

**PERHITUNGAN DAN PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL
AIRPORT (NYIA) DI KULON PROGO**



DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT PENYUSUNAN SKRIPSI

OLEH:
FAUZIAH NUR 'AINI
NIM: 13340095

PEMBIMBING:
1. ISWANTORO, S.H., M.H.
2. BUDI RUHIATUDIN, S.H., M.Hum.

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2017

ABSTRAK

Ganti Kerugian dalam Pasal 1 ayat (10) UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Selanjutnya ditegaskan dalam Pepres No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bentuk ganti kerugian yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum adalah uang, tanah pengganti, pemukiman, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Penentuan ganti kerugian merupakan salah satu hal yang sulit disepakati dalam proses pengadaan tanah. Seperti yang terjadi dalam proses perhitungan dan penentuan ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan bandara di Kulon Progo yang meliputi Desa Jangkaran, Sindutan, Palihan, Kebon Rejo dan Glagah dengan tanah seluas 645,63 Hektar. Walaupun telah mencapai hasil kesepakatan dan hasil pengukuran serta penilaian besar ganti rugi, ternyata masih ada sebagian warga yang menolak menerima ganti rugi yang diberikan. Hal tersebut kemudian membuat sebanyak 35 orang dengan 79 bidang lahan seluas total sekitar 14 hektar mengajukan permohonan pengukuran ulang kepada Kantor Wilayah (Kanwil) BPN DIY.

Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui proses penetapan dan perhitungan ganti rugi dalam pengadaan tanah guna pembangunan NYIA dan apa kendala-kendalanya. Penelitian ini bersifat yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang tidak saja mempelajari tentang peraturan perundang-undangan tetapi juga menggunakan bahan yang bersifat sosiologis. Adapun teknik pengumpulan data dengan melakukan wawancara pada pihak-pihak yang terkait sebagai data primer dan melakukan studi kepustakaan sebagai data sekunder.

Dari hasil penelitian lapangan dan kepustakaan yang diperoleh bahwa *Tim Appraisal* merupakan lembaga independen yang ditunjuk oleh Kanwil BPN DIY dan Pemda DIY untuk bertanggung jawab penuh atas perhitungan dan penetapan ganti kerugian. Untuk perhitungan ganti rugi tersebut menggunakan metode perhitungan yang terdapat dalam SPI No. 306 tahun 2013 dan berpedoman pada UU No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Adapun kendala-kendala yang dihadapi oleh *Tim Appraisal* dalam penentuan ganti rugi adalah masyarakat terbagi menjadi beberapa kategori yaitu sejak awal sudah menolak adanya pembangunan bandara, meminta nilai ganti rugi yang tinggi dan tidak rasional, iri dengan tetangga dan keluarga, kurangnya pemahaman masyarakat terhadap proses dan metode penilaian harga tanah, serta terprovokasi oleh warga lainnya.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fauziah Nur 'Aini
Tempat/tanggal lahir : Kulon Progo, 21 Desember 1994
NIM : 13340095
Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya yang berjudul **“Perhitungan Dan Penetapan Nilai Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA) Di Kulon Progo”**, dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh Sarjana Hukum pada Fakultas Syariah dan Hukum Universitas UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri dan bukan plagiat, yang saya buat sesuai ketentuan yang berlaku

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Yogyakarta, 10 November 2017

Menyatakan



Fauziah Nur 'Aini
NIM. 13340095



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
E-mail : fak.sharia@gmail.com Yogyakarta 5528

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi/ Tugas Akhir

Kepada :

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan memeriksa serta memberikan bimbingan dan mengadakan perbaikan sepenuhnya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Fauziah Nur Aini

NIM : 13340095

Judul : **"Perhitungan Dan Penetapan Nilai Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA) Di Kulon Progo"**

Sudah dapat kembali diajukan kepada Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini mengharapkan skripsi atau tugas akhir tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wasslamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 10 November 2017

Pembimbing I

Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
E-mail : fak.sharia@gmail.com Yogyakarta 5528

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Surat Persetujuan Skripsi/ Tugas Akhir

Kepada :

Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan memeriksa serta memberikan bimbingan dan mengadakan perbaikan sepenuhnya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Fauziah Nur Aini

NIM : 13340095

Judul : "Perhitungan Dan Penetapan Nilai Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA) Di Kulon Progo"

Sudah dapat kembali diajukan kepada Fakultas Syariah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai syarat memperoleh gelar Sarjana Strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini mengharapkan skripsi atau tugas akhir tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wasslamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 10 November 2017

Pembimbing II

Budi Ruhiatudin, S.H., M.H.
NIP. 19730924 200001 1 001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-561/Un.02/DS/PP.00.9/12/2017

Tugas Akhir dengan judul : PERHITUNGAN DAN PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT (NYIA) DI KULON PROGO

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : FAUZIAH NUR AINI
Nomor Induk Mahasiswa : 13340095
Telah diujikan pada : Kamis, 23 November 2017
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

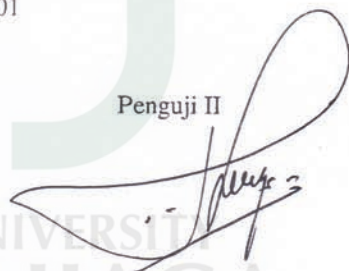
Ketua Sidang


Iswantoro, S.H., M.H.
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I


Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
NIP. 19751010 200501 2 005

Penguji II


Dr. Hj. Siti Fatimah, S.H., M.Hum.
NIP. 19650210 199303 2 001

Yogyakarta, 23 November 2017

UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syari'ah dan Hukum
DEKAN

Dr. H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001



MOTTO

Sebaik-baiknya diri ini
masih lebih baik Engkau yang telah membuat diri ini menjadi lebih baik

Dan seburuk-buruknya diri ini
masih lebih buruk engkau yang tak mau mengingatkan keburukanku

Harus bisa merasa, buka merasa bisa

(Ibu Ngai Hj. Durroh Nafisah)

Ilmu itu lebih baik daripada harta.

Ilmu akan menjaga engkau dan engkau menjaga harta.

Ilmu itu penghukum (hakim) sedangkan harta terhukum.

Kalau harta itu akan berkurang apabila dibelanjakan,

tetapi ilmu akan bertambah apabila dibelanjakan.

(Saqqidina Ali bin Abi Thalib)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penyusun persembahkan untuk orang-orang tercinta

(Kedua orang tua, dosen, guru, sahabat) yang tak henti memberikan semangat dan dukungan

dan untuk almamater tercinta Prodi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT, yang telah menganugerahkan berkat, kesehatan dan kekuatan sehingga penyusun dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“PERHITUNGAN DAN PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT DI KULON PROGO”**. Shalawat dan salam tidak lupa kita panjatkan kepada suri tauladan umat manusia sepanjang masa, Rasulullah SAW, keluarga dan para sahabatnya yang menjadi inspirasi setiap saat dalam memperbaiki umat manusia menuju masyarakat yang berlandaskan Al-Quran dan As-Sunah.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi persyaratan dalam menyelesaikan pendidikan Program Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum dan Syariah Uin Sunan Kalijaga Yogyakarta . Dalam proses penelitian dan penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak menerima dukungan dari berbagai pihak, untuk itu melalui kesempatan ini perkenankanlah penyusun mengucapkan rasa terima kasih dan penghargaan yang tidak terhingga kepada semua pihak yang telah mendukung penulis dalam studi selama ini. Terima kasih penyusun haturan kepada :

1. Bapak Prof. Drs. KH. Yudian Wahyudi, M.A.,Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

3. Ibu Linda Darnela, S.Ag.,M.Hum., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum.
4. Ibu Euis Nurlaelawati, M.A., selaku Dosen Pembimbing Akademik.
5. Bapak Budi Ruhiatusdin, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing I dalam penyusunan skripsi ini yang selalu memberikan masukan dan selalu membuat penyusun lebih komprehensif terhadap keilmuan yang dipelajari.
6. Bapak Iswantoro, S.H.,M.Hum., selaku dosen pembimbing II dalam penyusunan skripsi ini yang selalu memberikan masukan dan selalu membuat penyusun lebih komprehensif terhadap keilmuan yang dipelajari.
7. Seluruh dosen di Fakultas Syariah dan Hukum yang telah memberikan ilmunya.
8. Seluruh staf akademik di Fakultas Syariah dan Hukum yang dengan baik membantu mengurus di bidang administratif dalam penyusunan skripsi ini.
9. Kedua orang tua tercinta, yang telah memberikan doa, dukungan, dan semangat kepada penyusun sehingga menjadi penyemangat utama penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Kakak tercinta Sidiq Cahya N. yang selalu membantu, mendorong dan memotivasi penyusun untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
11. Fina, Ninda, Lidia, Putri, Isna, dan Devina yang selama 4 tahun ini selalu memberikan semangat dan dukungan.
12. Semua teman -teman Prodi Ilmu Hukum angkatan 2013 yang selalu bersama-sama belajar dan mengarungi suka duka perkuliahan.
13. Teman-Teman seperjuangan di PP Ali Maksum, Krapyak, Yogyakarta.

14. Teman-teman KKN 24/ 90: Intan, Ilham, Ahsin, Rika, Ayu, Haris, Nana, Hartoyo dan Nuaim.
15. Serta semua pihak yang telah memberikan kontribusi atau bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung, semoga dibalas Allah SWT.

Penyusun menyadari bahwa skripsi ini tidak luput dari kekurangan dan kesalahan, namun besar harapan penyusun agar skripsi ini dapat memberikan kemanfaatan bagi penyusun dan kepada seluruh pembaca. Amiiin...

Yogyakarta, 10 November 2017

Penyusun



Fauziah Nur'Aini
NIM. 13340095

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI I.....	iv
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI II	v
HALAMAN PENGESAHAN	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Telaah Pustaka.....	10
F. Kerangka Teoritik	12
G. Metode Penelitian	21
H. Sistematika Penulisan	26

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG GANTI RUGI DAN <i>TIM APPRAISAL</i>	28
A. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	25
1. Pengertian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	25
2. Asas-asas Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	30
3. Mekanisme Pengadaan Tanah	33
B. Ganti Rugi	35
1. Pengertian Ganti Rugi	35
2. Bentuk dan Penilaian Ganti rugi	38
3. Asas-asas Ganti Rugi	40
4. Mekanisme Pemberian Ganti Rugi	43
C. Peran <i>Tim Appraisal</i> dalam Menentukan Besar Ganti rugi	45
1. Pengertian Tim Penilai (<i>Tim Appraisal</i>)	45
2. Tugas dan wewenang <i>Tim Appraisal</i>	47
BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBANGUNAN NEW INTERNATIONAL AIRPORT KULON PROGO	50
A. Gambaran Umum Kabupaten Kulon Progo	50
1. Letak Geografis Kab. Kulon Progo	50
2. Visi dan misi Kab. Kulon Progo	52
B. Gambaran Umum Lokasi Pembangunan New Yogyakarta International Airport Kulon Progo	55
1. Letak Geografis Kec. Temon	55

2. Visi dan Misi Kec. Temon	56
C. Gambaran Umum tentang Perhitungan dan Penetapan besar Nilai Ganti Rugi dalam Pembangunan NYIA	58
BAB IV ANALISIS TENTANG PERHITUNGAN DAN PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NYIA DI KULON PROGO	66
A. Analisis Proses Perhitungan dan Penetapan besar Nilai Ganti dalam Pembangunan NYIA	66
B. Kendala-kendala yang Dihadapi dalam Perhitungan dan Penentuan Ganti Rugi	92
BAB V PENUTUP	
A. KESIMPULAN	95
B. SARAN	98
1. Bagi Pemerintah	98
2. Bagi Tim Appraisal	98
3. Bagi Masyarakat.....	99
DAFTAR PUSTAKA	100
LAMPIRAN	104

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa kepada umat manusia di muka bumi. Tanah menjadi kebutuhan dasar bagi umat manusia sebagai tempat tinggal ataupun sumber kehidupan. Secara *kosmologis* tanah adalah tempat manusia tinggal, tempat bekerja dan hidup, tempat dari mana mereka berasal, dan tempat mereka kembali. Dalam hal ini tanah memiliki dimensi ekonomi, sosial, kultural, politik dan ekologis.¹

Secara formal, kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa, "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat."²

Dijelaskan secara kokoh dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara No.104 Tahun 1960) yang selanjutnya disebut juga Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kemudian ditegaskan ke berbagai peraturan lainnya yaitu dalam bentuk Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Peraturan

¹ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, (Jakarta:Margaretha Pustaka, 2012), hlm. 1.

² Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.

Presiden, dan Peraturan yang diterbitkan oleh pimpinan instansi teknis di bidang pertanahan. Sedangkan secara substansial, kewenangan Pemerintah dalam mengatur bidang pertanahan terutama dalam hal lalu lintas hukum dan pemanfaatan didasarkan pada ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA yakni Pemerintah telah diberi kewenangan yuridis untuk membuat aturan dan peraturan (*bestemming*) dalam lapangan agraria berupa tanah, serta menyelenggarakan aturan tersebut (*executio*) yang menyangkut subyek, obyek, dan hubungan antara subyek dan obyek tersebut sepanjang mengenai sumber daya agraria.³

Kebutuhan tanah sebagai *capital asset* semakin meningkat sehubungan dengan semakin intensifnya kegiatan pembangunan. Kebutuhan akan tersedianya tanah untuk keperluan pembangunan tersebut memberi peluang terjadinya pengambilalihan tanah untuk berbagai proyek, baik untuk keperluan negara/ kepentingan umum maupun untuk kepentingan bisnis, dalam skala besar maupun kecil.⁴

Pembangunan bandara yang rencananya akan diberi nama New Yogyakarta International Airport atau yang selanjutnya disebut NYIA di wilayah Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo meliputi 5 desa, yaitu: Jangkaran, Sindutan, Palihan, Kebon Rejo dan Glagah dan

³Mhd. Yasmin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Jakarta: Mandar Maju, 2012), hlm.1.

