

Reformasi Peraturan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

**Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan
Peraturan Pendukung Lainnya**

Oleh

M. Noor Marzuki

Direktur Pengadaan Tanah Wilayah I

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia

Daftar Isi

| | | |
|------|---|----|
| I. | Reformasi Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum | 4 |
| II. | Kebijakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum..... | 8 |
| 2.1. | Undang Undang 2/2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum | 8 |
| 2.2. | Perpres 71 /2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum | 8 |
| 2.3. | Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012..... | 9 |
| 2.4. | Peraturan Kementerian Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 | 9 |
| 2.5. | Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 13 Tahun 2013 | 9 |
| III. | PERMENDAGRI NOMOR 72 TAHUN 2012 Tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah..... | 9 |
| 3.1. | Sumber Pendanaan Biaya Operasional Dan Pendukung | 9 |
| 3.2. | Penggunaan Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah..... | 10 |
| 3.3. | Biaya Kegiatan Perencanaan..... | 10 |
| 3.4. | Biaya Kegiatan Persiapan | 11 |
| 3.5. | Biaya Kegiatan Pelaksanaan..... | 11 |
| 3.6. | Biaya Kegiatan Penyerahan Hasil..... | 12 |
| 3.7. | Biaya Administrasi dan Pengelolaan | 12 |
| 3.9. | Pengelolaan Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah..... | 12 |
| IV. | PERMENKEU NOMOR 13/PMK.02/2013 - Tentang -Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara..... | 13 |
| 4.1. | Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Sumber Dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara..... | 13 |
| 4.2. | Biaya Inventarisasi dan Identifikasi..... | 13 |
| 4.3. | Biaya Operasional dan Biaya Pendukung(Tahapan Perencanaan) | 13 |

| | | |
|------|---|----|
| 4.4. | Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (Tahapan Persiapan) | 15 |
| 4.5. | Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (Tahapan Pelaksanaan) | 15 |
| 4.6. | Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (Tahapan Penyerahan Hasil)..... | 15 |
| 4.7. | Tim Pengadaan Tanah..... | 15 |
| 4.8. | Pembentukan Tim dan Honorarium | 16 |

I. Reformasi Peraturan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pengadaan tanah merupakan kewajiban pemerintah untuk mewujudkan ketersediaan tanah untuk berbagai pembangunan bagi kepentingan umum. Prinsip dasar dalam pengadaan tanah, demokratis, adil, transparan, menjunjung tinggi Hak Asasi Manusia, memberikan manfaat serta mengedepankan asas musyawarah. Peradilan adalah Pintu terakhir dalam menghadapi kebuntuan dalam musyawarah antara pemerintah yang memerlukan tanah dengan masyarakat selaku pemilik tanah (pemilik aset).

Pembangunan untuk kepentingan umum menjadi salah satu dasar bagi pemerintah untuk melegitimasi dalam rangka melaksanakan pengadaan tanah, karena pemerintah memerlukan tanah untuk mewujudkan pembangunan di segala bidang dan ternyata dalam praktek di lapangan ketersediaan tanah semakin terbatas, dengan demikian pengadaan tanah menjadi terhambat, dan berdampak pada pelaksanaan pembangunan sehingga tidak dapat dilakukan tepat waktu sesuai jadwal yang telah ditetapkan, dengan demikian berakibat terjadinya potensi kerugian yang sangat besar bagi pemerintah karena proyek yang akan dibangun tertunda pengoperasiannya.

Keterbatasan ketersediaan tanah dimaksud janganlah dimaknai bahwa tanah sudah tidak tersedia, tetapi fakta di lapangan tanah-tanah yang dibutuhkan oleh pemerintah ternyata telah dikuasai atau dimiliki oleh berbagai badan hukum, baik privat maupun publik seperti, tanah aset pemerintah, tanah kawasan hutan, dan tanah-tanah yang telah dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat.

