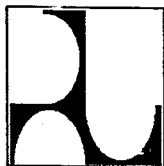


PEDOMAN

Konstruksi dan Bangunan

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan



DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM

Daftar isi

Daftar isi	i
Prakata	iii
Pendahuluan	iv
1 Ruang lingkup	1
2 Acuan normatif	1
3 Istilah dan definisi	1
4 Ketentuan-ketentuan.....	3
4.1 Pokok - pokok kebijakan pengadaan tanah	3
4.2 Dasar-dasar pelaksanaan pengadaan tanah	4
4.2.1 Status kepemilikan	4
4.2.2 Pendekatan pelaksanaan	5
4.2.3 Kriteria penilaian ganti kerugian	5
4.2.3.1 Tanah	5
4.2.3.2 Bangunan	5
4.2.3.3 Tanaman	6
4.2.3.4 Benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah	6
4.3 Pengadaan tanah pada siklus proyek	6
4.4 Lembaga/instansi/unsur yang terkait dalam pengadaan tanah	6
4.5 Panitia pengadaan tanah	7
4.5.1 Dasar pembentukan panitia	7
4.5.2 Keanggotaan panitia.....	7
4.5.3 Tugas panitia	8
4.6 Proyek/satuan kerja pengadaan tanah	8
4.7 Bentuk ganti kerugian	9
4.7.1 Uang	9
4.7.2 Tanah pengganti	10
4.7.3 Pemukiman kembali	11
4.7.4 Gabungan dua atau lebih bentuk ganti kerugian	11
4.7.5 Santunan	11
4.8 Musyawarah	12
4.9 Sertifikasi dan pengosongan tanah	12
4.9.1 Sertifikasi	12
4.9.2 Pengosongan tanah	13
4.10 Pemantauan dan evaluasi	13
5 Tata cara pengadaan tanah	14
5.1 Persiapan	14
5.2 Pelaksanaan	14
5.3 Pelaporan dan dokumentasi	15
5.3.1 Pelaporan.....	15
5.3.2 Dokumentasi	16

Lampiran A	Pelaksanaan pengadaan tanah dalam siklus proyek pembangunan (informatif)	17
Lampiran B	Tabel penyelenggaraan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan (normatif).....	18
Lampiran C	Data informasi untuk penyusunan dokumen pengadaan tanah (normatif)	25
Lampiran D	Formulir survai lapangan (normatif)	27
Lampiran D.1	Formulir survai lapangan pada lokasi perumahan	27
Lampiran D.2	Formulir survai lapangan pada lokasi pertanian	32
Lampiran E	Bagan alir tata cara pengadaan tanah untuk pembangunan jalan (normatif)	36
Lampiran F	Formulir kondisi awal tanah dan bangunan serta tanaman dan/atau benda lainnya milik warga yang terkena dampak pengadaan tanah (normatif)	37
Lampiran G	Formulir inventarisasi permasalahan dalam proses pengadaan tanah (normatif).....	38
Lampiran H	Daftar nama dan lembaga (informatif)	39
Bibliografi	40

Prakata

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

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

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

Pedoman ini telah mengakomodasi masukan dari Perguruan Tinggi, Asosiasi Profesi, Instansi Pusat/Daerah, anggota Gugus Kerja Bidang Lingkungan dan Keselamatan Jalan, anggota Sub Panitia Teknik Bidang Prasarana Transportasi dan anggota Panitia Teknik Bidang Konstruksi dan Bangunan, melalui konsensus tanggal 23 Desember 2004 di Bandung.

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

Pendahuluan

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

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

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

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

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

Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan

1 Ruang lingkup

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

2 Acuan normatif

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

3 Istilah dan definisi

3.1

analisis mengenai dampak lingkungan hidup (AMDAL)

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

[PP RI No. 27 Tahun 1999]

3.2

analisis dampak lingkungan hidup (ANDAL)

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

[PP RI No. 27 Tahun 1999]

3.3

ganti kerugian

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

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

3.4

hak atas tanah

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

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

3.5

jalan

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

[UU RI No. 38 Tahun 2004]

3.6

kepentingan umum

kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

3.7

musyawarah

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

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

3.8

panitia pengadaan tanah

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

[Keppres No. 55 Tahun 1993]

3.9

pelepasan atau penyerahan hak atas tanah

melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
[Keppres No. 55 Tahun 1993]

3.10

pembangunan jalan

kegiatan pemrograman dan penganggaran, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, serta pengoperasian dan pemeliharaan jalan.
[UU RI No. 38 Tahun 2004]

3.11

pengadaan tanah

kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.
[Keppres No. 55 Tahun 1993]

3.12

pemrakarsa

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

3.11

penyelenggara jalan

pihak yang melakukan pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan jalan sesuai dengan kewenangannya.
[UU RI No. 38 Tahun 2004]

3.12

ruang milik jalan, ~~TRUMIJA~~ (*right of way*)

sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh tanda batas ruang milik jalan, yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran ruang manfaat jalan pada masa yang akan datang.
[UU RI No. 38 Tahun 2004]

4. Ketentuan-ketentuan

4.1 Pokok-pokok kebijakan pengadaan tanah

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

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

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

4.2 Dasar-dasar pelaksanaan pengadaan tanah

4.2.1 Status kepemilikan

- 1) Hak-hak atas tanah yang terkait dengan pembangunan jalan, antara lain :

a. Hak milik :

hak turun-temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 1960 yang dinyatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik akan hilang apabila :

⇒ tanahnya jatuh kepada negara yang disebabkan, antara lain :

- karena pencabutan hak, untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat; dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang;
- karena penyerahan dengan suka rela oleh pemiliknya;
- karena diterlantarkan;
- karena kehilangan warga negara Indonesia atau warisan untuk orang asing.

⇒ tanahnya musnah.

b. Hak guna usaha :

hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, UU RI Nomor 5 tahun 1960, yaitu guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Jangka waktu yang dinyatakan pada pasal 29, UU RI Nomor 5 Tahun 1960 adalah sebagai berikut :

⇒ hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun;

⇒ atas permintaan pemegang hak, jangka waktu yang dimaksud dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun.

c. Hak guna bangunan :

hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

[UU RI Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria].

d. Hak pakai :

hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya, atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, atau segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang. [UU RI No. 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria].

e. Hak sewa untuk bangunan :

hak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa, dengan didasarkan perjanjian sewa-menyewa.

f. Hak membuka tanah :

hak membuka tanah hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

- 2) Hak-hak tanah berdasarkan *Burgerlijk Wetboek (BW)*, antara lain :

a. hak *eigendom* saat ini menjadi hak milik atau hak pakai.

b. hak *erfpacht* dan hak *opstal* saat ini menjadi hak guna bangunan.

c. hak *hypotik* saat ini menjadi hak guna bangunan dan hak milik.

4.2.2 Pendekatan pelaksanaan

Pendekatan yang perlu dilakukan dalam pengadaan tanah, antara lain :

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

4.2.3 Kriteria penilaian ganti kerugian

4.2.3.1 Tanah

Penilaian tingkat kerugian atas tanah didasarkan pada ketentuan sebagai berikut :

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

4.2.3.2 Bangunan

Penilaian tingkat kerugian atas bangunan didasarkan pada ketentuan sebagai berikut :

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