⁴ Maria Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hlm. 256 .

memerlukan tanah seluas 645,63 Hektar. Oleh karena luas tanah yang mencapai 645,63 Hektar, berdasarkan ketentuan Pasal 121 Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, maka pembangunan bandara dilakukan dengan proses pengadaan tanah langsung antara instansi yang membutuhkan tanah dengan para pemegang hak atas tanah.⁵

Dalam proses pengadaan tanah, pemerintah menyusun beberapa upaya agar proses pengadaan tanah terlaksana dengan baik dan sesuai sasaran. Pemerintah melalui Panitia Pengadaan Tanah yang ditunjuk oleh Kanwil BPN Yogyakarta mengadakan beberapa kali sosialisasi kepada masyarakat yang terkena dampak pembangunan bandara terkait dengan pengadaan tanah yang akan dilakukan. Namun melihat dari praktek yang ada, proses tersebut tidak berjalan mulus sehingga pemerintah mengupayakan musyawarah agar dapat terlaksana dengan baik. Ketua pelaksana pengadaan tanah menginstruksikan anggota pelaksana pengadaan tanah untuk mengadakan pendekatan dengan para pemegang hak milik atas tanah untuk mendapatkan masukan tentang apa yang diinginkan para pemegang hak milik atas tanah sebagai ganti kerugian. Proses pendekatan tersebut sempat menimbulkan tarik ulur, dimana di satu sisi, apa yang diinginkan oleh para pemegang hak milik atas tanah sangat beragam. Di sisi lain, sebagian kecil pemegang hak milik atas tanah masih ada yang tidak setuju dengan ganti rugi yang diberikan.

⁵ Hendra Aditia Kusuma, "Penetapan Bentuk Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kulon Progo Sebagai Upaya Mewujudkan Perlindungan Hukum", *Jurnal Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016.

Bentuk ganti kerugian yang dapat diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang tanahnya digunakan untuk kepentingan pembangunan, ditentukan di dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yaitu: uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, ataupun bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Bentuk ganti kerugian yang akan diberikan tidak dapat diberikan begitu saja, tetapi harus melalui proses musyawarah antara pelaksana pengadaan tanah mewakili instansi yang berkepentingan menggunakan tanah untuk suatu pembangunan, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.⁶

Setelah mengadakan proses musyawarah dan pertemuan antar pihak yaitu Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan PT Angkasa Pura I dengan para pemegang hak milik atas tanah, maka penetapan bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo menghasilkan sebuah kesepakatan. Kesepakatan tersebut menetapkan bahwa bentuk ganti kerugian yang akan diberikan adalah bentuk ganti kerugian berupa uang. Proses pengukuran dan penilaian besar ganti kerugian dilaksanakan oleh Tim Penilai Harga Tanah (*Tim Appraisal*). Tim Penilai Harga Tanah adalah tim yang dibentuk untuk menilai harga

⁶ Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

tanah, apabila di wilayah kabupaten/ kota yang bersangkutan atau sekitarnya tidak terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah.

Dari hasil kesepakatan dan hasil pengukuran serta penilaian besar ganti rugi, ternyata masih ada sebagian warga yang menolak menerima ganti rugi yang diberikan. Hal tersebut kemudian membuat sebanyak 35 orang dengan 79 bidang lahan seluas total sekitar 14 hektare mengajukan permohonan pengukuran ulang kepada Kantor Wilayah (Kanwil) BPN DIY. Surat tersebut diketahui mendapatkan rekomendasi cap dari Bupati Kulon Progo, Camat Temon, dan Kepala Desa setempat.

Namun selang beberapa waktu, sikap penolakan pembangunan bandara di Temon yang disuarakan warga dari kelompok Wahana Tri Tunggal (WTT) kini mulai luruh. Beberapa warga yang semula keras menolak kini putar haluan merelakan lahannya digunakan untuk megaprojek tersebut dan meminta adanya pengukuran ulang. Ada sekitar 30 warga dengan 100 bidang tanah yang meminta pengukuran dan penilaian ulang atas bangunan dan tanaman yang dimiliki di atas lahannya. Mereka berasal dari wilayah Sidorejo dan Kretek (desa Glagah) serta Kragon 2 dan Munggangan 1 (desa Palihan) yang selama ini dikenal sebagai daerah basis massa warga penolak bandara. Permintaan itu bahkan

sudah ditindaklanjuti PT Angkasa Pura 1 dengan melakukan pengecekan lahan warga bersangkutan.⁷

Permohonan *diskresi* yang awalnya diajukan warga berupa pengukuran dan penilaian ulang terhadap lahan terdampak pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA) oleh sebagian anggota Wahana Tri Tunggal (WTT) diklaim mendapat sinyal positif dari pemerintah pusat. Puluhan warga yang sebelumnya menyatakan menolak bandara itu juga mulai mengambil dana *konsinyasi* di Pengadilan Negeri Wates. Namun, dana *konsinyasi* yang diambil warga hanyalah hasil penilaian terhadap luas lahan dan ganti rugi nonfisik. Ganti rugi lainnya baru bisa diterima setelah dilakukan pengukuran dan penilaian ulang jika *diskresi* benar-benar disetujui.⁸

Diskresi tersebut merupakan keputusan dan/ atau tindakan yang ditetapkan dan/ atau dilakukan oleh pejabat pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas dan/ atau adanya stagnasi pemerintahan.⁹

Artinya bahwa seorang pemimpin memiliki hak untuk memutuskan sesuatu di luar kebiasaan atau diluar peraturan perundang-undangan yang ada untuk menghadapi situasi yang diluar kebiasaan pula. Bisa dikatakan

⁷<http://jogja.tribunnews.com/2017/04/04/sikap-wtt-melunak-minta-pengukuran-ulang-lahan-calon-bandara-kulonprogo> diakses pada tanggal 29 Mei 2017.

⁸<http://www.solopos.com/2017/04/30/bandara-kulonprogo-warga-yang-semula-menolak-dapat-mengambil-konsinyasi-di-pn-813647> diakses pada tanggal 28 Mei 2017.

⁹ Pasal 1 ayat (9) UU No 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

keputusan tersebut melanggar aturan, namun harus tetap dilakukan untuk menyelesaikan keadaan di luar kebiasaan yang sedang terjadi. Dalam hal ini yaitu keputusan untuk mengukur ulang bidang tanah yang telah ditetapkan nilai ganti ruginya.

Pemda DIY dan Pemkab Kulon Progo sudah melaksanakan peletakan batu pertama di beberapa lokasi dan diharapkan kepada seluruh warga agar dapat segera membangun rumahnya, karena apabila warga tidak segera pindah maka kenyamanan warga akan terganggu sehubungan dengan kegiatan yang berangsur berjalan pada medio Mei atau Juni 2017.¹⁰

Walaupun keputusan mengenai pengukuran dan penilaian ulang setelah adanya *diskresi* tersebut merupakan kewenangan dari Tim Penilai (*Tim Appraisal*) sebagai pelaksana dalam pengukuran dan penilaian ganti rugi pengadaan tanah dan atas kebijakan dari Kanwil BPN DIY selaku ketua pelaksana pengadaan tanah. Akan tetapi, ganti rugi yang diberikan dalam pengadaan tanah pembangunan NYIA di Kulon Progo ini harus mewujudkan kepastian hukum, keadilan dan perwujudan Negara kesejahteraan (*welfare state*) sebagaimana diinginkan oleh Pancasila, Undang-undang Dasar 1945, dan Peraturan Perundang-undangan. Perataan keadilan dan keseimbangan dalam berbagai kepentingan itu tidak akan

¹⁰<http://m.republika.co.id/berita/inpicture/nasional-inpicture/17/01/27/okfo45283-peletakan-batu-pertama-bandara-kulon-progo> diakses pada tanggal 20 Mei 2017.

dapat timbul dengan lebih memberikan tekanan kepada kepentingan umum sambil mengabaikan kepentingan orang.

Bertitik tolak dari permasalahan di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian sebagai tugas akhir atau skripsi dengan judul **“PERHITUNGAN DAN PENETAPAN BESAR NILAI GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT DI KULON PROGO”**.

B. Rumusan Masalah

1. Siapakah pihak yang berwenang, bertanggungjawab dalam memperhitungan serta menetapkan besar nilai ganti kerugian dan bagaimana mekanisme perhitungan ganti rugi yang diberikan kepada warga yang terkena dampak pembangunan NYIA?
2. Apa kendala- kendala yang dihadapi dalam menentukan besar nilai ganti rugi tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan yang akan dicapai dari penelitian yaitu :

1. Mengetahui pihak yang berwenang, bertanggung dalam pelaksanaan perhitungan serta penentuan besar nilai ganti rugi dan

mengetahui mekanisme perhitungan ganti rugi yang diberikan kepada warga yang terkena dampak pembangunan NYIA.

2. Mengetahui apa saja kendala yang dihadapi dalam menentukan nilai ganti rugi yang akan diberikan kepada warga yang terkena dampak pembangunan NYIA.

D. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis

1. Kegunaan Teoritis

- a. Memberi sumbangan pemikiran untuk pengembangan ilmu pengetahuan khususnya tentang peran pemerintah dalam menghitung dan menetapkan besar ganti rugi yang diberikan kepada warga yang terkena dampak pembangunan NYIA.
- b. Dapat dijadikan bahan referensi untuk penelitian lebih lanjut oleh mahasiswa dan diharapkan mampu memberikan manfaat bagi masyarakat dalam menanggapi setiap kebijakan pemerintah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Mampu memberi pemahaman kepada masyarakat atas segala bentuk kebijakan pemerintah, khususnya dalam sengketa pertanahan yang menyangkut kepentingan umum.

- b. Menambah wawasan dan pengetahuan bagi penyusun secara khusus dan pembaca pada umumnya tentang peran pemerintah dalam menyelesaikan masalah ganti rugi.

E. Telaah pustaka

Setelah melakukan penelusuran terhadap beberapa literatur yang ada, penyusun menemukan beberapa karya ilmiah yang membahas terkait dengan ganti rugi, diantaranya:

Skripsi dengan judul “Pemberian Ganti Rugi dalam Melaksanakan Pengadaan Tanah Jalan Jalur Lintas Selatan (JJLS) Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Saptosari Kab. Gunung Kidul)”,¹¹ Qodli Zaka Fatahillah, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, lebih mengkaji tentang pelaksanaan pemberian ganti rugi dan kendala-kendala yang dihadapi pemerintah dalam pengadaan tanah JJLS di Desa Jetis Kecamatan Saptosari Kab. Gunung Kidul. Hasil penelitian memaparkan bahwa pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah JJLS di Desa Jetis Kecamatan Saptosari sudah sesuai dengan peraturan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan ini dapat mempermudah akses jalan bagi masyarakat setempat atau pun masyarakat secara umum, dengan begitu roda perekonomian masyarakat bisa berjalan dengan baik dan secara tidak

¹¹ Qodli Zaka Fatahillah “Pemberian Ganti Rugi Dalam Melaksanakan Pengadaan Tanah Jalan Jalur Lintas Selatan (JJLS) Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Saptosari Kab. Gunung Kidul)”, *skripsi*, Prodi Ilmu Hukum Fakultas syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, 2013.

langsung dapat meningkatkan harga tanah di sekitar jalan. Sedangkan kendala-kendala atau hambatan-hambatan yang muncul di lapangan yaitu, ekspektasi masyarakat terhadap nilai ganti rugi yang akan diterima terlalu tinggi, mereka beranggapan bahwa proyek pemerintah pasti mendapatkan ganti rugi yang besar.

Jurnal, "Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kulon Progo Sebagai Upaya Mewujudkan Perlindungan Hukum"¹² Hendra Aditia Kusuma, Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, mengkaji tentang penetapan bentuk ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bandara di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo dan mengkaji apakah penetapan bentuk ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bandara di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo telah mewujudkan perlindungan hukum atau tidak. Penetapan bentuk ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo menghasilkan kesepakatan antara instansi yang berkepentingan membangun bandara, yaitu Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan PT Angkasa Pura I dengan para pemegang hak milik atas tanah, bahwa bentuk ganti kerugian yang akan diberikan adalah

¹² Hendra Aditia Kusuma, "Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kulon Progo Sebagai Upaya Mewujudkan Perlindungan Hukum", *Jurnal*, Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016.

bentuk ganti kerugian berupa uang dan sejauh proses yang dilakukan telah mewujudkan perlindungan hukum.

Berdasarkan beberapa telaah pustaka di atas, penyusun menemukan beberapa literatur yang membahas mengenai pemberian ganti dalam pengadaan tanah yang terjadi di berbagai daerah di Indonesia. Selanjutnya penyusun akan mengkaji kedua tema tersebut dalam satu karya tulis sebagai penelitian lebih lanjut. Adapun perbedaan dengan karya ilmiah sebelumnya bahwa kajian yang peneliti lakukan lebih fokus pada proses perhitungan dan penetapan ganti ganti rugi.

F. Kerangka teoritik

a. Teori Kepastian Hukum dan Keadilan

Menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹³ Adanya kepastian hukum dalam suatu negara menyebabkan adanya upaya

¹³ <http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/>, diakses 29 Mei 2017

pengaturan hukum dalam suatu perundang-undangan yang ditetapkan oleh pemerintah.

Menurut Tan Kamello, dalam suatu undang-undang, kepastian hukum (*certainty*) meliputi dua hal pertama, kepastian hukum dalam perumusan norma dan prinsip hukum yang tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya baik dari pasal-pasal undang-undang itu secara keseluruhan maupun kaitannya dengan pasal-pasal lainnya yang berada di luar undang-undang tersebut. Kedua, kepastian hukum juga berlaku dalam melaksanakan norma-norma dan prinsip-prinsip hukum undang-undang tersebut¹⁴

Jika perumusan norma dan prinsip hukum sudah memiliki kepastian hukum tetapi hanya berlaku secara yuridis saja dalam arti hanya demi undang-undang semata-mata (*law in the books*), menurut Tan Kamello kepastian hukum seperti ini tidak akan dan tidak pernah menyentuh kepada masyarakatnya. Pendapat ini mungkin peraturan hukum yang demikian disebut dengan norma hukum yang mati (*doodregel*) atau hanya sebagai penghias *yuridis* dalam kehidupan manusia.¹⁵

Kepastian hukum tidak saja meliputi kepastian hukum secara substansi tetapi juga kepastian hukum dalam penerapannya (hukum

¹⁴ Tan Kamelo, *Hukum Jaminan Fidusia*, (Bandung: Alumni, 2004), hal. 117.

