disampaikan kepada pengampu atau wali.
- (3) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lama 3 (tiga) Hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.
- (4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

#### Pasal 73

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71, Pihak yang Berhak dapat memberikan kuasa kepada:
  - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
  - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
  - c. Pihak yang Berhak lainnya.

- (2) Pihak yang Berhak atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang dimilikinya yang terletak dalam 1 (satu) lokasi Pengadaan Tanah hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang 3 (tiga) kali secara patut, tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, dianggap menyetujui bentuk Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 74

- (1) Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (2) Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
  - a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati;
  - b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
  - c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya.

#### Pasal 75

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (3).
- (2) Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan

keberatan.

- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak permohonan kasasi diterima.

#### Paragraf 6

#### Pemberian Ganti Kerugian

#### Pasal 76

- (1) Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. uang;
  - b. tanah pengganti;
  - c. permukiman kembali;
  - d. kepemilikan saham; atau
  - e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- (2) Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

#### Pasal 77

- (1) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang.
- (2) Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (2).

## Pasal 78

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang Rupiah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak berita acara kesepakatan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (2).
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) Hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana Pengadaan Tanah.
- (6) Dalam hal tertentu Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dilakukan lebih dari 17 (tujuh belas) Hari.
- (7) Hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan keadaan dimana:
  - a. anggaran yang tersedia tidak mencukupi;
  - b. Pihak yang Berhak tidak hadir saat jadwal pembayaran Ganti Kerugian; atau
  - c. terdapat persoalan keamanan, ekonomi, politik, sosial, budaya dan/atau persoalan teknis lainnya.

## Pasal 79

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah

berdasarkan permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

- (2) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (3) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Dalam hal peruntukan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan termasuk dalam jenis Kepentingan Umum, penyediaannya dapat dilakukan melalui tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.
- (6) Selama proses penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (7) Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 80

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Penyediaan tanah untuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Dalam hal permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang kegiatannya termasuk dalam jenis Kepentingan Umum, penyediaan tanahnya dapat dilakukan melalui tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (4) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
- (6) Selama proses penyediaan permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (7) Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali, sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 81

Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf b atau permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf c, musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali.

#### Pasal 82

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf d diberikan oleh badan usaha milik negara yang berbentuk perusahaan terbuka atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah

kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

- (2) Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan badan usaha milik negara atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 83

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf d.
- (2) Ketentuan mengenai pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 sampai dengan Pasal 82 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaksanaan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

## Pasal 84

- (1) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:
  - a. Objek Pengadaan Tanah yang dipergunakan sesuai dengan tugas dan fungsi pemerintahan;
  - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa;
  - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa; dan/atau
  - d. Objek Pengadaan Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh Badan Usaha.
- (2) Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Bank Tanah diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1).
- (4) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (1).
- (5) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68.
- (6) Nilai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah berupa harta benda wakaf ditentukan sama dengan nilai hasil penilaian Penilai atas harta benda wakaf yang diganti.

Pasal 85

- (1) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 sampai dengan Pasal 82 dibuat dalam berita acara pemberian Ganti Kerugian.
- (2) Berita acara pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampiri:
  - a. daftar Pihak yang Berhak penerima Ganti Kerugian;
  - b. daftar bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang telah diberikan;
  - c. daftar dan bukti pembayaran/kwitansi; dan
  - d. berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

Paragraf 7

Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus

Pasal 86

- (1) Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah melalui pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengalihan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sampai ditetapkannya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian Ganti Kerugian.

Pasal 87

- (1) Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3), diberikan paling banyak 25% (dua puluh lima persen) dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas nilai jual objek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai Ganti Kerugian

dari Penilai.

- (2) Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan setelah ditetapkan hasil penilaian dari Penilai atau nilai yang sudah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (3) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

#### Pasal 88

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Ganti Kerugian dalam keadaan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) dan Pasal 87 diatur dalam Peraturan Menteri.

#### Paragraf 8

#### Penitipan Ganti Kerugian

#### Pasal 89

- (1) Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum setelah dilakukan penetapan persetujuan penitipan oleh Pengadilan Negeri.
- (3) Permohonan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
  - a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
  - b. Pihak yang Berhak menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan

- Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
- c. Pihak yang Berhak tidak diketahui dan/atau Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya;
  - d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
    - 1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
    - 2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
    - 3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
    - 4. menjadi jaminan di bank.
- (4) Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa uang dalam mata uang Rupiah.
- (5) Pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan Ganti Kerugian.
- (6) Pengadilan Negeri paling lama dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari wajib menerima penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

#### Pasal 90

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf a, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 91

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf b, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan

Tanah.