Dalam pemahaman masyarakat Indonesia tanah mempunyai kedudukan tertinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia, karena tanah adalah sebagai modal kehidupan dan penghidupan mereka dan tanah adalah sandaran hidup mereka, sehingga apabila tanah diperlukan untuk pembangunan maka akan menimbulkan reaksi cepat dari masyarakat berupa penolakan, perlawanan bahkan tindakan anarkis dan tidak jarang timbul perkara di pengadilan. Kondisi ini sering terjadi disaat pemerintah memerlukan tanah untuk kepentingan umum, kondisi semacam ini sangat disadari oleh pemerintah, namun di sisi lain pemerintah selalu membutuhkan tanah dalam rangka menyelenggarakan pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia.

Kurang harmonisnya hubungan masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang memerlukan tanah disaat akan merealisasikan kesepakatan dalam musyawarah disebabkan berbagai faktor yaitu sebagai berikut :

- 1) Pengadaan tanah selalu identik dengan penggusuran serta pemaksaan;
- 2) Peraturan perundangan yang ada belum bisa mengatasi persoalan yang terjadi dalam praktek di lapangan;
- 3) Aparat pemerintah yang mendapat mandat negara untuk melaksanakan pengadaan tanah belum memahami secara maksimal terkait dengan regulasi mengenai pengadaan tanah;

- 4) Rencana lokasi pembangunan tidak melibatkan masyarakat pemilik tanah;
- 5) Masyarakat pemilik tanah dan masyarakat yang terkena dampak pembangunan belum dilibatkan pada saat menetapkan lokasi pembangunan;
- 6) Penilai Publik/Penilai Pertanahan ditunjuk oleh Pemerintah;
- 7) Variabel-variabel untuk menentukan besarnya nilai ganti rugi ditetapkan oleh pemerintah;
- 8) Apabila ada keberatan dari masyarakat atas hasil penilaian, pengajuan bandingnya kepada pemerintah;
- 9) Konsinyasi/penitipan ganti rugi bersifat subjektifitas pemerintah;
- 10) Penetapan ganti rugi dirasakan masyarakat kurang adil dan layak;
- 11) Pelaksanaan pengadaan tanah belum dilakukan secara transparan;
- 12) Ganti rugi yang dibayarkan kepada masyarakat tidak menjamin kelangsungan hidup bagi masyarakat pemilik tanah;
- 13) Pelaksanaan pembayaran ganti rugi dilakukan tidak tepat waktu sehingga nilai harga tanah sudah berubah;
- 14) Pelaksanaan pembangunan belum memberikan manfaat bagi masyarakat pemilik tanah dan wilayah lokasi pembangunan.
- 15) Kelemahan pemahaman masyarakat di dalam memaknai asas hukum pertanahan yaitu hak atas tanah bersifat mutlak, kuat dan abadi, sehingga pemikiran mereka hak atas tanah tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun termasuk pemerintah, dan mereka mempunyai kebebasan dalam memanfaatkan tanah tanpa memikirkan kepentingan orang lain, mereka kurang mendapatkan sosialisasi bahwa tanah juga berfungsi sosial, sehingga tanah juga dapat dibebaskan oleh pemerintah apabila ada keperluan pemerintah yang lebih besar untuk meningkatkan hajat hidup orang banyak, akan tetapi asas fungsi sosial bukanlah sebagai tindakan pembenaran untuk menggusur atau mengambil hak masyarakat dengan dalih untuk kepentingan umum, karena pada dasarnya pengadaan tanah harus didasarkan musyawarah dan hak masyarakat harus dihormati dan diberikan ganti rugi yang adil dan layak serta ganti rugi harus menjamin kelangsungan hidup bagi masyarakat bekas pemilik tanah.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah selama ini potretnya sangat memprihatinkan, disamping pengadaan tanah banyak terkendala, pemerintah sebagai penyelenggara pengadaan tanah cukup banyak yang harus berhadapan dengan penegak hukum sampai akhirnya terjadi tindak pidana, hal ini disebabkan karena peraturan yang ada tidak mampu lagi dapat mengatasi dinamisnya persoalan yang timbul dalam praktek di lapangan, disamping itu juga kurangnya aparat pelaksana pengadaan tanah dalam memahami aturan mengenai pengadaan tanah. Guna mengatasi berbagai persoalan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah, sekaligus menyamakan persepsi atas perbedaan antara

masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang memerlukan tanah, dan mengatasi dampak sosial yang sering terjadi dalam pengadaan tanah serta membangun partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah, pemerintah telah memformulasikan suatu kebijakan pengadaan tanah yang dapat meminimalisir resistensi atau dampak dari praktek pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah.

Mengenai landasan konstitusional dalam merumuskan regulasi pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 yang berbunyi sebagai berikut :

- 1) Perekonomian disusun sebagai usaha bersama berdasar atas asas kekeluargaan
- 2) Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan yang menguasai hajat hidup orang banyak dikuasai oleh negara.
- 3) Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- 4) Perekonomian nasional diselenggarakan berdasar atas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional.
- 5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan pasal ini diatur dalam undang-undang.

Disamping itu fungsi sosial atas tanah yaitu tanah haruslah dimanfaatkan untuk kepentingan yang lebih besar bagi bangsa Indonesia sebagaimana mandat negara kepada pemerintah yaitu mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Untuk mewujudkan berbagai fungsi sosial atas tanah maka pemerintah membentuk berbagai badan publik dan berbagai peraturan perundang-undangan guna mewujudkan berbagai fungsi sosial atas tanah di Indonesia. Kondisi terkini pemerintah telah mereformasi peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah berupa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, termasuk peraturan pendukungnya yaitu :

- 1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 jo. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014
- 2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2012;
- 3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012;
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013.

Diharapkan undang-undang ini dapat menjadi solusi atas berbagai persoalan yang timbul selama ini dalam pengadaan tanah yang dilaksanakan pemerintah dan sekaligus menjadi jembatan emas titik temu antara masyarakat pemilik tanah dengan pemerintah yang memerlukan tanah, yang pada akhirnya terbangunnya partisipasi masyarakat dalam mewujudkan pembangunan untuk kepentingan umum serta kesejahteraan bagi masyarakat semakin meningkat.

Bahwa dalam pelaksanaan undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan melalui 4 (empat) tahapan yaitu :

- 1) Perencanaan;
- 2) Persiapan;
- 3) Pelaksanaan;
- 4) Penyerahan Hasil.

Tahapan yang diatur dalam Undang-undang ini tidak diatur dalam peraturan-peraturan sebelumnya.

Reformasi pada peraturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum

Bahwa dalam undang-undang pengadaan tanah telah terjadi reformasi yang sangat fundamental dalam kegiatan pengadaan tanah dan diharapkan undang-undang ini mampu mengatasi dampak sosial yang terjadi selama ini, hal ini dapat dimaknai dan dilihat dari aspek substansi dari undang-undang nomor 2 tahun 2012 diantaranya :

- 1) Bahwa undang-undang No. 2 Tahun 2012 menetapkan 4 (empat) tahapan, sehingga memberikan kejelasan pihak yang bertanggung jawab dalam setiap tahapan, kegiatan-kegiatan dalam setiap tahapan outputnya terukur, waktu pelaksanaannya jelas, dengan demikian kegiatan pengadaan tanah akan lebih terarah, terukur dan memberikan kepastian yang lebih jelas dalam pelaksanaan pengadaan tanah.
- 2) Prinsip dasar pengadaan tanah adalah musyawarah.
- 3) Keterlibatan masyarakat dalam setiap tahapan dijamin keberadaannya.
- 4) Masyarakat dijamin untuk mendapatkan akses informasi rencana pembangunan yang dilakukan Pemerintah.
- 5) Adanya kesetaraan hukum bagi masyarakat pemilik tanah dengan Pemerintah yang memerlukan tanah untuk pembangunan.
- 6) Pembangunan harus memberikan manfaat bagi pemilik tanah dan bagi wilayah lokasi pembangunan.
- 7) Penentuan lokasi pembangunan didasarkan atas kesepakatan masyarakat pemilik tanah.
- 8) Objek dan Subjek pengadaan tanah ada kepastian hukum yang jelas.
- 9) Pemerintah tidak dapat campur tangan dalam menetapkan besarnya nilai ganti rugi.
- 10) Hak keberatan pada tataran penetapan lokasi pembangunan dan penentuan besaran ganti rugi dijamin undang-undang.
- 11) Putusan akhir lokasi pembangunan dan besaran nilai ganti rugi berada pada badan peradilan.
- 12) Pengadaan tanah dilakukan pemerintah dan dimiliki pemerintah, pembangunannya dapat dilakukan oleh pihak swasta (KPS).

II. KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

2.1. Undang Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Pendahuluan

1. Tujuan Pengadaan Tanah
2. Skema Umum Pengadaan Tanah
3. Prinsip-prinsip Perumusan UU 2/2012

Pokok-Pokok Pengadaan Tanah

1. Jaminan Pemerintah dan Pemerintah Daerah terhadap Tersedianya Tanah dan Pendanaan
2. Pihak yang Berhak melepas tanahnya Jenis Kepentingan Umum Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

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

4 (Empat) Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah:

1. Perencanaan

- 1) Dasar Perencanaan
- 2) Kelembagaan
- 3) Substansi Perencanaan
- 4) Dokumen Perencanaan

2. Persiapan

- 1) Tim Persiapan
- 2) Tim Kajian
- 3) Tahap Kegiatan
- 4) Penetapan Lokasi

3. Pelaksanaan

- 1) Sosialisasi Pengadaan Tanah Kepada Masyarakat
- 2) Inventarisasi dan Identifikasi
- 3) Penetapan Penilai
- 4) Musyawarah

4. Penyerahan Hasil

- 1) Serah Terima Dokumen Pengadaan Tanah
- 2) Kegiatan Pembangunan
- 3) Kegiatan Pendaftaran (Sertifikasi)

2.3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012

1. Susunan Anggota Pelaksanaan Pengadaan Tanah
2. Pemberitahuan kepada masyarakat
3. Identifikasi & Inventarisasi Objek dan Subjek
4. Penunjukan Penilai (Appraisal)
5. Musyawarah bentuk Ganti Rugi
6. Penyerahan hasil

2.4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012

1. Biaya Operasional dan Pendukung Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang bersumber dari APBD
2. Penetapan Harga pelaksanaan pengadaan tanah bersumber dari APBD

2.5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13 Tahun 2013

1. Biaya Operasional dan Pendukung Pelaksanaan Pengadaan Tanah yang bersumber dari APBN
2. Pembentukan Tim & Honorarium Tim.

III. PERMENDAGRI NOMOR 72 TAHUN 2012 Tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah

3.1. Sumber Pendanaan Biaya Operasional Dan Pendukung

1. Biaya bersumber dari APBD.
2. Dana APBD digunakan untuk :
 - 1) Tahapan Perencanaan;
 - 2) Tahapan Persiapan;
 - 3) Tahapan Pelaksanaan;
 - 4) Tahapan Penyerahan Hasil.

3.2. Penggunaan Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah

1. Perencanaan;
2. Persiapan;
3. Pelaksanaan;
4. Penyerahan hasil;
5. Administrasi dan pengelolaan;
6. Sosialisasi

3.3. Biaya Kegiatan Perencanaan

1. Penelitian dan analisa terhadap rencana pembangunan dengan tata ruang, prioritas pembangunan, rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja pemerintah;
2. Koordinasi dengan instansi teknis terkait;
3. Membuat analisa rencana pembangunan;
4. Melakukan kajian teknis dengan instansi terkait;
5. Melakukan kajian oleh lembaga profesional;
6. Merumuskan rencana pengadaan tanah;
7. Melakukan dan menganalisa maksud dan tujuan serta rencana pembangunan;
8. Merumuskan hasil kajian yang menguraikan maksud dan tujuan rencana pembangunan;
9. Mendata objek dan subjek atas rencana lokasi pengadaan tanah;
10. Menentukan kepastian letak, status tanah dan luas tanah yang diperlukan;
11. Memperhitungkan jangka waktu yang diperlukan untuk proses pengadaan tanah;
12. Melakukan analisa, waktu yang diperlukan meliputi:
 - 1) Persiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
 - 2) Pelaksanaan pengadaan tanah;
 - 3) Penyerahan hasil pengadaan tanah;
 - 4) Pelaksanaan pembangunan;
13. Melakukan kegiatan survei/sosial, kelayakan lokasi, termasuk kemampuan pengadaan tanah dan dampak yang akan terkena rencana pembangunan;
14. Melakukan studi budaya masyarakat, politik, keagamaan, budaya, dan kajian amdal;
15. Melakukan analisa kesesuaian fisik lokasi terutama kemampuan tanah dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan;

16. Melakukan perhitungan ganti rugi ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
17. Menyusun rencana kebutuhan biaya dan sumber;
18. Melakukan perhitungan alokasi anggaran meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi, pengelolaan, sosialisasi;
19. Melakukan perhitungan dan analisis biaya yang diperlukan;
20. Melakukan analisa dan manfaat pembangunan.

3.4. Biaya Kegiatan Persiapan

1. Pemberitahuan rencana pembangunan;
2. Pendataan awal lokasi;
3. Konsultasi publik/konsultasi publik ulang;
4. Penetapan lokasi;
5. Pengumuman penetapan lokasi;
6. Menerima Keberatan pihak yang berhak;
7. Melakukan Kajian atas keberatan pihak yang berhak;
8. Menerima/menolak keberatan pihak yang berhak;
9. Proses beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara;
10. Proses beracara di Mahkamah Agung atas keberatan dari pihak yang berhak.

3.5. Biaya Kegiatan Pelaksanaan

1. Penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
2. Pemberitahuan kepada pihak yang berhak;
3. Inventarisasi aspek fisik;
4. Identifikasi aspek yuridis;
5. Publikasi hasil inventarisasi dan identifikasi serta daftar nominatif;
6. Keberatan dari pihak yang berhak dilakukan verifikasi ulang oleh satuan tugas;
7. Penunjukan jasa penilai atau penilai publik oleh BPN dan pengumuman penilai;
8. Menilai dan membuat berita acara penilaian;
9. Musyawarah dengan masyarakat;
10. Persetujuan dan pelepasan hak serta pembayaran;
11. Proses beracara di Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung;
12. Pemberian ganti rugi atau penitipan uang.

3.6. Biaya Kegiatan Penyerahan Hasil

1. Penyerahan hasil pengadaan tanah;
2. Pemantauan dan evaluasi;
3. Sertifikasi.

3.7. Biaya Administrasi dan Pengelolaan

1. Biaya administrasi dan pengelolaan untuk mendukung tertib administrasi dan tertib pengelolaan dalam pelaksanaan pengadaan tanah.
2. Pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka mengenai rencana pembangunan yang dilakukan oleh Tim Persiapan baik secara langsung maupun tidak langsung baik melalui media cetak maupun media elektronik.
3. Besarnya biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ditetapkan oleh Gubernur untuk provinsi dan kabupaten/kota di provinsi yang bersangkutan dengan Keputusan Gubernur mempedomani standar harga satuan yang berlaku.
4. Penetapan standar harga satuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) dan ayat (4) huruf a dan b memperhatikan satuan biaya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
5. Penetapan standar harga satuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf c mempedomani biaya tariff penerimaan Negara bukan pajak sesuai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan

3.9. Pengelolaan Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah

1. Biaya operasional dan biaya pendukung dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efektif, efisien, ekonomis, transparan dan akuntabel.
2. Biaya operasional dan biaya pendukung dianggarkan ke dalam program dan kegiatan, kelompok belanja langsung yang diuraikan sesuai jenis, obyek dan rincian obyek belanja berkenaan.
3. Kode rekening penganggaran biaya operasional dan biaya pendukung tercantum dalam Lampiran Peraturan Menteri ini.
4. Pertanggungjawaban biaya operasional dan biaya pendukung berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan keuangan daerah.

IV. PERMENKEU NOMOR 13/PMK.02/2013 - Tentang Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara

4.1. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Sumber Dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

1. Biaya operasional dan biaya pendukung meliputi:
 - 1) perencanaan;
 - 2) persiapan;
 - 3) pelaksanaan;
 - 4) penyerahan hasil;
 - 5) biaya administrasi;
 - 6) biaya pengelolaan;
 - 7) biaya sosialisasi;
 - 8) tidak termasuk biaya ganti kerugian dan jasa penil
2. Besaran satuan biaya, Biaya Operasional dan Pendukung mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan mengenai standar biaya.
3. Satuan biaya tidak tercantum dalam Peraturan Menteri Keuangan mengenai standar biaya, penggunaan biayanya harus dilampiri dengan Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak.
4. Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak dikecualikan untuk honorarium dan/atau fasilitas yang menambah penghasilan.
5. Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak tercantum format Lampiran I.
6. Besaran paling tinggi Biaya Operasional dan Biaya Pendukung untuk kegiatan tahapan pelaksanaan dan penyerahan hasil tercantum dalam Lampiran II.

4.2. Biaya Inventarisasi dan Identifikasi

1. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi;
2. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah;
3. identifikasi inventarisasi data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.
4. Biaya inventarisasi dan identifikasi mengacu Peraturan Pemerintah mengenai jenis dan tarif atas jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional

4.3. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (Tahapan Perencanaan)

1. Penelitian dan analisa terhadap rencana pembangunan dengan tata ruang, prioritas pembangunan, rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja pemerintah;

2. Koordinasi dengan instansi teknis terkait;
3. Membuat analisa rencana pembangunan;
4. Melakukan kajian teknis dengan instansi terkait;
5. Melakukan kajian oleh lembaga profesional;
6. Merumuskan rencana pengadaan tanah;
7. Melakukan dan menganalisa maksud dan tujuan serta rencana pembangunan;
8. Merumuskan hasil kajian yang menguraikan maksud dan tujuan rencana pembangunan;
9. Mendata objek dan subjek atas rencana lokasi pengadaan tanah;
10. Menentukan kepastian letak, status tanah dan luas tanah yang diperlukan;
11. Memperhitungkan jangka waktu yang diperlukan untuk proses pengadaan tanah;
12. Melakukan analisa waktu yang diperlukan termasuk tahapan pengadaan tanah yang meliputi
 - 1) Persiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
 - 2) Pelaksanaan pengadaan tanah;
 - 3) Penyerahan hasil pengadaan tanah;
 - 4) Pelaksanaan pembangunan
13. Melakukan kegiatan survei/sosial, kelayakan lokasi, termasuk kemampuan pengadaan tanah dan dampak yang akan terkena rencana pembangunan;
14. Melakukan studi budaya masyarakat, politik, keagamaan, budaya, dan kajian analisa mengenai dampak lingkungan;
15. Melakukan analisa kesesuaian fisik lokasi terutama kemampuan tanah dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan;
16. Melakukan perhitungan ganti kerugian ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
17. Menyusun rencana kebutuhan biaya dan sumber;
18. Melakukan perhitungan alokasi anggaran yang meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi, pengelolaan, dan sosialisasi;
19. Melakukan perhitungan dan analisis biaya yang diperlukan;
20. Melakukan analisa dan manfaat pembangunan.

4.4. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (Tahapan Persiapan)

1. Pemberitahuan rencana pembangunan;
2. Pendataan awal lokasi;
3. Konsultasi publik/konsultasi publik ulang;
4. Penetapan lokasi;
5. Pengumuman penetapan lokasi;
6. Menerima keberatan pihak yang berhak;
7. Melakukan kajian atas keberatan pihak yang berhak;
8. Menerima/menolak keberatan pihak yang berhak;
9. Proses beracara di pengadilan tata usaha;
10. Proses beracara di mahkamah.

4.5. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (Tahapan Pelaksanaan)

1. Penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
2. Pemberitahuan kepada pihak yang berhak;
3. Inventarisasi aspek fisik;
4. Identifikasi aspek yuridis;
5. Publikasi hasil inventarisasi dan identifikasi serta daftar nominatif;
6. Verifikasi ulang oleh satuan tugas;
7. Penunjukan jasa penilai atau penilai publik;
8. Menilai dan membuat berita acara penilaian;
9. Musyawarah dengan masyarakat;
10. Persetujuan dan pelepasan hak serta pembayaran;
11. Proses beracara di pengadilan negeri dan mahkamah agung;
12. Penyerahan pemberian ganti kerugian atau penitipan uang.

4.6. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung (Tahapan Penyerahan Hasil)

Tahapan penyerahan hasil :

1. penyerahan hasil pengadaan tanah;
2. pemantauan dan evaluasi;
3. sertifikasi.

4.7. Tim Pengadaan Tanah

1. tim persiapan pengadaan tanah;
2. tim kajian keberatan;
3. pelaksana pengadaan tanah;
4. satuan tugas.

4.8. Pembentukan Tim dan Honorarium

1. Tim persiapan dan tim kajian dibentuk oleh Gubernur.
2. Pelaksana pengadaan tanah dibentuk oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan.
3. Satuan tugas dibentuk oleh Badan Pertanahan Nasional.
4. Kepada tim persiapan, tim kajian, pelaksana pengadaan tanah, dan satuan tugas diberikan honorarium.
5. Struktur dan besaran honorarium tercantum dalam Lampiran.
6. Struktur dan besaran honorarium merupakan batas tertinggi.
7. Honorarium untuk tim persiapan diberikan sejak pelaksanaan pemberitahuan rencana pembangunan sampai dengan pengumuman penetapan lokasi.
8. Honorarium untuk tim kajian keberatan diberikan sejak penginventarisasian masalah sampai dengan hasil kajian diserahkan kepada Gubernur.
9. Honorarium untuk pelaksana pengadaan tanah diberikan sejak penyiapan pelaksanaan sampai dengan penyerahan pemberian ganti kerugian atau penitipan uang.
10. Honorarium untuk satuan tugas diberikan sejak penyusunan rencana jadwal kegiatan sampai dengan penyerahan hasil inventarisasi dan identifikasi.
11. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung dibebankan dalam (DIPA) satuan kerja yang memerlukan pengadaan tanah.
12. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efektif, efisien, ekonomis, transparan, dan akuntabel.
13. Pelaksanaan pembayaran dan pertanggungjawaban Biaya Operasional dan Biaya Pendukung sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan mengenai tata cara pembayaran dalam rangka pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.
14. Proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mengikuti Peraturan Menteri Keuangan Nomor 58/PMK.02/2008 sampai dengan paling lama tanggal 31 Desember 2014.
15. Pengadaan tanah yang dilaksanakan setelah Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mengikuti ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 58/PMK.02/2008 sampai dengan Peraturan Menteri ini diundangkan.
16. ketentuan mengenai biaya dalam proses pengadaan tanah yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 setelah Peraturan Menteri ini diundangkan, mengikuti ketentuan dalam Peraturan Menteri ini.
17. Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Keuangan Nomor 58/PMK.02/2008 dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