¹⁵ *Ibid...*, 118

acara) dalam putusan-putusan badan peradilan.¹⁶ Antara kepastian substansi hukum dan kepastian penegakan hukum seharusnya harus sejalan, tidak boleh hanya kepastian hukum bergantung pada *law in the books* tetapi kepastian hukum yang sesungguhnya adalah bila kepastian dalam *law in the books* tersebut dapat dijalankan sebagaimana mestinya sesuai dengan prinsip-prinsip dan norma-norma hukum dalam menegakkan keadilan hukum.

Selanjutnya, pandangan keadilan dalam hukum nasional bangsa Indonesia tertuju pada dasar negara, yaitu Pancasila, yang mana terdapat pada sila kelima yang berbunyi :“Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Yang menjadi persoalan sekarang adalah apakah yang dinamakan adil menurut konsepsi hukum nasional yang bersumber pada Pancasila.

Keadilan hanya bisa dipahami jika ia diposisikan sebagai keadaan yang hendak diwujudkan oleh hukum. Upaya untuk mewujudkan keadilan dalam hukum tersebut merupakan proses yang dinamis yang memakan banyak waktu. Upaya ini seringkali juga

¹⁶ Mahmul Siregar, “*Kepastian Hukum Dalam Transaksi Bisnis Internasional dan Implikasinya Terhadap Kegiatan Investasi di Indonesia*”, (Medan: Fakultas Hukum USU, tanpa tahun), hlm. 4.

didominasi oleh kekuatan-kekuatan yang bertarung dalam kerangka umum tatanan politik untuk mengaktualisasikannya¹⁷

Teori keadilan menurut pandangan Aristoteles yaitu keadilan sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan persamarataan. Aristoteles membedakan hak persamaanya sesuai dengan hak proposional. Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukanya.

Lebih lanjut, keadilan menurut pandangan Aristoteles dibagi kedalam dua macam keadilan, keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan distributief ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya. Keadilan *commutatief* memberikan sama banyaknya kepada setiap orang tanpa membedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.¹⁸ Dari pembagian macam keadilan ini Aristoteles mendapatkan banyak kontroversi dan perdebatan.

¹⁷ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, (Bandung,:Nuansa dan Nusamedia, 2004), hlm 239.

¹⁸ L..J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta:Pradnya Paramita, cetakan kedua puluh enam, 1996), hlm. 11-12.

Keadilan *distributif* menurut Aristoteles berfokus pada distribusi, honor, kekayaan, dan barang-barang lain yang sama-sama bisa didapatkan dalam masyarakat. Dengan mengesampingkan “pembuktian” matematis, jelaslah bahwa apa yang ada dibenak Aristoteles ialah distribusi kekayaan dan barang berharga lain berdasarkan nilai yang berlaku dikalangan warga. Distribusi yang adil boleh jadi merupakan distribusi yang sesuai dengan nilai kebajikannya, yakni nilainya bagi masyarakat.¹⁹

Sedangkan menurut pandangan Hans Kelsen yang berpedoman pada aliran *positifisme*, nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukkan tiap individu. Lebih lanjut Hans Kelsen mengemukakan keadilan sebagai pertimbangan nilai yang bersifat subjektif. Walaupun suatu tatanan yang adil yang beranggapan bahwa suatu tatanan bukan kebahagiaan setiap perorangan, melainkan kebahagiaan sebesar-besarnya bagi sebanyak mungkin individu dalam arti kelompok, yakni terpenuhinya kebutuhan-kebutuhan tertentu, yang oleh penguasa atau pembuat hukum, dianggap sebagai kebutuhan-kebutuhan yang patut dipenuhi, seperti kebutuhan sandang, pangan dan papan. Tetapi kebutuhan-kebutuhan manusia yang manakah yang patut diutamakan.

¹⁹ Carl Joachim Friedrich, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, (Bandung, Nuansa dan Nusamedia), 2004, hlm. 25.

b. Teori Negara *Welfare State* (Negara Kesejahteraan)

Negara kesejahteraan (*welfare state*) adalah negara yang pemerintahannya menjamin terselenggaranya kesejahteraan rakyat. Kesejahteraan atau sejahtera dapat memiliki empat arti. Pertama, dalam istilah umum, sejahtera menunjuk kedalam yang baik, kondisi manusia dimana orang-orangnya dalam keadaan makmur, sehat, dan damai. Kedua, dalam bidang ekonomi, sejahtera dihubungkan dengan keuntungan benda. Ketiga, dalam kebijakan sosial, kesejahteraan sosial menunjuk pada jaungkauan pelayanan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Ini adalah istilah yang digunakan dalam ide negara sejahtera. Keempat, di Amerika Serikat, sejahtera menunjuk pada uang yang dibayarkan oleh pemerintah kepada orang yang membutuhkan bantuan *finansial*, tetapi tidak dapat bekerja, atau keadaan pendapatan yang diterimanya untuk memenuhi kebutuhan dasar tidak berkecukupan. Jumlah yang dibayarkan biasanya jauh di bawah garis kemiskinan dan juga memiliki kondisi khusus, seperti bukti sedang mencari pekerjaan atau kondisi lain, seperti ketidakmampuan atau kewajiban menjaga anak, yang mencegahnya untuk dapat bekerja.

Batasan kesejahteraan masih banyak diperdebatkan. Terlalu banyak batasan-batasan kesejahteraan yang telah dikemukakan para ahli. Namun secara umum, kesejahteraan dapat diartikan sebagai tingkat kemampuan seseorang dalam memenuhi kebutuhan primernya

berupa sandang, pangan, papan, pendidikan dan kesehatan. Konsep kesejahteraan juga diartikan dalam hubungan penyediaan pelayanan sosial diberbagai bidang untuk keuntungan masyarakat secara individu.²⁰

Negara kesejahteraan pada dasarnya mengacu pada peran negara yang aktif dalam mengelola dan mengorganisasi perekonomian yang di dalamnya mencakup tanggung jawab negara untuk menjamin ketersediaan pelayanan kesejahteraan dasar dalam tingkat tertentu bagi warga negaranya. Secara umum suatu negara bisa digolongkan sebagai negara kesejahteraan jika mempunyai empat pilar utamanya, yaitu: (1) *social citizenship*; (2) *full democracy*; (3) *modern industrial relation systems*; dan (4) *rights to education and the expansion of modern mass educations systems*. Keempat pilar ini dimungkinkan dalam negara kesejahteraan karena negara memperlakukan penerapan kebijakan sosial sebagai penganugerahan hak-hak sosial (*the granting of social rights*) kepada warganya. Hak-hak sosial tersebut mendapat jaminan seperti layaknya hak atas properti, tidak dapat dilanggar (*inviolable*), serta diberikan berdasar basis kewargaan (*citizenship*) dan bukan atas dasar kinerja atau kelas.²¹

²⁰ Bernhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta Selatan: Mergaretha Pustaka, 2011), hlm. 72.

²¹ Triwibowo, Darmawan, Bahagijo, Sugeng, *Mimpi Negara Kesejahteraan*, (Jakarta: LP3ES, 2006), hlm. 23.

Dalam garis besar, negara kesejahteraan menunjuk pada sebuah model ideal pembangunan yang difokuskan pada peningkatan kesejahteraan melalui pemberian peran yang lebih penting kepada negara dalam memberikan pelayanan sosial secara universal dan komprehensif kepada warganya.²²

c. Teori Penegakan Hukum

Penegakan hukum adalah proses dilakukannya upaya tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan hukum merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal.²³ Secara *konseptional*, maka inti dan arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyeraskan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah yang mantap dan menegajawantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.²⁴

²² Suharto, Edi, *Pembangunan, Kebijakan Sosial dan Pekerjaan Sosial: Spektrum Pemikiran*, (Bandung: LSP Press, 1997). hlm. 50.

²³ Dellyana, Shant, *Konsep Penegakan Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm. 32.

²⁴ Soejono soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Raja Grafindo Persada: Jakarta, 1993), hlm. 13.

Uraian di atas memberikan pengertian penegakan hukum adalah upaya yang dilakukan untuk melaksanakan suatu aturan, baik dalam arti formil yang sempit maupun dalam arti materil yang luas, sebagai pedoman perilaku dalam setiap perbuatan hukum, baik oleh para subjek hukum yang bersangkutan maupun oleh aparat penegak hukum yang resmi diberi tugas dan kewenangan oleh undang-undang untuk menjamin berfungsinya norma-norma hukum yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.²⁵

Menurut Joseph Goldstein sebagaimana dikutip Mardjono Reksodiputro penegakan hukum sendiri, harus diartikan dalam kerangka tiga konsep, yaitu:

1. Konsep penegakan hukum yang bersifat total (*total enforcement concept*) yang menuntut agar semua nilai yang ada dibelakang norma hukum tersebut ditegakkan tanpa terkecuali
2. Konsep penegakan hukum yang bersifat penuh (*full enforcement concept*) yang menyadari bahwa konsep total perlu dibatasi dengan hukum acara dan sebagainya demi perlindungan kepentingan individual
3. Konsep penegakan hukum aktual (*actual enforcement concept*) yang muncul setelah diyakini adanya diskresi dalam penegakan hukum karena keterbatasan-keterbatasan, baik yang berkaitan

²⁵ Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, terj. Muttaqien, Raisul, (Bandung: Nusa Media, 2011), hlm. 89.

dengan sarana, kualitas sumber daya manusianya, perundang-undangannya dan kurangnya partisipasi masyarakat.²⁶

G. Metode penelitian

Untuk mencapai penelitian yang tepat dan terarah, maka penyusun menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dan studi pustaka (*library research*), yaitu penelitian yang dilakukan ke obyek penelitian secara intensif, terperinci, dan mendalam untuk mendapatkan data yang erat kaitannya dengan penelitian serta mengkaji beberapa referensi sebagai pendukung informasi penelitian terkait. Dalam hal ini penyusun akan mengambil data langsung di BPN Kulon Progo, BPN Kanwil Derah Istimewa Yogyakarta dan *Tim Appraisal* selaku tim penilai harga ganti kerugian pembangunan NYIA.

2. Sifat Penelitian

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode pendekatan *deskriptif kalitatif*, yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah,

²⁶ Mardjono Reksodiputro, *Sistem Peradilan Pidana Indonesia, Melihat Kejahatan dan Penegakan Hukum dalam Batas-Batas Toleransi, Pusat Keadilan dan Pengabdian Hukum*, (Jakarta, 1994), hlm. 76.

menjelaskan dan menganalisis hukum baik dalam bentuk teori maupun praktik pelaksanaan dari hasil penelitian lapangan.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *yuridis sosiologis*, yaitu menganalisis sikap atau perilaku, pandangan dan tindakan aktor dalam praktek pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan mengadakan penelitian data primer di lapangan.²⁷ Setelah itu menganalisis norma peraturan perundang-undangan dengan mengacu pada kepastian hukum dan nilai-nilai kesejahteraan atau keadilan dalam masyarakat.²⁸

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber data primer adalah sumber data utama yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu hasil dari penelitian lapangan yang dilakukan oleh penyusun yang dilakukan melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dan Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan dengan penelitian diantaranya:

1) UUD RI 1945

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta:Universitas Indonesia, 1986), hlm. 45.

²⁸ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum*, (Jakarta: Prenada MediaGroup, 2012), hlm. 2.

- 2) UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria
- 3) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 5) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/Pmk.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik,
- 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 8) Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 74 Tahun 2013 tentang Klasifikasi dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak

Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

9) Petunjuk Teknis Penilaian terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI No. 306 Tahun 2013)

10) Penilaian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (SPI No. 306 Tahun 2013)

- b. Sumber sekunder yaitu sumber penunjang dari sumber primer. Dalam penelitian ini yang digunakan sebagai sumber sekunder adalah tulisan-tulisan ilmiah, buku, skripsi, jurnal, makalah, website dan hal-hal lain yang mendukung dengan penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara *sistematik* terhadap gejala yang tampak pada obyek penelitian.²⁹

Teknik ini dilakukan dengan mengumpulkan data secara langsung yang dilakukan oleh penyusun terhadap peran-peran subyek yang diteliti.

²⁹ Hadari Nawawi dan Martini Hadari. *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*. (Yogyakarta.Gadjah Mada :University Press. 1995), hlm 74.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan merupakan cara untuk mencari dan mengumpulkan data atau variabel dengan cara inventarisasi dan mempelajari data kepustakaan yang sesuai dengan judul penelitian. Metode ini mampu memberikan data yang menunjang dalam proses penelitian. Dalam hal ini penyusun melakukan pengumpulan data berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, skripsi, jurnal, artikel, website dan literatur lainnya.

c. Wawancara

Penyusun telah melakukan wawancara tentang berbagai hal yang hanya memuat poin-poin penting masalah yang ingin digali dari narasumber, sehingga narasumber dapat menjawab dengan pemahaman, pengertian dan logikanya sendiri, tujuannya adalah untuk memperoleh data yang akurat dan jelas. Wawancara tersebut dilakukan dengan beberapa pihak terkait, diantaranya :

- 1) Bpk. Agus Hidayat selaku Sek Cam Kecamatan Temon;
- 2) Ibu Ria Setia Ningrum selaku Tim Satgas B Pengadaan Tanah BPN Kulon Progo;
- 3) Bpk. Pri selaku Kepala Bidang Pengadaan Tanah BPN Kanwil DIY;
- 4) *Tim Appraisal* selaku Tim Penilai Harga Tanah yang memprhitungkan dan menentukan ganti kerugian;
- 5) Salah satu warga yang terkena dampak pembangunan NYIA.

6. Pengolahan Data dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Penyusun akan melakukan pengelompokan data untuk selanjutnya dilakukan dengan pengeditan data agar data yang sesuai dengan permasalahan yang dikaji pada akhir dari pengolahan data sehingga siap dipakai untuk dianalisis.

b. Analisis Data

Analisis data dilakukan dengan cara analisis hasil penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analisis*, yaitu data yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh diuraikan dalam kalimat-kalimat dengan kerangka berfikir *deduktif*.³⁰

H. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penyusunan skripsi biasanya terdiri dari pendahuluan, pembahasan dan penutup, dengan tujuan penelitian disajikan secara runtut dan sistematika. Berikut sistematika pembahasan skripsi yang peneliti susun:

³⁰ Mukti Fajar ND., *Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm.192.

Bab pertama, merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab kedua, merupakan tinjauan umum tentang perihal ganti kerugian dan *Tim Appraisal*. Penyusun akan menguraikan masalah tentang ganti rugi dan uraian tentang peran *Tim Appraisal* dalam menentukan besar ganti rugi berdasarkan sumber yang telah dikaji.

Bab ketiga, merupakan tinjauan umum tentang pembangunan New International Airport Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta.

Bab keempat, merupakan analisis perhitungan dan penetapan besar nilai ganti rugi dalam pengadaan tanah guna pembangunan New Yogyakarta International Airport di Kulon Progo. Pembahasan tersebut didasarkan pada teori yang digunakan dalam penelitian.

Bab kelima merupakan bab penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi tentang garis besar atas hasil penelitian yang telah dilakukan penyusun. Sedangkan saran berisi tentang masukan atau opini yang disampaikan penyusun atas hasil penelitian yang telah dilakukan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan uraian dari pembahasan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa:

1. Tim Penilai Harga (*Tim Appraisal*) merupakan lembaga independen dalam pelayanan publik yang memiliki tanggung jawab penuh atas perhitungan dan penetapan nilai ganti kerugian yang akan diberikan kepada warga yang tanahnya diambil alih untuk pembangunan bandara. *Tim Appraisal* tersebut dibentuk atas proses pelelangan yang dilakukan oleh PT. Angkasa Pura I (Persero) dan selanjutnya penetapan *Tim Appraisal* oleh Kakanwil BPN DIY. Tim tersebut merupakan perwakilan dari Kantor Jasa Penilai Publik Yogyakarta atau KJPP MBPRU Yogyakarta dan diketuai oleh Ibu Uswatun Khasanah. Jadi dalam perhitungan dan penentuan besar ganti rugi hanya *Tim Appraisal* yang dapat bertindak, sedangkan pejabat desa dan para perangkatnya tidak dapat berperan sama sekali. Perannya hanya sebatas administrasi yaitu mengurus komplain para warga kemudian diajukan ke pengadilan. *Tim Appraisal* bertitik tolak pada UU No 2 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan menggunakan metode perhitungan dengan

berpedoman pada ketentuan Petunjuk Tenis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (SPI 306) yang ditetapkan oleh Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) Masyarakat Profesi Indonesia (MAPPI). Dalam Petunjuk Teknis tersebut mewajibkan tim penilai melakukan investigasi dan mengkorscek ke lapangan untuk mengetahui secara langsung objek yang dinilai sebagai bahan analisa dalam menentukan nilai harga besaran ganti kerugian kepada warga terdampak. Selain itu dalam perhitungannya *Tim Appraisal* juga memperhitungkan Harga NJOP dan harga lahan yang ada. Dan secara keseluruhan ganti rugi yang diberikan hanya berupa uang.

Untuk estimasi NJOP Bumi di Kecamatan Temon meliputi :

- a. Kelas 1, menempati kelas harga sangat tinggi dengan estimasi NJOP Bumi berkisar Rp. 1.147.000,-/m² s.d. Rp. 1.573.000,-/m²
- b. Kelas II, menempati kelas harga tinggi dengan estimasi NJOP Bumi berkisar Rp. 464.000,-/m² s.d. Rp. 1.032.000,-
- c. Kelas III, menempati kelas harga sedang dengan estimasi NJOP Bumi berkisar Rp. 285.000,-/m² s.d. Rp. 394.000,-
- d. Kelas IV, menempati kelas harga rendah dengan estimasi NJOP Bumi berkisar Rp. 103.000,-/m² s.d. Rp. 243.000,-
- e. Kelas V, menempati kelas harga sangat rendah dengan estimasi NJOP Bumi berkisar Di bawah Rp. 82.000,-

Dan untuk harga yang ditetapkan oleh *tim Appraisal* adalah dua kali lipat dari harga NJOP di atas. Sehingga ganti rugi yang diberikan sudah bisa dikatakan sangat adil karena masih bisa digunakan untuk membeli tanah disekitar lokasi yang nantinya dibangun bandara.

Mekanisme perhitungan dan penetapannya yaitu :

- a. Tim Appraisal turun ke lokasi pembangunan , melakukan pengukuran dan penilaian lahan warga;
 - b. Diadakan musyawarah untuk inventarisasi data dari pemilik tanah dan kemudian diberi waktu kurang lebih 3 hari semenjak hari pertemuan tersebut. Tanah untuk setiap bidang tanah berbeda, begitu pula untuk rumah dan lama tinggal. Kalau ada komplain langsung disepakati. Akan tetapi kalau ada komplain dari masyarakat akan diproses melalui Pengadilan Negeri setempat;
 - c. Perhitungan dan penetapan besar nilai ganti rugi yang telah melalui beberapa tahap;
 - d. Pengumuman besar nilai ganti rugi yang telah ditetapkan dengan menghadirkan warga yang terkait;
 - e. Pengambilan ganti rugi oleh warga.
2. Beberapa kendala yang dihadapi *Tim Appraisal* dalam menentukan nilai ganti rugi adalah karena masyarakat yang hak miliknya digunakan untuk pembangunan NYIA terbagi dalam beberapa kategori :

- a. Sejak awal sudah menolak adanya pembangunan bandara;
- b. Meminta nilai ganti rugi yang tinggi dan tidak rasional;
- c. Iri dengan tetangga dan keluarga;
- d. Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap proses dan metode penilaian harga tanah;
- e. Terprovokasi oleh warga lainnya.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis menyarankan sebagai berikut :

1. Bagi Pemerintah, pengadaan tanah dan penetapan nilai ganti rugi harus memperhatikan hak dan kepentingan masyarakat yang tanahnya dibebaskan untuk kepentingan umum. Pemerintah harus lebih bisa memposisikan diri sebagai pihak yang mampu memberikan jaminan sebagai ganti tanah yang telah dibebaskan, sehingga dapat mewujudkan adanya kepastian hukum, keadilan dan mewujudkan negara kesejahteraan. Selain itu pemerintah perlu memberikan pemahaman dan sosialisasi kepada masyarakat tentang urgensi dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum itu sendiri.
2. Bagi *Tim Appraisal*, lebih terbuka dan saling berkomunikasi antar warga agar mendapat kesepakatan nilai ganti rugi yang sesuai dengan keinginan warga dan dengan tidak menyimpang dari peraturan yang ada.
3. Bagi masyarakat, hendaknya lebih memahami dan memperhatikan aspek kepentingan umum dan peraturan yang ada dalam proses pengadaan tanah

maupun dalam proses penetapan besar nilai ganti rugi agar tidak menimbulkan konflik atau ketidaksepahaman antar pihak-pihak yang bersangkutan/pihak yang memerlukan tanah.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

UU No 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 125/Pmk.01/2008 tentang Jasa Penilai Publik,

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 07 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 74 Tahun 2013 Tentang Klasifikasi dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Petunjuk Teknis Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (SPI No. 306 Tahun 2013)

Penilaian Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
(SPI No. 306 Tahun 2013)

Buku-buku Umum

Achmad Ali dan Wiwie Heryani,, Menjelajahi Kajian Empiris terhadap Hukum, Jakarta: Prenada MediaGroup, 2012.

Bahagijo Darmawan, Triwibowo, Sugeng, Mimpi Negara Kesejahteraan, Jakarta: LP3ES, 2006.

Budimanta, Arif, Bunga Rampai, *Pembangunan Kota Indonesia Dalam Abad 21, Konsep dan Pendekatan Pembangunan Perkotaan di Indonesia*. Jakarta: Fakultas Ekonomi UI, 2005.

Edi,Suharto, Pembangunan, Kebijakan Sosial dan Pekerjaan Sosial:Spektrum Pemikiran, Bandung: LSP Press, 1997.

Fajar ND, Mukti., *Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Joachim, Friedrich Carl, *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Bandung:Nuansa dan Nusamedia, 2004.

Kelsen, Hans, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Bandung:Nusa Media, 2011.

Kelsen, Hans, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara, terj.Muttaqien, Raisul*, Bandung: Nusa Media, 2011.

Limbong, Benhard,, *Konflik Pertanahan*, Jakarta:Margaretha Pustaka, 2012.

Limbong, Berhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Jakarta Selatan: Mergaretha Pustaka. 2011.

Limbong, Berhard, *Pengadaan Tanah bagi Pembangunan, Regulasi, kompetensi Penegakan Hukum*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.

Lubis, Abd. Rahim, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Mandar Maju, 2012.

Lubis, Mhd.Yasmin dan Widhi Handoko, 2014, Kebijakan Hukum Pertanahan “Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif”,Yogyakarta:Thafa Media.

Nawawi, Hadari dan Martini Hadari, *Instrumen Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta:Gadjah Mada University Press, 1995.

Shant, Dellyana, *Konsep Penegakan Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1988.

Siregar, Mahmul, “*Kepastian Hukum Dalam Transaksi Bisnis Internasional dan Implikasinya Terhadap Kegiatan Investasi di Indonesia*”, Medan: Fakultas Hukum USU.

Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta:Universitas Indonesia, 1986.

Suharto, Edi, *Pembangunan, Kebijakan Sosial dan Pekerjaan Sosial:Spektrum Pemikiran*, Bandung: LSP Press,1997.

Sumardjono, Maria, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompas, 2008.

Supriadi., *Hukum Agraria*, Jakarta:Sinar Grafika, 2006 .

Syarif, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan* ,Jakarta:Kepustakaan Populer Gramedia. 2012.

Karya Ilmiah, Skripsi, Jurnal, dll

Abdullah, Muhammad Tsabbit, “Implementasi Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum terhadap Rencana Pembangunan Bandara Baru di Kulon Progo D.I. Yogyakarta, *skripsi*, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, 2013.

Fatahillah, Qodli Zaka, “Pemberian Ganti Rugi Dalam Melaksanakan Pengadaan Tanah Jalan Jalur Lintas Selatan (JJLS) Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Saptosari Kab. Gunung Kidul”, *skripsi*, Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga, 2013.

Kusuma, Hendra Aditia, ”Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Di Kulon Progo Sebagai Upaya Mewujudkan Perlindungan Hukum”, *Jurnal*, Hukum Pertanahan dan

Lingkungan Hidup, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2016.

Rumi Khusnandari, "Pemanfaatan Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis untuk Kajian Dampak Pembangunan Bandara Internasional pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi di Kecamatan Temon", *Skripsi*, Fakultas Ilmu Sosial, Universitas Negeri Yogyakarta, 2015.

Internet

<http://www.solopos.com/2017/04/30/bandara-kulonprogo-warga-yang-semula-menolak-dapat-mengambil-konsinyasi-di-pn-813647> diakses pada tanggal 28 Mei 2017

<http://jogja.tribunnews.com/2017/04/04/sikap-wtt-melunak-minta-pengukuran-ulang-lahan-calon-bandara-kulonprogo> diakses pada tanggal 29 Mei 2017

<http://tesishukum.com/pengertian-asas-kepastian-hukum-menurut-para-ahli/> diakses pada tanggal 29 Mei 2017

http://www.kulonprogokab.go.id/v21/visi-misi_4_hal Lampiran Perda Kab. Kulon Progo No. 16 Tahun 2007 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2005 – 2025 diakses tanggal 10 Agustus 2017

http://www.kulonprogokab.go.id/v21/kecamatan-Temon_89_hal diakses pada 10 Agustus 2017

<http://temon.kulonprogokab.go.id/pages-9-visi-misi.html> diakses pada tanggal 15 Agustus 2017

Angkasa Pura I, *Proyek Pembangunan Bandar Udara Internasional Yogyakarta* Nomor: AP.I.02/HM.02/2017-PP.JOG diakses pada tanggal 20 Agustus 2017



PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta – 55233
Telepon : (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 13 Juni 2017

Kepada Yth. :

Nomor : 074/6023/Kesbangpol/2017
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Kepala Badan Pertanahan Nasional RI
Kanwil Daerah Istimewa Yogyakarta
Di
YOGYAKARTA

Memperhatikan surat :

Dari : Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum,
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Nomor : B-1584/Un.02/DS.1/PN.00/6/2017
Tanggal : 12 Juni 2017
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) dengan judul proposal: **"PERHITUNGAN DAN PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT DI KULON POROGO"** kepada:

Nama : FAUZIAH NUR AINI
NIM : 13340095
No. HP/Identitas : 0895344508384 / 3401036112940001
Prodi/Jurusan : Ilmu Hukum
Fakultas/PT : Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Lokasi Penelitian : BPN Kanwil DIY
Waktu Penelitian : 13 Juni 2017 s.d. 13 Agustus 2017

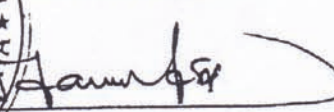
Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan :

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Izin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.

KEPALA
BADAN KESBANGPOL DIY

AGUNG SUPRIYONO, SH
NIP. 19601026 199203 1 004

Tembusan disampaikan Kepada Yth :

1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
3. Yang bersangkutan.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Alamat : Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274)512840, Fax.(0274)545614
<http://syariah.uin-suka.ac.id> Yogyakarta 55281

No. : B-~~281~~/Un.02/DS.1/PN.00/ **B** /2017
Hal : **Permohonan Izin Penelitian**

17 Juli 2017

Kepada:

Yth.Kepala KJPP MBPRU Yogyakarta
di Sleman

Assalamu'alaikum wr.wb.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta memohon kepada Bapak/Ibu untuk memberikan izin kepada mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga sebagaimana yang tersebut di bawah ini :

Nama : Fauziah Nur'Aini
NIM : 13340095
Podi : Ilmu Hukum
No HP : 0895344508384

Untuk mengadakan penelitian di KJPP MBPRU Yogyakarta guna mendapatkan data dan informasi dalam rangka Penulisan Karya Tulis Ilmiah (Skripsi) yang berjudul **"PERHITUNGAN DAN PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT DI KULON PROGO."**

Demikian kami sampaikan, atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih

Wassalamu'alaikum wr.wb.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



Dekan,
Wakil Dekan Bidang Akademik,

Dr. H. Riyanta, M.Hum.