#### Pasal 92

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf c, pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan Pihak yang Berhak secara tertulis kepada camat dan lurah/kepala desa atau nama lainnya.
- (2) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diketahui keberadaannya, Pihak yang Berhak mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri tempat penitipan Ganti Kerugian dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 93

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 1, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (*dading*).

#### Pasal 94

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 2, pengambilan Ganti Kerugian dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau berita acara perdamaian (*dading*).

#### Pasal 95

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 3, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah adanya pengangkatan sita.

Pasal 96

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (3) huruf d angka 4, Ganti Kerugian dapat diambil di Pengadilan Negeri setelah adanya surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan persetujuan dari pihak bank.

Pasal 97

Pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1), Pihak yang Berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 98

Dalam hal uang Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri dan Pihak yang Berhak masih menguasai Objek Pengadaan Tanah, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah.

Pasal 99

Dalam hal ketua pelaksana Pengadaan Tanah tidak lagi menjabat sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (2) dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Paragraf 9

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Pasal 100

- (1) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada Negara di hadapan

Kepala Kantor Pertanahan setempat atau pejabat yang ditunjuk oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

- (2) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

#### Pasal 101

Dalam pelaksanaan Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100, pelaksana Pengadaan Tanah:

- a. menyiapkan surat pernyataan pelepasan/ penyerahan Hak Atas Tanah atau penyerahan tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b. menarik bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah dari Pihak yang Berhak;
- c. memberikan tanda terima pelepasan; dan
- d. membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertipikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada Negara, yang dilakukan secara manual atau elektronik.

#### Pasal 102

- (1) Dalam pelaksanaan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1), Pihak yang Berhak atau kuasanya wajib:
  - a. menandatangani surat pernyataan pelepasan/ penyerahan Hak Atas Tanah atau penyerahan tanah, dan/atau bangunan, dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
  - b. menandatangani surat pernyataan tanggung jawab mutlak Pihak yang Berhak terhadap kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah;
  - c. menandatangani berita acara Pelepasan Hak;

- d. menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.
- (2) Kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada:
    - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
    - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
    - c. ahli waris dalam hal Pihak yang Berhak meninggal dunia sebelum pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian.
  - (3) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan karena hukum maka pelaksanaan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengampu atau wali.

#### Pasal 103

Dalam hal pelepasan Objek Pengadaan Tanah merupakan milik atau dikuasai instansi, ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

#### Paragraf 10

Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak dengan Objek Pengadaan Tanah

#### Pasal 104

- (1) Objek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum.

- (2) Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya, dan selanjutnya memberitahukan kepada para pihak terkait.
- (3) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terdaftar, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hak dan disampaikan kepada lurah/kepala desa atau nama lain, camat dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat untuk selanjutnya dicatat dan dicoret dalam buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan.

#### Pasal 105

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan dan Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada ketua pengadilan dan pihak-pihak yang berperkara tentang hapusnya hak dan putusannya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanahnya.
- (2) Alat bukti penguasaan/kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sebagai pembuktian di Pengadilan Negeri sampai memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

#### Pasal 106

- (1) Pihak yang Berhak mengambil Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1) merupakan pihak yang dimenangkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

- (2) Ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang sedang menjadi objek perkara di pengadilan.

Pasal 107

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya dan Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan hapusnya hak dan putusnya hubungan hukum kepada pihak-pihak yang bersengketa.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang masih dipersengketakan.

Pasal 108

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang dan Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pejabat yang meletakkan sita dan pemegang hak tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusnya hubungan hukum.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 109

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, ketua pelaksana Pengadaan Tanah:

- a. membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dijadikan jaminan di bank;
- b. memberitahukan tentang hapusnya hak dan putusnya hubungan hukum kepada pemegang jaminan hutang

- dan yang bersangkutan; atau
- c. memberitahukan putusnya hubungan hukum kepada lurah/kepala desa atau nama lain atau camat untuk tanah yang belum terdaftar.

