



**PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA**

**NOMOR 5 TAHUN 2012**

**TENTANG**

**PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,**

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 111 ayat (2) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- Mengingat : 1. 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);
2. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);
- Menetapkan : PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL TENTANG PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH.

**BAB I**

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH**

**Bagian Kesatu**

**Umum**

**Pasal 1**

- (1) Pelaksanaan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dapat memobilisasi pegawai di lingkungan unit kerjanya.
- (3) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

## **Pasal 2**

- (1) Penugasan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (3) dilakukan dengan mempertimbangkan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis dan sumber daya manusia.
- (2) Penugasan Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap pengadaan tanah yang terletak dalam 1 (satu) wilayah kabupaten/kota.
- (3) Penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional.
- (4) Keputusan penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibuat sesuai dengan Lampiran I.
- (5) Keputusan penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diberi tembusan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Gubernur, Bupati/Walikota tempat lokasi pengadaan tanah, Instansi yang memerlukan tanah, dan Instansi yang terkait.
- (6) Penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dilaporkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- (7) Laporan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (6), dibuat sesuai dengan Lampiran II.

## **Pasal 3**

- (1) Apabila pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1), maka susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah, paling kurang:
  - a. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai Ketua;
  - b. Kepala Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
  - c. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
  - d. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah provinsi paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
  - e. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota paling rendah setingkat Eselon III yang membidangi urusan pertanahan atau Pejabat setingkat Eselon III yang ditunjuk sebagai Anggota;
  - f. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
  - g. Lurah/Kepala Desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota; dan
  - h. Kepala Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau pejabat setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota.
- (2) Apabila pengadaan tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2), maka susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah, paling kurang:
  - a. Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua;
  - b. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah atau Pejabat setingkat Eselon IV yang ditunjuk sebagai Anggota;
  - c. Pejabat Satuan Kerja Perangkat Daerah kabupaten/kota paling rendah setingkat Eselon IV yang membidangi urusan pertanahan sebagai Anggota;
  - d. Camat atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota;
  - e. Lurah/Kepala Desa atau nama lain setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai Anggota; dan
  - f. Kepala Sub Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah atau Pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota.

- (3) Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dibantu oleh Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (4) Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), keanggotaannya terdiri dari pejabat atau staf yang ditunjuk oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, paling banyak 4 (empat) orang.
- (5) Sekretariat Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), bertugas untuk menyiapkan administrasi pengadaan tanah, yang meliputi keuangan, pendokumentasian, dan surat menyurat lainnya.

#### **Pasal 4**

- (1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) atau ayat (2), menetapkan keputusan tentang susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah untuk setiap kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah dan sekretariat.
- (2) Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat sesuai dengan Lampiran III A atau Lampiran III B.

#### **Pasal 5**

Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 sampai dengan Pasal 111 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum meliputi:

- a. penyiapan pelaksanaan;
- b. inventarisasi dan identifikasi;
- c. penetapan penilai;
- d. musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
- e. pemberian ganti kerugian;
- f. pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus;
- g. penitipan ganti kerugian;
- h. pelepasan objek pengadaan tanah;
- i. pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah; dan
- j. pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah.

### **Bagian Kedua**

#### **Penyiapan Pelaksanaan**

#### **Pasal 6**

- (1) Setelah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional menerima pengajuan pelaksanaan pengadaan tanah dari Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional meneliti dan mempertimbangkan apakah pelaksanaan Pengadaan Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) atau ayat (3) dan Pasal 2 ayat (1).
- (2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), melakukan penyiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, Pasal 53 dan Pasal 54 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- (3) Penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dituangkan dalam rencana kerja paling kurang:

- a. membuat agenda rapat pelaksanaan;
  - b. menyiapkan administrasi yang diperlukan;
  - c. mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan pengadaan tanah;
  - d. inventarisasi dan identifikasi;
  - e. kendala-kendala teknis yang terjadi dalam pelaksanaan;
  - f. merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
  - g. menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan;
  - h. menetapkan Penilai;
  - i. penilaian;
  - j. musyawarah penetapan ganti kerugian;
  - k. pemberian/penitipan ganti kerugian;
  - l. pelepasan objek Pengadaan Tanah dan pemutusan hubungan hukum;
  - m. penyerahan bukti perolehan/penguasaan dari Pihak yang Berhak;
  - n. membuat dokumen hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah.
  - o. penyerahan hasil Pengadaan Tanah
- (4) Rencana Kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling kurang:
- a. rencana pendanaan pelaksanaan;
  - b. rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan;
  - c. rencana kebutuhan tenaga pelaksanaan;
  - d. rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksanaan;
  - e. inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan; dan
  - f. sistem monitoring pelaksanaan.
- (5) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membentuk Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah.

#### **Pasal 7**

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (5), meliputi Satuan Tugas yang membidangi Inventarisasi dan Identifikasi:

- a. data fisik Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah selanjutnya disebut Satgas A.
- b. data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah selanjutnya disebut Satgas B.

#### **Pasal 8**

- (1) Satgas A dan Satgas B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, terdiri dari 1 (satu) orang ketua dan paling kurang 2 (dua) orang anggota.
- (2) Ketua dan Anggota Satgas A terdiri dari Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kompetensi di bidang survei, pengukuran dan pemetaan, dan ditetapkan dengan Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Ketua dan Anggota Satgas B terdiri dari Pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kompetensi di bidang pertanahan, hukum, manajemen dan pemetaan, dan ditetapkan dengan Keputusan Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (4) Dalam hal diperlukan untuk membantu Satgas A, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat menggunakan surveyor berlisensi untuk pelaksanaan pengukuran dan pemetaan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- (5) Dalam hal diperlukan untuk membantu Satgas B, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat menambah keanggotaan yang berasal dari instansi teknis terkait.

- (6) Dalam hal diperlukan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk Satgas A dan/atau Satgas B masing-masing lebih dari 1 (satu) Satgas.

### **Bagian Ketiga**

#### **Inventarisasi dan Identifikasi**

#### **Pasal 9**

- (1) Setelah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan penyiapan pelaksanaan, selanjutnya Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Satgas melakukan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf f dan huruf g Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara langsung dengan cara sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan.
- (3) Setelah sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan, selanjutnya Satgas melakukan inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 sampai dengan Pasal 62 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

#### **Pasal 10**

- (1) Satgas A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah meliputi:
  - a. pengukuran batas keliling lokasi pengadaan tanah;
  - b. pengukuran bidang per bidang;
  - c. menghitung, menggambar bidang per bidang dan batas keliling; dan
  - d. pemetaan bidang per bidang dan batas keliling bidang tanah.
- (2) Pengukuran bidang per bidang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan dengan cara mengukur dan memetakan tanah Pihak yang Berhak di dalam keliling bidang tanah atau trase.

#### **Pasal 11**

- (1) Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu sudah terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar permintaan Pihak yang Berhak.
- (2) Atas dasar permintaan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan verifikasi oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam hal hasil verifikasi menunjukkan bahwa sisa tanah tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Instansi yang memerlukan tanah memberikan Ganti Kerugian.

#### **Pasal 12**

Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu sudah terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan masih dapat difungsikan sesuai peruntukan dan penggunaannya, pemisahan haknya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas biaya Instansi yang memerlukan tanah.