NIP. 19660415 199303 1 002

Tembusan :

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Agus Hidayat

Jabatan : Sek Cam Kecamatan Temon

Menerangkan bahwa nama di bawah ini :

Nama : Fauziah Nur'aini

Alamat : Depok 10, Pangatan, Kulon Progo

Pendidikan : Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan

Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 2 Desember 2017 guna melengkapi data skripsinya yang berjudul **"PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT DI KULON PROGO"**. Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Kulon Progo, 2 Desember 2017



SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Herdian Prasetya

Jabatan : Tim Penilai Harga (*Tim Appraisal*)

Menerangkan bahwa nama di bawah ini :

Nama : Fauziah Nur'aini

Alamat : Depok IV, Panjatan, Kulon Progo, DIY

Pendidikan : Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan
Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 4 Agustus 2017 bertempat di KJPP MBPRU Sleman, Yogyakarta guna melengkapi data skripsinya yang berjudul **"PERHITUNGAN DAN PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT DI KULON PROGO"**. Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Sleman, 4 Agustus 2017


Herdian Prasetya

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Supriyanta, A.Ptnh., M.Eng

Jabatan : Kepala seksi Bina Pengadaan dan Penetapan Tanah Pemerintah

Menerangkan bahwa nama di bawah ini :

Nama : Fauziah Nur'aini

Alamat : Depok IV, Panjatan, Kulon Progo, DIY

Pendidikan : Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan
Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 2 Agustus 2017 bertempat di Kanwil BPN Yogyakarta guna melengkapi data skripsinya yang berjudul **"PERHITUNGAN DAN PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT DI KULON PROGO"**. Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 2 Agustus 2017



Supriyanta, A.Ptnh., M.Eng

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ria Setianingrum

Jabatan : Satgas B Pengadaan Tanah Pembangunan NYIA

Menerangkan bahwa nama di bawah ini :

Nama : Fauziah Nur'aini

Alamat : Depok IV, Panjatan, Kulon Progo, DIY

Pendidikan : Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan
Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 14 Agustus 2017 bertempat di BPN Kulon Progo guna melengkapi data skripsinya yang berjudul **"PERHITUNGAN DAN PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT DI KULON PROGO"**. Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Kulon Progo, 14 Agustus 2017



Ria Setianingrum

SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Asmeno

Jabatan : Warga desa

Menerangkan bahwa nama di bawah ini :

Nama : Fauziah Nur'aini

Alamat : Depok IV, Pangatan, Kulon Progo

Pendidikan : Mahasiswa Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan

Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya pada tanggal 2 Desember 2017 guna melengkapi data skripsinya yang berjudul **"PENETAPAN NILAI GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT DI KULON PROGO"**. Demikian surat ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Kulon Progo, 2 Desember 2017



FORM PERTANYAAN WAWANCARA

Bapak Pri bag Pengadaan Tanah BPN Kanwil Yogyakarta

1. Apakah BPN Kanwil Yogyakarta ikut berperan dalam pelaksanaan proses perhitungan dan penentuan besar ganti rugi?
2. Sudah sejauh mana proses pengadaan tanah dalam pembangunan NYIA ?
3. Apa saja tugas BPN Kanwil dalam pelaksanaan pengadaan tanah dalam pembangunan NYIA di Kulon Progo ?
4. Apakah ada tim khusus dari BPN Kanwil Yogyakarta yang mengawasi proses perhitungan dan penetapan ganti rugi ?
5. Apakah penetapan ganti rugi juga merupakan kesepakatan dari semua pihak instansi yang terkait dalam pembangunan NYIA ?

Ibu Ria Setianingrum Satgas B Pengadaan Tanah BPN Kulon Progo

1. Apakah pembangunan NYIA di Kulon Progo dapat dikatakan sebagai hal yang sangat penting?
2. Mengapa dalam menentukan besar ganti rugi harus membentuk tim penilai ?
3. Siapa yang membentuk tim tersebut
4. Apakah dasar hukum dalam pembentukan tim tersebut ?
5. Siapa yang bertanggung jawab atas kinerja tim penilai dalam menentukan besar ganti rugi?
6. Apakah tim penilai bertanggung jawab penuh dalam penetapan ganti rugi ?
7. Berapa persen warga yang sudah menerima ganti rugi ?
8. Bagaimana sistem pembagian ganti rugi kepada masyarakat ?
9. Apakah benar adanya permohonan *diskresi* yang awalnya menolak untuk menerima ganti rugi?

10. Jika benar, apakah pengukuran dan penilaian yang diterapkan berbeda dengan perhitungan awal (bagi warga yang bersedia menerima ganti rugi) ?

Tim Penilai Harga Tanah (*Tim Appraisal*)

1. Apa dasar hukum yg digunakan dalam menentukan besar ganti rugi yang diberikan ?
2. Apa saja faktor-faktor yang dipertimbangan oleh tim penilai dalam perhitungan ganti rugi ?
3. Bagaimana metode perhitungan besar ganti rugi tersebut? Apakah menggunakan harga pasar atau harga permintaan warga?
4. Berapa lama proses tim penilai dalam memperhitungkan dan menetapkan besar nilai ganti kerugian ?
5. Apakah warga menyetujui besar ganti rugi yang ditetapkan *Tim Appraisal* ?
6. Apa kendala-kendala yang menyebabkan sulitnya terjalin kesepakatan dalam penentuan besar ganti rugi ?
7. Berapa besar ganti rugi yang diberikan kepada warga yang terkena dampak pembangunan NYIA ?
8. Bagaiman perhitungan untuk ganti rugi fisik ?
9. Bagamana perhitungan untuk ganti rugi non fisik ?
10. Bagaiaman dengan warga yang menolak, apakah uang ganti rugi tetap diberikan ?
11. Apakah langkah yang diambil tim penilai untuk menyelesaikan ketidaksepakatan dengan warga yang menolak tersebut ?

Bpk. Agus Hidayat SekCam Kecamatan Temon

1. Bagaimana peran pejabat desa dalam penentuan besar ganti rugi ?
2. Bagaimana mekanisme perhitungan dan penetapan ganti rugi ?
3. Berapa NJOP Bumi dan harga pasar yang diminta masyarakat ?

4. Apakah uang pengganti (ganti rugi) yang diberikan bias membeli kembali tanah setelah dibangun bandara ?
5. Menurut bapak apakah besar ganti rugi yang diberikan kepada warga sudah adil ?
6. Untuk warga yang belum mendapat tempat tinggal, di relokasikan di mana saja ?
7. Apakah partisipasi masyarakat dilibatkan dalam proses perhitungan dan penentuan ganti rugi ?
8. Apakah warga yang terkena dampak pembangunan bandara diberikan pekerjaan yang baru ?
9. Apakah sampai sekarang masih ada warga yang menolak pembangunan bandara ?
10. Dengan adanya penggusuran menyebabkan adanya demografi desa, apakah ada desa yang sampai bedol desa?
11. Apakah bentuk ganti rugi yang diberikan hanya berupa uang ?

Pak Asmono warga Dukuh Bayeman Kelurahan Sindutan

1. Apakah bapak setuju dengan adanya pembangunan bandara ?
2. Berapa tahun bapak tinggal di lokasi yang terkena pembangunan bandara ?
3. Apakah bapak mengikuti setiap sosialisasi yang diadakan pemerintah ?
4. Apakah bapak puas dengan ganti rugi yang diberikan ?
5. Apakah bapak mendapatkan pekerjaan baru setelah pindah dari lokasi pembangunan bandara ?
6. Mengapa bapak memilih untuk membangun rumah sendiri ?

LAMPIRAN

Lampiran 1 : Komponen Dasar Pembentukan Dasar Nilai Penggantian Wajar

NP	• Atas dasar Pemanfaatan tertinggi dan terbaik (HBU)
P	• (+) Premium atas penghunian rumah tinggal atau alih profesi
T	• (+) Biaya pindah, perizinan dan pajak
B	• (+) Kompensasi masa tunggu (bunga)
K	• (+) Kerugian sisa tanah (bila ada)
R	• (+) Kerusakan fisik lain (bila ada)
NPW	• NILAI PENGGANTIAN WAJAR

Lampiran 2 :

2.1. Ilustrasi Penghitungan NPW Atas Rumah Tingga Biasa

a. Penghitungan NPW atas rumah tinggal biasa (Rp.)

a.1	Indikasi Nilai Pasar rumah tinggal (tanah dan bangunan)	100.000.000,-
a.2	Kerugian Non Fisik	
	▪ Solatium Rp.100.000.000,- x 10%	10.000.000,-
	▪ Transaksi 8% x Rp. 100.000.000,-	8.000.000,-
	< Asumsi biaya pindah 1,5%	
	< Asumsi biaya pajak 5%	
	< Asumsi biaya PPAT 1,5%	
	▪ Beban masa tunggu (6 bulan) @6% pa.	3.000.000,-
	▪ 3% x Rp. 100.000.000,-	
	Sub total Kerugian Non Fisik	21.000.000,-
	Nilai Penggantian Wajar	121.000.000,-

2.2. Ilustrasi Penghitungan NPW Atas Properti Tanaman*

b. Penghitungan NPW atas tanaman (Rp.)

b.1	Indikasi Nilai Pasar tanaman (tanah dan tanaman semusim)	100.000.000,-
b.2	Kerugian Non Fisik	
	▪ Transaksi 6,5% x Rp. 100.000.000,-	6.500.000,-
	< Asumsi biaya pindah (tidak ada)	
	< Asumsi biaya pajak 5%	
	< Asumsi biaya PPAT 1,5%	
	▪ Beban masa tunggu (9 bulan) @6% pa.	4.500.000,-
	▪ 9/12 x 6% x Rp. 100.000.000,-	
	▪ Kerugian lain (kelebihan tanah 20m2)	10.000.000,-
	Sub total Kerugian Non Fisik	21.000.000,-
	Nilai Penggantian Wajar	121.000.000,-

*) belum termasuk adanya kompensasi lainnya (bila ada)

2.3. Ilustrasi Penghitungan NPW Atas Properti dan Tempat Usaha

a. Penghitungan NPW atas properti dan tempat usaha/warung (Rp.)

a.1 Indikasi Nilai Pasar rumah tinggal (tanah dan bangunan) 100.000.000,-

a.2 Kerugian Non Fisik

▪ Kehilangan pendapatan usaha; Rp. 30.000.000,-
5.000.000 juta/bulan selama 6 bulan

▪ Transaksi 8% x Rp. 100.000.000,- 8.000.000,-

 < Asumsi biaya pindah 2%

 < Asumsi biaya pajak 5%

 < Asumsi biaya PPAT 1%

▪ Beban masa tunggu (6 bulan) @6% pa. 3.000.000,-

 ▪ 3% x Rp. 100.000.000,-

Sub total Kerugian Non Fisik

41.000.000,-

Nilai Penggantian Wajar

141.000.000,-

Lampiran 3 :

3.1. Ilustrasi Perhitungan untuk RT-1A

Objek Ganti Rugi		Rumah Tinggal terdiri dari tanah dan bangunan									
Luas tanah		120m ²									
Luas bangunan		70m ²									
HBU		eksisting (rumah tinggal)									
No	Alternatif Solatium	NP	NPW	Nilai Penggantian Wajar							
				Fisik		Non Fisik					
				Indikasi Nilai Pasar		Premium	Solatium	Transaksi	Bunga	Sisa Tanah	Lainnya
				Tanah	Bangunan						
		Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
a	5%	71,000	83,840	36,000	35,000	0	3,550	5,680	3,610	-	-
b	10%	71,000	87,550	36,000	35,000	0	7,100	5,680	3,770	-	-
c	15%	71,000	91,260	36,000	35,000	0	10,650	5,680	3,930	-	-
d	20%	71,000	94,970	36,000	35,000	0	14,200	5,680	4,090	-	-
e	30%	71,000	102,389	36,000	35,000	0	21,300	5,680	4,409	-	-

Asumsi :

- Asumsi beban transaksi diambil 8% dari NP
- Asumsi beban bunga 4,5% dari NP
- Masa tunggu 9 bulan

- Solatium (kolom 8) = kolom 2 x kolom (5 + 6)

3.2. Ilustrasi Perhitungan untuk RT-2A

Objek Ganti Rugi		Rumah Tinggal terdiri dari tanah dan bangunan (dengan tanah berlebih)											
Luas tanah		600m2					Luas tanah efektif utk RT (asumsi 60%)					117m2	
Luas bangunan		70m2											
HBU		eksisting (rumah tinggal)											

No	Alternatif Solatium	NP	NPW	Nilai Penggantian Wajar									
				Fisik			Non Fisik						
				Indikasi Nilai Pasar			Premium	Solatium	Transaksi	Bunga	Sisa Tanah	Lainnya	
				Tanah Berlebih	Tanah RT	Bangunan							
		Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
a	5%	215,000	244,040	144,900	35,100	35,000	-	3,505	15,027	10,509	-	-	
b	10%	215,000	247,703	144,900	35,100	35,000	-	7,010	15,027	10,667	-	-	
c	15%	215,000	251,366	144,900	35,100	35,000	-	10,515	15,027	10,824	-	-	
d	20%	215,000	255,029	144,900	35,100	35,000	-	14,020	15,027	10,982	-	-	
e	30%	215,000	262,354	144,900	35,100	35,000	-	21,030	15,027	11,298	-	-	

Asumsi :

-Asumsi beban transaksi diambil 8% dari NP

-Asumsi beban bunga 4,5% dari NP

-Masa tunggu 9 bulan

- Solatium (kolom 9) = kolom 2 x kolom (6 + 7)

3.3. Ilustrasi Perhitungan untuk RT-1B

Objek Ganti Rugi		Rumah Tinggal terdiri dari tanah dan bangunan									
Luas tanah		120m ²									
Luas bangunan		70m ²									
HBU		alternatif (industri)									
No	Alternatif Solatium	NP	NPW	Nilai Penggantian Wajar							
				Fisik		Non Fisik					
				Indikasi Nilai Pasar		Premium	Solatium	Transaksi	Bunga	Sisa Tanah	Lainnya
				Tanah	Bangunan						
		Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000	Rp. 1.000
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
a	5%	155,000	176,762	120,000	35,000	0	1,750	12,400	7,612	-	-
b	10%	155,000	178,591	120,000	35,000	0	3,500	12,400	7,691	-	-
c	15%	155,000	180,419	120,000	35,000	0	5,250	12,400	7,769	-	-
d	20%	155,000	182,248	120,000	35,000	0	7,000	12,400	7,848	-	-
e	30%	155,000	185,906	120,000	35,000	0	10,500	12,400	8,006	-	-

Asumsi :

- Asumsi beban transaksi diambil 8% dari NP
- Asumsi beban bunga 4,5% dari NP
- Masa tunggu 9 bulan

- Solatium (kolom 9) = kolom 2 x kolom 6



PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 71 TAHUN 2012

TENTANG

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 53 ayat (3) dan Pasal 59 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan :

1. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.
3. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah.
4. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
5. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.
6. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya suatu kemakmuran rakyat.

7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya dilaksanakan oleh pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota.
8. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dalam perencanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang Berhak kepada negara melalui BPN.
10. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah.
11. Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah.
12. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
13. Penetapan lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
14. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
15. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
16. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang selanjutnya disingkat BPN adalah Lembaga Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
17. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah BPN di Provinsi yang dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala BPN.
18. Kantor Pertanahan adalah BPN di Kabupaten/Kota yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.
19. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
20. Tim Kajian keberatan yang selanjutnya disebut sebagai Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolak keberatan.
21. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh BPN untuk membantu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
22. Ruang atas tanah dan bawah tanah adalah ruang yang ada dibawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada diatas permukaan bumi sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

Pasal 2

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan:

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

BAB II PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu Dasar Perencanaan

Pasal 3

- (1) Setiap Instansi yang memerlukan tanah bagi Pembanguna Untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
 - b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam:
 1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
 2. Rencana Strategis; dan
 3. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
- (2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 4

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a, didasarkan atas:

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- b. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi; dan/atau
- c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota.

Bagian Kedua Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

Pasal 5

- (1) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, paling sedikit memuat:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1);
 - c. letak tanah;
 - d. luas tanah yang dibutuhkan;
 - e. gambaran umum status tanah;
 - f. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
 - h. perkiraan nilai tanah;
 - i. rencana penganggaran.
- (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 dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Prioritas Pembangunan.
- (4) Letak tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c, menguraikan wilayah administrasi:
 - a. kelurahan/desa atau nama lain;
 - b. kecamatan;
 - c. kabupaten/kota, dan

- d. provinsi,
tempat lokasi pembanguna yang direncanakan.
- (5) Luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan.
 - (6) Gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, menguraikan data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah.
 - (7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
 - (8) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
 - (9) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, menguraikan perkiraan nilai Ganti Kerugian obyek Pengadaan Tanah, meliputi : tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
 - (10) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi.

Pasal 6

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) 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 bentuk 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 7

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) 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 disampaikan kepada gubernur.

BAB III PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 8

- (1) Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan Persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2).
- (2) Dalam melaksanakan tahapan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

Pasal 9

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), beranggotakan bupati/walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang memerlukan tanah, dan 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 10

Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), 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.

Bagian Kedua Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Pasal 11

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan.
- (2) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi 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 12

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 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; atau
 - c. surat pemberitahuan.
- (3) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui media cetak atau media elektronik.

Pasal 13

- (1) Undangan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 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 lambat 3 (tiga) hari kerja 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 bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 14

- (1) Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh gubernur.
- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

Pasal 15

- (1) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.
- (2) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dilaksanakan melalui laman (*website*) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota atau instansi yang memerlukan tanah.

Bagian Ketiga

Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pasal 16

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 17

- (1) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai Obyek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemegang hak atas tanah;
 - b. pemegang pengelolaan;
 - c. nadzir untuk tanah wakaf;

- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 18

Pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a berupa perseorangan atau badan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

Pemegang hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Nadzir untuk tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Pelaksanaan ganti kerugian terhadap tanah wakaf dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang wakaf.

Pasal 21

- (1) Pemilik tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf d merupakan pemegang hak milik atas tanah bekas tanah milik adat sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Agraria.
- (2) Kepemilikan tanah bekas milik adat sebagaimana ayat (1) dibuktikan antara lain :
 - a. Petuk pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir, Verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - b. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;
 - c. Surat tanda bukti hak milik yang ditrerbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
 - d. Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
 - e. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.

Pasal 22

- (1) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf e harus memenuhi syarat:
 - a. terdapat sekelompok orang yang masih terkait oleh tantanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari;
 - b. terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum adat tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari; dan

- c. terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum adat tersebut.
- (2) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), keberadaannya diakui setelah dilaksanakan penelitian dan ditetapkan dengan peraturan daerah setempat.

Pasal 23

- (1) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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;
 - b. surat sewa-menyewa tanah;
 - c. surat keputusan penerima obyek tanah landreform;
 - d. surat izin garapan/membuka tanah; atau
 - e. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pasal 24

- (1) Pemegang dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 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 sertifikatnya;
 - c. surat izin menghuni;
 - d. risalah lelang; atau
 - e. akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakat, atau surat ikrar wakaf.

Pasal 25

- (1) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf h berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah 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 yang dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti berupa:
 - a. Ijin Mendirikan Bangunan dan bukti fisik bangunan;
 - b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik; atau
 - c. bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan terakhir.

Pasal 26

Dalam hal bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 23 tidak ada, pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

Pasal 27

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- (2) Saat dimulainya pendataan awal lokasi rencana pembangunan dihitung mulai tanggal notulen pertemuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3).
- (3) Tim persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), 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 lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan.
- (2) Daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi Publik rencana pembangunan.

Bagian Keempat 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.
- (2) Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak.
- (3) Pelaksanaan konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.
- (4) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1).

Pasal 30

- (1) Dalam hal pembangunan yang direncanakan akan mempunyai dampak khusus, Konsultasi Publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak.

Pasal 31

- (1) Tim Persiapan mengundang Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 untuk hadir dalam konsultasi Publik.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan langsung kepada Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan masyarakat terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 atau melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain dalam waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik.
- (3) Undangan yang diterima oleh Pihak yang Berhak 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 dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

- (4) Dalam hal Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadannya, 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 32

- (1) Tim Persiapan menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29.
- (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 pemegang hak;
 - e. Obyek yang dinilai Ganti Kerugian;
 - f. bentuk Ganti Kerugian; dan
 - g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak.

Pasal 33

- (1) Dalam Konsultasi Publik dilakukan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.
- (2) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak.
- (3) Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kehadiran Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan daftar hadir.
- (5) Hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

Pasal 34

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 terdapat Pihak yang Berhak dan 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 kerja 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 dalam Konsultasi Publik ulang.

Pasal 35

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 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 Keberatan 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 BPN 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/walikota 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 36

- (1) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf a berupa:
- a. Klasifikasi jenis dan alasan keberatan;
 - b. Klasifikasi pihak yang keberatan;
 - c. Klasifikasi usulan pihak yang keberatan;
- (2) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c disusun dalam bentuk dokumen keberatan,
- (3) Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 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 35 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
 - 3. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Pasal 37

Rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) ditandatangani oleh Ketua Tim Kajian dan disampaikan kepada gubernur.

Pasal 38

- (1) Berdasarkan rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (5), gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atau lokasi rencana pembangunan.
- (2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan.

Pasal 39

Penanganan keberatan oleh gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya keberatan.

Pasal 40

Dalam hal gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) memutuskan dalam suratnya menerima keberatan, Instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

Bagian Kelima Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 41

Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur berdasarkan kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (5) dan Pasal 34 ayat (3), atau ditolaknya keberatan dari Pihak yang Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1).

Pasal 42

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dilampiri peta lokasi pembangunan.
- (2) Peta Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disiapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 43

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun.
- (2) Dalam hal diperlukan, Instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada gubernur, dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Atas dasar permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), gubernur menetapkan perpanjangan Penetapan Lokasi sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.

Pasal 44

- (1) Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (1) tidak terpenuhi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.
- (2) Proses ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1),dimulai dari tahap perencanaan

Bagian Keenam Pembangunan Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 45

- (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 di butuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pasal 46

- (1) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 45 ayat(1),dilakukan dengan cara :
 - a. Ditempatkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain,kantor kecamatan,dan/atau kantor kabupaten/kota dan di lokasi pembangunan;dan

- b. Diumumkan melalui media cetak dan/media elektronik.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1),dilaksanakan paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan.
 - (3) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan selama paling kurang 14 (empat belas) hari kerja.
 - (4) Pengumuman penetapan Lokasi pembangunan melalui media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b,dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.
 - (5) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui laman (website) pemerintah propinsi,pemerintah kabupaten/kota atau Instansi yang memerlukan tanah.

Bagian ketujuh
Pendelegasian persiapan Pengadaan tanah

Pasal 47

- (1) Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan Umum kepada bupati/walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi,efektifitas,kondisi geografis,sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya.
- (2) Pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1),dilakukan mutatis mutandis sesuai Pasal 8 sampai dengan Pasal 46.

Pasal 48

- (1) Dalam hal pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah dilakukan oleh Bupati /walikota berdasarkan pendelegasian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 ayat (2) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati/walikota atas pertimbangan kepala kantor pertanahan.
- (2) Permohonan perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati/walikota dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan lokasi pembangunan.

BAB IV
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 49

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1),dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Susunan keanggotaan pelaksanaan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berunsurkan paling kurang :
 - a. pejabat yang membidangi urusan pengadaan Tanah di lingkungan kantor Wilayah BPN;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
 - c. pejabat satuan kerja 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.

Pasal 50

Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia.

Pasal 51

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, 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 satuan kerja 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.

Bagian Kedua Penyiapan pelaksanaan

Pasal 52

- (1) Berdasarkan penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan:
 - a. Keputusan Penetapan lokasi;
 - b. Dokumen perencanaan Pengadaan tanah; dan
 - c. Data awal Pihak yang berhak dan objek Pengadaan Tanah.
- (3) Atas dasar pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyiapkan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 53

- (1) Dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, pelaksana Pengadaan Tanah melakukan kegiatan, paling kurang:
 - 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 ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan;
 - g. Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
 - h. Mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan 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 54

- (1) Dalam melaksanakan kegiatannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 53 ayat (1) ketua pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi;
 - a. Data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan
 - b. Data Pihak yang Berhak dan objek Pengadaan Tanah.
- (2) Satuan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk untuk 1 (satu) Satuan Tugas atau lebih dengan mempertimbangkan skala, jenis, dan kondisi geografis dari lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum,
- (3) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertanggung jawab kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Bagian Ketiga Inventarisasi dan Identifikasi

Pasal 55

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 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 bidang tanah;
- 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 dan Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 56

- (1) Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, 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 peraturan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Tanah.
- (3) Hasil Inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas.
- (4) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam prose penentuan nilai Ganti kerugian dan pendaftaran hak.

Pasal 57

- (1) Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 ayat (1) huruf b melaksanakan pengumpulan data 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 pemilikan 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. pemilikan 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 peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua satuan tugas.
 - (3) Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian

Pasal 58

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 menyelesaikan tugasnya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Pasal 59

Hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 56 dan pasal 57 diserahkan oleh Ketua Satuan Tugas kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi.

Pasal 60

- (1) Peta Bidang tanah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam pasal 57 diumumkan di Kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial atau keseluruhan.

Pasal 61

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
- (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 kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
- (4) Dalam hal terjadi perbedaan perhitungan luas antara hasil inventarisasi dan 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 62

Hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) atau Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud Pasal 61 ayat (2) menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

Bagian Keempat Penetapan Nilai

Pasal 63

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- (4) Pelaksanaan pengadaan Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Pasal 64

Dalam hal pemilihan Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 tidak dapat dilaksanakan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.

Pasal 65

- (1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi :
 - a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (2) Dalam melakukan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai atau Penilai Publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pengadaan Tanah.
- (3) Pelaksanaan tugas Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak ditetapkannya Pnilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 66

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum.
- (2) Nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
- (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- (4) Besarnya Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

Pasal 67

- (1) Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.
- (2) Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

Bagian Kelima
Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

Pasal 68

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan Pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 66 ayat (3).
- (2) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1).
- (4) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).

Pasal 69

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 70

- (1) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
- (2) Dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 71

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, 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 hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atau 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besar Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 72

- (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 73

- (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 kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3).
- (2) Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tigapuluh) hari kerja 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 kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Bagian Keenam Pemberian Ganti Kerugian

Pasal 74

- (1) Pemberian 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 75

- (1) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang.
- (2) Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1).

Pasal 76

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 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) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 77

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf b diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.

- (2) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (4) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 (4), 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 78

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf c diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
- (5) Selama proses permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
- (6) Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 79

Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali, musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali.

Pasal 80

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf d diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
- (2) Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.

Pasal 81

- (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 74 ayat (1) huruf a sampai huruf d.

- (2) Pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan mutatis mutandis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 80.

Pasal 82

- (1) Ganti Kerugian tidak diberikan terhadap Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, kecuali:
 - a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
 - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
 - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa.
- (2) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

Pasal 83

- (1) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 81 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. bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang telah diberikan;
 - c. daftar dan bukti pembayaran/kwitansi; dan
 - d. berita acara Pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah.

Bagian Ketujuh

Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus

Pasal 84

- (1) Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengalihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhitung sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan Umum sampai ditetapkannya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam mendesak, Pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian Ganti Kerugian.
- (4) Keadaan mendesak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

Pasal 85

- (1) Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (3), diberikan maksimal 25 (dua puluh lima) persen dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Objek Pajak tahun sebelumnya.
- (2) Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan setelah ditetapkannya hasil penilaian dari Penilai atau nilai yang sudah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (3) Pelepasan hak objek Pengadaan Tanah dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedelapan

Penitipan Ganti Kerugian

Pasal 86

- (1) Dalam hal terdapat penitipan Ganti Kerugian, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.

- (2) Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (3) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal:
 - a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
 - b. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya; atau
 - 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) Bentuk Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa uang dalam mata uang rupiah.
- (5) Pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian.

Pasal 87

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf a, Ganti Kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 88

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf b, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak setiap saat Pihak yang Berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 89

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 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 tempat penitipan Ganti Kerugian dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 90

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi Objek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 1, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (*dading*).

Pasal 91

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 2, pengambilan Ganti Kerugian dilakukan setelah adanya berita acara perdamaian (*dading*).

Pasal 92

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 3, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pengangkatan sita.

Pasal 93

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 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 94

Pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1), Pihak yang Berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah Kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 95

Dalam hal uang ganti rugi 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.

Bagian Kesembilan Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Pasal 96

- (1) Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 97

Dalam pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96, 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 sertifikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada negara.

Pasal 98

- (1) Dalam pelaksanaan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1), penerima Ganti Kerugian 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 berita acara Pelepasan Hak;
 - c. menyerahkan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah; dan
 - 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 atau ke bawah sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan; atau
- b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum.

Pasal 99

Dalam hal pelepasan Objek Pengadaan Tanah merupakan milik atau dikuasai Instansi, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.

Bagian Kesepuluh Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak Dengan Objek Pengadaan Tanah

Pasal 100

- (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 101

- (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 tidak berlakunya alat bukti penguasaan/kepemilikan serta 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 sampai memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Pasal 102

- (1) Pihak yang Berhak mengambil Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1) merupakan pihak yang dimenangkan berdasarkan keputusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
- (2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang sedang menjadi Objek perkara di pengadilan.

Pasal 103

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya dan Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pihak-pihak yang bersengketa tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud ayat (1), Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang masih dipersengketakan.

Pasal 104

- (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 tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 105

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri.
- (2) Dalam hal tanah belum bersertipikat dijadikan jaminan di bank, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada lurah/kepala desa atau nama lain atau camat tentang putusannya hubungan hukum dan alat bukti kepemilikan.

Pasal 106

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat:

- a. berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah yang dijadikan jaminan di bank atau pemegang Hak Tanggungan lainnya, dan
- b. pemberitahuan tentang hapusnya hak yang disampaikan kepada pimpinan bank atau pimpinan pemegang Hak Tanggungan lainnya dan yang bersangkutan.

Pasal 107

- (1) Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak ditetapkan berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf a.
- (2) Pelaksanaan Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara.

Pasal 108

Dalam hal Pihak yang Berhak setelah melalui ketentuan dalam Pasal 106 tidak melepaskan hak atas tanahnya maka:

- a. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah bagi Pihak yang Berhak;
- b. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan berita acara mengumumkan hapus dan tidak berlakunya bukti hak sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf b mencatat hapus dan tidak berlakunya lagi 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 hapus dan tidak berlakunya lagi alat bukti hak pada buku-buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain yang bersangkutan.

Bagian Kesebelas

Pendokumentasian Peta Bidang, Daftar Nominatif dan Data Administrasi Pengadaan Tanah

Pasal 109

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan dan penyimpanan data Pengadaan Tanah yang meliputi:

- a. peta bidang tanah;
 - b. daftar nominatif; dan
 - c. data administrasi.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
- a. dokumen perencanaan Pengadaan Tanah;
 - b. surat pemberitahuan rencana pembangunan;
 - c. data awal Subyek dan Objek;
 - d. undangan dan daftar hadir Konsultasi Publik;
 - e. berita acara kesepakatan Konsultasi Publik;
 - f. surat keberatan;
 - g. rekomendasi Tim Kajian;
 - h. surat gubernur (hasil rekomendasi);
 - i. surat keputusan Penetapan Lokasi pembangunan;
 - j. pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan;
 - k. surat pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - l. berita acara inventarisasi dan identifikasi;
 - m. peta bidang Objek Pengadaan Tanah dan daftar nominatif;
 - n. pengumuman daftar nominatif;
 - o. Berita Acara Perbaikan dan Verifikasi;
 - p. daftar nominatif yang sudah disahkan;
 - q. dokumen Pengadaan Penilai;
 - r. dokumen hasil penilaian Pengadaan Tanah;
 - s. berita acara penyerahan hasil penilaian;
 - t. undangan dan daftar hadir musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
 - u. berita acara kesepakatan musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
 - v. putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung;
 - w. berita acara pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak;
 - x. alat bukti penguasaan dan pemilikan Objek Pengadaan Tanah;
 - y. surat permohonan penitipan Ganti Kerugian;
 - z. penetapan pengadilan negeri penitipan Ganti Kerugian;
 - aa. berita acara penitipan Ganti Kerugian;
 - bb. berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah; dan
 - cc. dokumentasi dan rekaman.
- (3) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (4) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disimpan dalam bentuk data elektronik.

Pasal 110

- (1) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 dibuatkan salinan rangkap 2 (dua).
- (2) Asli dan 1 (satu) salinan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah, sedangkan 1 (satu) salinan menjadi dokumen di Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 111

- (1) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan data Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Petunjuk teknis tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah diatur oleh Kepala BPN.

BAB V PENYERAHAN HASIL PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu Berita Acara Penyerahan

Pasal 112

- (1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah disertai data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110, paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah.
- (3) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertipikatan.
- (4) Pendaftaran/pensertipikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

Bagian Kedua Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 113

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 114

- (1) Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan Penetapan Lokasi oleh gubernur.
- (2) Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meskipun terdapat keberatan atau gugatan di pengadilan.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Presiden ini.

BAB VI PEMANTAUAN DAN EVALUASI

Pasal 115

BPN melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan hasil Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

BAB VII SUMBER DANA PENGADAAN TANAH

Pasal 116

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 117

Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Pasal 118

- (1) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 119

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; dan
- f. sosialisasi.

Pasal 120

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

BAB VII

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 121

Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

BAB IX

INSENTIF PERPAJAKAN

Pasal 122

- (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 X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 123

- (1) Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini.

- (2) Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pengadaan Tanah yang telah dituangkan dalam dokumen perencanaan sampai dengan terlaksananya pelepasan hak dan/atau ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.
- (3) Proses Pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan paling lama sampai dengan 31 Desember 2014.
- (4) Dalam hal proses pengadaan tanah masih terdapat sisa tanah yang belum selesai sampai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengadaannya diselesaikan berdasar tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden ini.

BAB XI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 124

Peraturan Menteri Keuangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (1), Peraturan Menteri Dalam Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2), dan Peraturan Kepala BPN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (2) ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan sejak Peraturan Presiden ini berlaku.

Pasal 125

Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta peraturan pelaksanaannya, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku kecuali untuk proses Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123.

Pasal 126

Peraturan Presiden ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Presiden ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 7 Agustus 2012
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,
ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 8 Agustus 2012
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,
ttd.
AMIR SYAMSUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2012 NOMOR 156

Salinan sesuai dengan aslinya

SEKRETARIAT KABINET RI
Deputi Bidang Perekonomian,

Retno Pudji Budi Astuti



SALINAN

PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 148 TAHUN 2015

TENTANG

PERUBAHAN KEEMPAT ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 71

TAHUN 2012 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH

BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka percepatan dan efektivitas penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dipandang perlu mengubah Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan tetap menjaga tata kelola pemerintahan yang baik;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Mengingat : 1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

3. Peraturan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 2 -

3. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 55);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PERUBAHAN KEEMPAT ATAS PERATURAN PRESIDEN NOMOR 71 TAHUN 2012 TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) yang telah diubah beberapa kali diubah dengan:

- a. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 94);
- b. Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 223);
- c. Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 55),
diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

1. Ketentuan Pasal 1 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini yang dimaksud dengan:

1. Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.
3. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah.
4. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
5. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
6. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

7. Hak . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
8. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara melalui Kementerian.
10. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah.
11. Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Kementerian untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah.
12. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
13. Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
14. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

15. Pemerintah . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

15. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati/walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
16. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
17. Kementerian adalah lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
18. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah instansi vertikal BPN di provinsi yang dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri.
19. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal BPN di kabupaten/kota yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.
20. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
21. Tim Kajian Keberatan yang selanjutnya disebut sebagai Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

22. Satuan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

22. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh Kementerian untuk membantu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
 23. Ruang atas tanah dan bawah tanah adalah ruang yang ada di bawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada di atas permukaan bumi sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.
2. Ketentuan ayat (2) Pasal 8 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan Persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2).
 - (2) Dalam melaksanakan tahapan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), gubernur membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh Gubernur.
3. Ketentuan ayat (2) Pasal 11 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) 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 kerja sejak dibentuknya Tim Persiapan.
- (3) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi mengenai:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;

b. letak . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

- 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.
4. Ketentuan ayat (1) Pasal 14 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

- (1) Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 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 kerja sejak ditandatanganinya surat pemberitahuan.
- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan/desa atau nama lain.
5. Ketentuan Pasal 39 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 39

Penanganan keberatan oleh gubernur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya keberatan.

6. Ketentuan Pasal 41 diubah dan ditambahkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (2) sehingga Pasal 41 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 41 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 8 -

Pasal 41

- (1) Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh gubernur dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (5) dan Pasal 34 ayat (3), atau sejak ditolaknya keberatan dari Pihak yang Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1).
 - (2) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah habis dan penetapan lokasi belum diterbitkan, maka penetapan lokasi dianggap telah disetujui.
7. Ketentuan ayat (2) dan ayat (3) Pasal 46 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 46

- (1) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1), dilakukan dengan cara:
 - a. ditempatkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan/atau kantor kabupaten/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 lambat 2 (dua) hari kerja sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan selama 7 (tujuh) hari kerja.
- (4) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.

(5) Pengumuman . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 9 -

- (5) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui laman (*website*) pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/kota, atau Instansi yang memerlukan tanah.

8. Ketentuan Pasal 47 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 47

- (1) Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum kepada bupati/walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya, dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.
 - (2) Dalam hal Gubernur mendelegasikan kewenangan kepada bupati/walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bupati/walikota membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 5 (lima) hari kerja sejak diterimanya pendelegasian.
 - (3) Pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara mutatis mutandis sesuai Pasal 9 sampai dengan Pasal 46.
9. Ketentuan Pasal 49 ditambah 1 (satu) ayat yakni ayat (4) sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 49

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Menteri.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

(3) Susunan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 10 -

- (3) Susunan keanggotaan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berunsurkan paling kurang:
- a. pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Wilayah BPN;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
 - c. pejabat satuan kerja 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.
- (4) Penetapan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

10. Ketentuan Pasal 50 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 50

Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

11. Ketentuan Pasal 51 ditambah 1 (satu) ayat yakni ayat (3) sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 51

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan ditugaskan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Kepala Kantor Pertanahan membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah.

(2) Susunan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 11 -

- (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 satuan kerja 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.
- (3) Pembentukan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50.

12. Ketentuan ayat (1) Pasal 54 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 54

- (1) Dalam melaksanakan kegiatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1), Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk Satuan Tugas dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak dibentuknya Pelaksana Pengadaan Tanah, yang membidangi inventarisasi dan identifikasi:
 - a. data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan
 - b. data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk untuk 1 (satu) Satuan Tugas atau lebih dengan mempertimbangkan skala, jenis, serta kondisi geografis dan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

(3) Satuan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 12 -

- (3) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertanggung jawab kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

13. Ketentuan ayat (1) Pasal 60 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 60

- (1) Peta Bidang Tanah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 diumumkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.

14. Ketentuan ayat (2) Pasal 69 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 69

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

15. Di antara ayat (2) dan ayat (3) Pasal 76 disisipkan 1 (satu) ayat, yakni ayat (2a) sehingga Pasal 76 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 76 . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 13 -

Pasal 76

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 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.
- (2a) Validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak berita acara kesepakatan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1).
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

16. Ketentuan ayat (1) Pasal 112 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 112

- (1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah disertai data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110, paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah.

(3) Penyerahan . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 14 -

- (3) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertifikatan.
- (4) Pendaftaran/pensertifikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

17. Ketentuan Pasal 121 ditambahkan 3 (tiga) ayat, yakni ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 121

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.
- (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan tata ruang wilayah.
- (3) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan penetapan lokasi.
- (4) Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai.

18. Di antara BAB IX dan BAB X disisipkan 1 (satu) BAB yakni BAB IXA sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB IXA . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 15 -

BAB IXA

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 121A

Pengadaan tanah bagi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Huruf b sampai dengan huruf r Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh badan usaha swasta, dilakukan langsung dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak yang berhak dengan badan usaha swasta.

Pasal II

1. Semua singkatan “BPN” sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan perubahannya, harus dimaknai “Kementerian”;
2. Semua penyebutan “Kepala BPN” sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan perubahannya, harus dimaknai “Menteri”;
3. Semua penyebutan “sertipikat” sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan perubahannya, harus dimaknai “sertifikat”; dan
4. Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar . . .



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 16 -

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 28 Desember 2015
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 28 Desember 2015

MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

YASONNA H. LAOLY

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2015 NOMOR 366

Salinan sesuai dengan aslinya

KEMENTERIAN SEKRETARIAT NEGARA
REPUBLIK INDONESIA

Deputi Bidang Hukum dan Perundang-undangan,



Muhammad Sapta Murti



BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO

NOMOR : 74

TAHUN : 2013

PERATURAN BUPATI KULON PROGO NOMOR 74 TAHUN 2013

TENTANG

KLASIFIKASI DAN TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KULON PROGO,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 6 ayat (3) Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Bupati menetapkan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP);
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Klasifikasi dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1951;
 2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
 3. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten di Djawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta;
 5. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KLASIFIKASI DAN TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Kulon Progo.

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Kulon Progo.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah adalah lembaga Perangkat Daerah yang mempunyai fungsi, tugas dan tanggung jawab di bidang perpajakan daerah.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
6. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disingkat PBB P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, pada sektor perdesaan dan perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.
7. Bumi adalah permukaan bumi yang meliputi tanah dan perairan pedalaman serta laut wilayah Daerah.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
9. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti.
10. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan yang selanjutnya disebut Objek Pajak adalah objek pajak bumi dan/atau bangunan

yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali objek pajak bumi dan bangunan sektor perkebunan, perhutanan dan pertambangan.

11. Klasifikasi adalah pengelompokan nilai jual bumi atau nilai jual Bangunan yang digunakan sebagai pedoman penetapan NJOP Bumi atau NJOP Bangunan.
12. Daftar Biaya Komponen Bangunan yang selanjutnya disingkat DBKB adalah daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.
13. Nilai Indikasi Rata-Rata yang selanjutnya disingkat NIR adalah nilai pasar rata-rata yang dapat mewakili nilai tanah dalam suatu zona.
14. Zona Nilai Tanah yang selanjutnya disingkat ZNT adalah zona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu NIR yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi pemerintahan desa/kelurahan tanpa terikat pada batas blok.

BAB II

KLASIFIKASI NILAI JUAL BUMI DAN NILAI JUAL BANGUNAN

Pasal 2

- (1) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bumi ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (2) Klasifikasi dan besarnya NJOP Bangunan ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Dalam hal nilai jual bumi lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), nilai jual bumi tersebut diperhitungkan sebagai NJOP Bumi.
- (4) Dalam hal nilai jual bangunan lebih besar dari nilai jual tertinggi Klasifikasi NJOP Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), nilai jual bangunan tersebut diperhitungkan sebagai NJOP Bangunan.

BAB III

PENETAPAN NJOP BUMI DAN BANGUNAN

Pasal 3

- (1) NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan PBB P2.
- (2) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah tempat objek pajak tersebut berada.
- (3) Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati atas usulan Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah.

Pasal 4

- (1) Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) memuat NJOP Bumi dan DBKB.

- (2) NJOP Bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan NIR dalam suatu ZNT.
- (3) DBKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar perhitungan nilai bangunan.
- (4) Nilai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai dasar penetapan NJOP Bangunan.

BAB IV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 5

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2014.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kulon Progo.

Ditetapkan di Wates
pada tanggal 13 Desember 2013

BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

HASTO WARDOYO

Diundangkan di Wates
pada tanggal 13 Desember 2013

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KULON PROGO,**

Cap/ttd

ASTUNGKORO

**BERITA DAERAH KABUPATEN KULON PROGO
TAHUN 2013 NOMOR 74**

**LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI KULON PROGO
NOMOR 74 TAHUN 2013**

TENTANG

**KLASIFIKASI DAN TATA CARA PENETAPAN NILAI JUAL OBJEK
PAJAK SEBAGAI DASAR PENGENAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN
PERDESAAN DAN PERKOTAAN**

I. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BUMI

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
001	> 67.390.000,00 s/d 69.700.000,00	68.545.000,00
002	> 65.120.000,00 s/d 67.390.000,00	66.255.000,00
003	> 62.890.000,00 s/d 65.120.000,00	64.000.000,00
004	> 60.700.000,00 s/d 62.890.000,00	61.795.000,00
005	> 58.550.000,00 s/d 60.700.000,00	59.625.000,00
006	> 56.440.000,00 s/d 58.550.000,00	57.495.000,00
007	> 54.370.000,00 s/d 56.440.000,00	55.405.000,00
008	> 52.340.000,00 s/d 54.370.000,00	53.355.000,00
009	> 50.350.000,00 s/d 52.340.000,00	51.345.000,00
010	> 48.400.000,00 s/d 50.350.000,00	49.375.000,00
011	> 46.490.000,00 s/d 48.400.000,00	47.445.000,00
012	> 44.620.000,00 s/d 46.490.000,00	45.555.000,00
013	> 42.790.000,00 s/d 44.620.000,00	43.705.000,00
014	> 41.000.000,00 s/d 42.790.000,00	41.895.000,00
015	> 39.250.000,00 s/d 41.000.000,00	40.125.000,00
016	> 37.540.000,00 s/d 39.250.000,00	38.395.000,00
017	> 35.870.000,00 s/d 37.540.000,00	36.705.000,00
018	> 34.240.000,00 s/d 35.870.000,00	35.055.000,00
019	> 32.650.000,00 s/d 34.240.000,00	33.445.000,00
020	> 31.100.000,00 s/d 32.650.000,00	31.875.000,00
021	> 29.590.000,00 s/d 31.100.000,00	30.345.000,00
022	> 28.120.000,00 s/d 29.590.000,00	28.855.000,00
023	> 26.690.000,00 s/d 28.120.000,00	27.405.000,00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
024	> 25.300.000,00 s/d 26.690.000,00	25.995.000,00
025	> 23.950.000,00 s/d 25.300.000,00	24.625.000,00
026	> 22.640.000,00 s/d 23.950.000,00	23.295.000,00
027	> 21.370.000,00 s/d 22.640.000,00	22.005.000,00
028	> 20.140.000,00 s/d 21.370.000,00	20.755.000,00
029	> 18.950.000,00 s/d 20.140.000,00	19.545.000,00
030	> 17.800.000,00 s/d 18.950.000,00	18.375.000,00
031	> 16.690.000,00 s/d 17.800.000,00	17.245.000,00
032	> 15.620.000,00 s/d 16.690.000,00	16.155.000,00
033	> 14.590.000,00 s/d 15.620.000,00	15.105.000,00
034	> 13.600.000,00 s/d 14.590.000,00	14.095.000,00
035	> 12.650.000,00 s/d 13.600.000,00	13.125.000,00
036	> 11.740.000,00 s/d 12.650.000,00	12.195.000,00
037	> 10.870.000,00 s/d 11.740.000,00	11.305.000,00
038	> 10.040.000,00 s/d 10.870.000,00	10.455.000,00
039	> 9.250.000,00 s/d 10.040.000,00	9.645.000,00
040	> 8.500.000,00 s/d 9.250.000,00	8.875.000,00
041	> 7.790.000,00 s/d 8.500.000,00	8.145.000,00
042	> 7.120.000,00 s/d 7.790.000,00	7.455.000,00
043	> 6.490.000,00 s/d 7.120.000,00	6.805.000,00
044	> 5.900.000,00 s/d 6.490.000,00	6.195.000,00
045	> 5.350.000,00 s/d 5.900.000,00	5.625.000,00
046	> 4.840.000,00 s/d 5.350.000,00	5.095.000,00
047	> 4.370.000,00 s/d 4.840.000,00	4.605.000,00
048	> 3.940.000,00 s/d 4.370.000,00	4.155.000,00
049	> 3.550.000,00 s/d 3.940.000,00	3.745.000,00
050	> 3.200.000,00 s/d 3.550.000,00	3.375.000,00
051	> 3.000.000,00 s/d 3.200.000,00	3.100.000,00
052	> 2.850.000,00 s/d 3.000.000,00	2.925.000,00
053	> 2.708.000,00 s/d 2.850.000,00	2.779.000,00
054	> 2.573.000,00 s/d 2.708.000,00	2.640.000,00
055	> 2.444.000,00 s/d 2.573.000,00	2.508.000,00
056	> 2.261.000,00 s/d 2.444.000,00	2.352.000,00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)	Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
057	> 2.091.000,00 s/d 2.261.000,00	2.176.000,00
058	> 1.934.000,00 s/d 2.091.000,00	2.013.000,00
059	> 1.789.000,00 s/d 1.934.000,00	1.862.000,00
060	> 1.655.000,00 s/d 1.789.000,00	1.722.000,00
061	> 1.490.000,00 s/d 1.655.000,00	1.573.000,00
062	> 1.341.000,00 s/d 1.490.000,00	1.416.000,00
063	> 1.207.000,00 s/d 1.341.000,00	1.274.000,00
064	> 1.086.000,00 s/d 1.207.000,00	1.147.000,00
065	> 977.000,00 s/d 1.086.000,00	1.032.000,00
066	> 855.000,00 s/d 977.000,00	916.000,00
067	> 748.000,00 s/d 855.000,00	802.000,00
068	> 655.000,00 s/d 748.000,00	702.000,00
069	> 573.000,00 s/d 655.000,00	614.000,00
070	> 501.000,00 s/d 573.000,00	537.000,00
071	> 426.000,00 s/d 501.000,00	464.000,00
072	> 362.000,00 s/d 426.000,00	394.000,00
073	> 308.000,00 s/d 362.000,00	335.000,00
074	> 262.000,00 s/d 308.000,00	285.000,00
075	> 223.000,00 s/d 262.000,00	243.000,00
076	> 178.000,00 s/d 223.000,00	200.000,00
077	> 142.000,00 s/d 178.000,00	160.000,00
078	> 114.000,00 s/d 142.000,00	128.000,00
079	> 91.000,00 s/d 114.000,00	103.000,00
080	> 73.000,00 s/d 91.000,00	82.000,00
081	> 55.000,00 s/d 73.000,00	64.000,00
082	> 41.000,00 s/d 55.000,00	48.000,00
083	> 31.000,00 s/d 41.000,00	36.000,00
084	> 23.000,00 s/d 31.000,00	27.000,00
085	> 17.000,00 s/d 23.000,00	20.000,00
086	> 12.000,00 s/d 17.000,00	14.000,00
087	> 8.400,00 s/d 12.000,00	10.000,00
088	> 5.900,00 s/d 8.400,00	7.150,00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bumi (Rp/m ²)		Nilai Jual Objek Pajak Bumi (Rp/m ²)
089	> 4.100,00 s/d	5.900,00	5.000,00
090	> 2.900,00 s/d	3.500,00	4.100,00
091	> 2.000,00 s/d	2.900,00	2.450,00
092	> 1.400,00 s/d	2.000,00	1.700,00
093	> 1.050,00 s/d	1.400,00	1.200,00
094	> 760,00 s/d	1.050,00	910,00
095	> 550,00 s/d	760,00	660,00
096	> 410,00 s/d	550,00	480,00
097	> 310,00 s/d	410,00	350,00
098	> 240,00 s/d	310,00	270,00
099	> 170,00 s/d	240,00	200,00
100	≤ 170,00		140,00

II. KLASIFIKASI NILAI JUAL OBJEK PAJAK BANGUNAN

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)		Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/m ²)
001	> 14.700.000,00 s/d	15.800.000,00	15.250.000,00
002	> 13.600.000,00 s/d	14.700.000,00	14.150.000,00
003	> 12.550.000,00 s/d	13.600.000,00	13.075.000,00
004	> 11.550.000,00 s/d	12.550.000,00	12.050.000,00
005	> 10.600.000,00 s/d	11.550.000,00	11.075.000,00
006	> 9.700.000,00 s/d	10.600.000,00	10.150.000,00
007	> 8.850.000,00 s/d	9.700.000,00	9.275.000,00
008	> 8.050.000,00 s/d	8.850.000,00	8.450.000,00
009	> 7.300.000,00 s/d	8.050.000,00	7.675.000,00
010	> 6.600.000,00 s/d	7.300.000,00	6.950.000,00
011	> 5.850.000,00 s/d	6.600.000,00	6.225.000,00
012	> 5.130.000,00 s/d	5.850.000,00	5.500.000,00
013	> 4.500.000,00 s/d	5.150.000,00	4.825.000,00
014	> 3.900.000,00 s/d	4.500.000,00	4.200.000,00
015	> 3.350.000,00 s/d	3.900.000,00	3.625.000,00

Klas	Pengelompokan Nilai Jual Bangunan (Rp/m ²)		Nilai Jual Objek Pajak Bangunan (Rp/m ²)
016	> 2.850.000,00 s/d	3.350.000,00	3.100.000,00
017	> 2.400.000,00 s/d	2.850.000,00	2.625.000,00
018	> 2.000.000,00 s/d	2.400.000,00	2.200.000,00
019	> 1.666.000,00 s/d	2.000.000,00	1.833.000,00
020	> 1.366.000,00 s/d	1.666.000,00	1.516.000,00
021	> 1.034.000,00 s/d	1.366.000,00	1.200.000,00
022	> 902.000,00 s/d	1.034.000,00	968.000,00
023	> 744.000,00 s/d	902.000,00	823.000,00
024	> 656.000,00 s/d	744.000,00	700.000,00
025	> 534.000,00 s/d	656.000,00	595.000,00
026	> 476.000,00 s/d	534.000,00	505.000,00
027	> 382.000,00 s/d	476.000,00	429.000,00
028	> 348.000,00 s/d	382.000,00	365.000,00
029	> 272.000,00 s/d	348.000,00	310.000,00
030	> 256.000,00 s/d	272.000,00	264.000,00
031	> 194.000,00 s/d	256.000,00	225.000,00
032	> 188.000,00 s/d	194.000,00	191.000,00
033	> 136.000,00 s/d	188.000,00	162.000,00
034	> 128.000,00 s/d	136.000,00	132.000,00
035	> 104.000,00 s/d	128.000,00	116.000,00
036	> 92.000,00 s/d	104.000,00	98.000,00
037	> 74.000,00 s/d	92.000,00	83.000,00
038	> 68.000,00 s/d	74.000,00	71.000,00
039	> 52.000,00 s/d	68.000,00	60.000,00
040	≤ 52.000,00		50.000,00

Wates, 13 Desember 2013
BUPATI KULON PROGO,

Cap/ttd

HASTO WARDOYO

CURICULUM VITAE

A. Data Pribadi

Nama : Fauziah Nur Aini

Jenis Kelamin : Perempuan

Alamat : Depok 4, Rt/Rw:13.07, Panjatan, Kulon Progo, DIY

TTL : Kulon Progo, 21 Desember 1994

Status : Mahasiswa

Agama : Islam

Phone : 0895344508384

E- mail : fahzranura21@gmail.com

Ayah : Sugiyana

Ibu : Suswati

B. Riwayat Pendidikan

TK : TK ABA Depok (2000-2001)

SD : SD Depok 1 (2001 – 2007)

SMP : SMP N 1 Wates (2007 – 2010)

SMA : MA Ali Maksun (2010 – 2013)

Perguruan Tinggi : UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2013 –sekarang)