#### Pasal 110

Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 7 (tujuh) Hari sejak ditandatangani berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 huruf a.

#### Pasal 111

Dalam hal Pihak yang Berhak tidak melepaskan Hak Atas Tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 maka:

- a. Ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah tanpa tanda tangan Pihak yang Berhak;
- b. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada huruf a mengumumkan hapusnya hak dimaksud;
- c. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf b mencatat hapusnya Hak Atas Tanah pada buku tanah, dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya;
- d. dalam hal tanah belum terdaftar, ketua pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf b, menyampaikan secara tertulis kepada lurah/kepala desa atau nama lain untuk mencatat hapusnya hak pada buku-buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain yang bersangkutan.

Paragraf 11

Pendokumentasian Data Administrasi Pengadaan Tanah

Pasal 112

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data Pengadaan Tanah.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disimpan dalam bentuk data elektronik.

Pasal 113

- (1) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 dibuat salinan.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah, dan menjadi dokumen di Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Dalam hal data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (3) telah disimpan dalam bentuk data elektronik, data diserahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dengan berita acara.

Pasal 114

Bentuk, cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan data Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima  
Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Paragraf 1  
Berita Acara Penyerahan

Pasal 115

- (1) Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah disertai data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113, dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) Hari sejak Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah.
- (3) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan secara bertahap dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah untuk pensertipikatan.
- (4) Tugas dan tanggung jawab pelaksana Pengadaan Tanah berakhir dengan telah ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah secara keseluruhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (5) Pensertipikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

Pasal 116

Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan pelaksanaan dan penyerahan hasil Pengadaan Tanah diatur dengan Peraturan Menteri.

Paragraf 2  
Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 117

Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan secara parsial maupun keseluruhan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 118

- (1) Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan Penetapan Lokasi oleh gubernur/bupati/wali kota sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Keadaan mendesak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah.
- (3) Instansi yang Memerlukan Tanah tetap dapat melaksanakan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meskipun terdapat keberatan atau gugatan di pengadilan.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dalam Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Bagian Keenam  
Pemantauan dan Evaluasi

Pasal 119

Kementerian melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, secara fisik maupun berbasis teknologi informasi.

Bagian Ketujuh  
Sumber Dana Pengadaan Tanah

Pasal 120

Pendanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah, dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 121

Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Pasal 122

- (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat bersumber terlebih dahulu dari dana Badan Usaha selaku Instansi yang Memerlukan Tanah yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian yang bertindak atas nama lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota.
- (2) Pendanaan Pengadaan Tanah oleh Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayar kembali oleh lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, dan/atau pemerintah kabupaten/kota melalui anggaran pendapatan dan belanja negara dan/atau anggaran pendapatan dan belanja daerah setelah proses Pengadaan Tanah selesai.
- (3) Pembayaran kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa perhitungan pengembalian nilai investasi.

Pasal 123

- (1) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh badan hukum milik negara/badan usaha milik negara, Bank Tanah yang mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Pusat atau badan usaha milik daerah yang mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Daerah, pendanaan bersumber dari internal perusahaan dan/atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 124

Alokasi dana untuk penyelenggaraan Pengadaan Tanah terdiri dari biaya Ganti Kerugian, biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan;
- d. penyerahan hasil;
- e. administrasi dan pengelolaan;
- f. beracara di pengadilan; dan
- g. data, informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik Pengadaan Tanah.

Pasal 125

- (1) Ketentuan mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara/daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Biaya operasional dan biaya pendukung Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh badan hukum milik negara/badan usaha milik negara, Bank Tanah yang mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Pusat atau badan usaha milik daerah yang

mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Daerah, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Bagian Kedelapan Pengadaan Tanah Skala Kecil

##### Pasal 126

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan:
  - a. secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati; atau
  - b. dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Penetapan Lokasi untuk tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterbitkan oleh bupati/wali kota.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
- (4) Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dan rencana kerja Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (5) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disusun berdasarkan muatan dan studi kelayakan minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7.
- (6) Penilaian tanah dalam rangka Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang Memerlukan Tanah menggunakan hasil penilaian jasa Penilai.

Pasal 127

Dalam hal lokasi Pengadaan Tanah telah ditetapkan maka tidak diperlukan lagi persyaratan:

- a. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
- b. pertimbangan teknis pertanahan;
- c. di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan;
- d. di luar kawasan gambut/sepadan pantai; dan
- e. analisis mengenai dampak lingkungan hidup.

