

PAPER KEBIJAKAN KELEMBAGAAN PENGADAAN TANAH



**DITERBITKAN OLEH:
PUSAT PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN
BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI
2013**

Daftar Isi

DAFTAR ISI	ii
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	2
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penyusunan	6
D. Sasaran Penyusunan	6
E. Objek dan lingkup Pengaturan	6
BAB II. POKOK POKOK PIKIRAN KELEMBAGAAN PENGADAAN TANAH	11
A. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Sebelum Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012	12
1. Pendekatan dengan meningkatkan keberpihakan dan penghormatan terhadap pemilik hak atas tanah.	15
2. Pendekatan dengan memperkuat kewenangan negara untuk mengambil tanah pada harga yang ditetapkan walaupun tanpa kerelaan pemilik tanah.	15
B. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012	16
1. Tahap Perencanaan	16
2. Tahap Persiapan	16
a. Melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan	17
b. Melakukan pendataan awal lokasi rencana pengadaan	17
c. Melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan	17
d. Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan	17
e. Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan	18
f. Melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur	18
3. Tahap Pelaksanaan	18
a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah	19
b. Penilaian Ganti Kerugian	19
c. Musyawarah Bentuk dan Besaran Ganti Kerugian	20
d. Pemberian Ganti Kerugian	20
4. Tahap Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah	21
C. Badan Pertanahan Nasional sebagai Lembaga Pelaksana Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum	22
D. Lembaga Pencabutan Hak Atas Tanah	24
E. Lembaga Penilai Tanah	31
1. Belum jelasnya lembaga yang berwenang dalam pengelolaan nilai tanah dan nilai aset pertanahan yang kompeten, profesional, independen dan adil (fair)	31
2. Belum bakunya sistem penilaian tanah dan nilai aset pertanahan yang mampu berperan	31
3. Sistem penilaian tanah dan properti yang belum baku	32
4. Sistem penilaian ekonomi tanah kawasan yang belum baku	32

5. Sistem Perhitungan Total Economic Value	33
E. Lembaga Keresugusan dalam Hubungan Perumahan	38
BAB III. KAJIAN EMPIRIS PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BAGI KEPENTINGAN UMUM	49
A. Pengelolaan Biaya Pengadaan Tanah	50
BAB IV. PENUTUP	67
A. Kesimpulan	68
B. Rekomendasi	68
DAFTAR PUSTAKA	70

Daftar Tabel

Tabel 1.	Matriks Perbandingan Pengadaan Tanah Menurut Keputusan Presiden Nomor 51 Tahun 1993, Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 dan UU Nomor 2 Tahun 2012	51
Tabel 2.	Rumusan Besaran Biaya Operasional dan Biaya Pendukung dalam Pengadaan Tanah	61
Tabel 3.	Rincian Biaya Operasional dan Biaya Pendukung dalam Pengadaan Tanah	61

Daftar Gambar



Gambar 1.	Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012	46
Gambar 2.	Mekanisme Pelaksanaan Konsinyasi di Pengadilan Negeri (Pasal 1404 sd 1412 KUHPerdara)	58



Ketua
DR. ASLAN NOOR, SH, MH, SP.1

Sekretaris

Anggota



MUNSYARIEF, A. PTNH, M.Si



INDRIAYATI, S.Si



JAMALUDIN, SH