Bagian Kesembilan  
Insentif Perpajakan

Pasal 128

- (1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pihak yang Berhak apabila:
  - a. mendukung penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
  - b. tidak melakukan gugatan atas putusan Penetapan Lokasi dan atas putusan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian.

BAB III

PENGADAAN TANAH UNTUK KEMUDAHAN PROYEK  
STRATEGIS NASIONAL

Pasal 129

- (1) Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional, pelaksanaannya diprioritaskan dengan tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 3 sampai dengan Pasal 128.

- (2) Dalam hal Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum dimuat dalam rencana tata ruang, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang diberikan dalam bentuk rekomendasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang oleh Menteri.
- (3) Tata cara pemberian rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang penataan ruang.

#### Pasal 130

Dalam rangka kemudahan Proyek Strategis Nasional, fasilitasi penyelesaian Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Pemerintah Pusat.

#### Pasal 131

- (1) Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah bertanggung jawab dalam menyediakan lahan bagi Proyek Strategis Nasional.
- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah belum dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional dapat dilakukan oleh Badan Usaha.
- (3) Badan Usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan badan usaha milik negara dan badan usaha milik daerah yang mendapatkan penugasan khusus dari Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara

yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

- (4) Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan prinsip kemampuan keuangan negara dan kesinambungan fiskal.
- (5) Dalam hal Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Badan Usaha, mekanisme Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

#### BAB IV

#### SISTEM PENGADAAN TANAH SECARA ELEKTRONIK

##### Pasal 132

- (1) Kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan secara elektronik.
- (2) Dalam hal tidak dapat dilaksanakan secara elektronik, kegiatan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan secara manual.
- (3) Hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa data, informasi, dan dokumen elektronik.
- (4) Data, informasi, dan dokumen elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan alat bukti hukum yang sah dan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilakukan secara elektronik diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB V  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 133

Menteri/kepala lembaga, gubernur, dan bupati/wali kota wajib menyelesaikan hambatan dan permasalahan di bidangnya dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Proyek Strategis Nasional.

Pasal 134

Dalam hal Peraturan Pemerintah ini memberikan pilihan tidak mengatur, tidak lengkap, atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan, Menteri dapat melakukan diskresi untuk mengatasi persoalan konkret dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan terkait dengan penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 135

Dalam hal terdapat laporan dan/atau pengaduan dari masyarakat kepada pimpinan kementerian/lembaga, Kejaksaan Agung Republik Indonesia, Kepolisian Negara Republik Indonesia, gubernur, atau bupati/wali kota mengenai penyimpangan atau penyalahgunaan wewenang dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Proyek Strategis Nasional, penyelesaian dilakukan dengan mendahulukan proses administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang administrasi pemerintahan.

Pasal 136

Menteri Dalam Negeri melakukan pembinaan terhadap pelaksanaan pungutan atau pengenaan tarif 0% (nol persen) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk

Kepentingan Umum dan Proyek Strategis Nasional.

Pasal 137

Dalam hal terdapat perubahan data pendukung di luar Penetapan Lokasi dapat diajukan revisi Penetapan Lokasi berdasarkan rekomendasi ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 138

Dalam hal objek pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Proyek Strategis Nasional/non Proyek Strategis Nasional seluruhnya merupakan tanah/aset instansi pemerintah/Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, Bank Tanah, badan usaha milik daerah, badan usaha milik desa yang di atasnya terdapat penguasaan pihak lain atau penggarapan, diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penanganan dampak sosial kemasyarakatan.

Pasal 139

- (1) Setiap orang yang karena jabatannya mengetahui informasi tentang rencana Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di lokasi tertentu, dilarang membeli tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dengan maksud untuk mendapatkan keuntungan dan/atau menghambat Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Dalam hal terjadi pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka yang bersangkutan wajib melepaskannya guna pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan diberikan Ganti Kerugian.
- (3) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinilai setara dengan harga perolehan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Menteri.

## BAB VI KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 140

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang sedang berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah ini, penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini.

## BAB VII KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 141

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

### Pasal 142

Pada saat Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 366), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 143

Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 2 Februari 2021

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 2 Februari 2021

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY