**RANCANGAN
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR.....TAHUN.....**

**TENTANG
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM¹**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

- a. bahwa kegiatan pengadaan tanah merupakan unsur penting dalam mendukung pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam rangka mewujudkan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sesuai amanah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Bahwa sesuai asas hukum tanah nasional, maka hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, yaitu kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum saling mengimbangi, oleh karenanya prinsip pengadaan tanah yang memenuhi rasa keadilan, dimana hak-hak dasar masyarakat atas tanah terlindungi, menutup peluang lahirnya spekulasi tanah dan dipastikan tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan memperhatikan prinsip yang berlaku secara universal serta sesuai dengan hukum tanah nasional;
- c. Bahwa dengan meningkatnya pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah, maka pengadaan perlu dilakukan dengan cepat dan transparan dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip pengadaan tanah tersebut;
- d. dengan ketentuan yang mengatur pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan untuk kepentingan umum perlu disempurnakan dan ditingkatkan untuk percepatan dan transparansi dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagai dimaksud dalam huruf a, b, c, dan d perlu membentuk Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1), Pasal 5 ayat (1), Pasal 18 ayat (1), (2), dan (5), Pasal 20, serta Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

¹ RUU ini merupakan pengembangan dari RUU Pengambilalihan/Perolehan Tanah untuk Kegiatan pembangunan yang disusun BPN tahun 2003.

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **UNDANG-UNDANG TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan :

1. Instansi Pemerintah adalah Lembaga Negara, Kementerian, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota;
2. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintah Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Pemerintah Daerah adalah Gubernur, Bupati atau Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah;
4. Rencana tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang;
5. Pengadaan tanah adalah kegiatan untuk memperoleh tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada pihak yang terkena pengadaan tanah untuk kegiatan pembangunan bagi kepentingan umum;
6. Kepentingan umum adalah seluruh lapisan masyarakat
7. Pihak yang memerlukan tanah Instansi Pemerintah Atau pemerintah daerah atau badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam rangka kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum;
8. Tanah ulayat adalah bidang tanah yang di atasnya terdapat hak ulayat masyarakat hukum adat
9. Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai dan/atau terdaftar atas nama lembaga Negara, kementerian, lembaga pemerintahan non departemen, pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota:
10. Tanah Pemerintah adalah tanah yang dikuasai dan/atau terdaftar atas nama lembaga Negara, kementerian, lembaga pemerintah non departemen, pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota;
11. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu/memfasilitasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;

12. Pihak yang terkena pengadaan tanah adalah perseorangan, badan hukum, lembaga, unit usaha dan masyarakat hukum adat yang mempunyai hak atas tanah atau yang memperoleh manfaat fisik dan/non-fisik sebagai akibat pengadaan tanah;
13. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan menerima pendapat dan keinginan atas dasar kesukarelaan dan kesetaraan antara pihak yang terkena pengadaan tanah dan pihak yang memerlukan tanah mencapai kesepakatan mengenai bentuk agni rugi dan penunjukan lembaga penilai;
14. Ganti rugi adalah penggantian atas kerugian fisik (material) dan non fisik (inmaterial) sebagai akibat pengadaan tanah yang akan memberikan kehidupan yang lebih baik atau minimal setara dengan kehidupan sebelum terkena pengadaan tanah;
15. Permukiman kembali adalah kegiatan untuk memindahkan pihak yang terkena pengadaan ke lokasi yang telah disediakan yang telah dilengkapi dengan berbagai fasilitas kehidupan sosial ekonomi yang lebih baik;
16. Lembaga penilai adalah lembaga professional dan independen yang mempunyai keahlian dan kemampuan di bidang penilaian tanah, bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

BAB II
ASAS DAN TUJUAN
PASAL 2

Pengadaan Tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. Kemanfaatan;
- b. Keadilan ;
- c. Kepastian;
- d. Keterbukaan;
- e. Keikutsertaan;
- f. Kesetaraan;

PASAL 3

Pengadaan tanah bertujuan untuk memberikan landasan kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terpastikan tersedia tanahnya, dengan tetap memberikan perlindungan dan penghormatan terhadap hak dan kepentingan pihak-pihak yang terkena pengadaan tanah.

BAB III
POKOK-POKOK KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH

Pasal 4

- 1) Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam undang-undang ini digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh pemerintah atau pemerintah daerah atau badan hukum yang ditunjuk pemerintah atau pemerintah daerah.
- 2) Setiap kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum wajib melibatkan peran serta masyarakat.

- 3) Pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum harus menjamin hakl dan kepentingan masyarakat yang terkena pengadaan tanah.

PASAL 5

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan cara pelepasan/penyerahan atau penegasan hapusnya hak atas tanah dan/atau benda-benda yang ada di atasnya atau dengan cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

PASAL 6

- 1) Pembangunan untuk kepentingan umum adalah kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah atau pemerintah daerah atau badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah atau pemerintah daerah.
- 2) Pembangunan untuk kepentingan umum baik yang berada di atas tanah, di ruang atas tanah, ataupun di ruang bawah tanah meliputi:
 - a. Jalan umum (Jalan non told an jalan tol), rel kereta api atau sejenisnya, saluran pembuangan air atau sanitasi;
 - b. Waduk, bendungan, bending irigasi, dan bangunan pengairan lainnya;
 - c. Pelabuhan, Bandar udara, station kereta api dan terminal;
 - d. Tempat pembuangan sampah;
 - e. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan lain-lain bencana;
 - f. Cagar alam dan cagar budaya
 - g. Pembangkit transmisi, gardu dan distribusi tenaga listrik;
 - h. Penyediaan perumahan untuk masyarakat miskin;
 - i. Yang ditentukan dan ditetapkan presiden;

PASAL 7

Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan Rencana Tata Ruang dan telah ditetapkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM)

BAB IV PERENCANAAN

PASAL 8

Untuk Kepentingan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang memerlukan tanah menyusun proposal rencana pembangunan yang menguraikan:

- a. Maksud dan tujuan pembangunan;
- b. Letak dan lokasi pembangunan;
- c. Luasan tanah yang diperlukan;
- d. Sumber pendanaan;
- e. Analisis kelayakan lingkungan perencanaan pembangunan, termasuk dampak pembangunan berikut upaya pencegahan dan pengendaliaanya.

BAB V
PENETAPAN LOKASI

PASAL 9

- 1) Pihak yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilampiri dengan proposal, kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta.
- 2) Apabila tanah yang diperlukan berada di 2 (dua) Wilayah Kabupaten/Kota atau lebih dalam 1 (satu) Provinsi diajukan ke Gubernur.
- 3) Apabila tanah yang diperlukan berada di 2 (dua) wilayah provinsi atau lebih diajukan kepada lembaga/badan yang bertanggung jawab bidang pertanahan di tingkat pusat.
- 4) Penetapan lokasi diterbitkan atas dasar kesesuaian rencana pembangunan dari aspek;
 - a. Rencana tata ruang;
 - b. Penatagunaan tanah
 - c. Penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah;
 - d. Lingkungan
- 5) Pada saat ditetapkan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, maka setiap peralihan hak atas tanah pada lokasi tersebut wajib memperoleh izin tertulis dari Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta, Kecuali perolehan tanahnya karena pewarisan, putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau karena perintah undang-undang

BAB VI
TATA CARA PENGADAAN TANAH

Bagian Pertama
Pembentukan Panitia Pengadaan Tanah

PASAL 10

- 1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten/Kota dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota yang dibentuk Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta, yang susunan keanggotaannya terdiri atas unsur perangkat daerah dan unsure BPN RI;
- 2) Panitia Pengadaan tanah Kabupaten/Kota yang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertugas:
 - a. Melakukan Penyuluhan dan konsultasi kepada masyarakat yang tanahnya akan diperlukan untuk rencana pengadaan tanah;
 - b. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - c. Mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah;
 - d. Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c;
 - e. Memfasilitasi musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang terkena pengadaan tanah mengenai rencana lokasi, bentuk ganti rugi, penilaian ganti rugi;
 - f. Menerima hasil penilaian tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari lembaga penilai;
 - g. Membuat surat penetapan ganti rugi tanah, bangunan dan tanaman atas dasar penilaian lembaga penilai independen;
 - h. Membuat berita acara pembayaran ganti rugi tanah, bangunan, tanaman dan benda lain yang berkaitan dengan tanah dan pelepasan hak atas tanah;

- i. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan kantor pertanahan kabupaten/kota;
 - j. Membantu pemerintah daerah dalam rangka pengendalian dan pemantauan pelaksanaan pengadaan tanah.
- 3) Sekretariat Panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota berkedudukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

PASAL 11

- 1) Pengadaan Tanah yang terletak di dua Wilayah Kabupaten/Kota atau lebih, dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Provinsi oleh Gubernur, yang susunanya terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur BPN RI.
- 2) Panitia Pengadaan Tanah Provinsi Bertugas:
 - a. Memberikan pengarahan, petunjuk dan pembinaan bagi pelaksanaan pengadaan tanah di Kabupaten/Kota;
 - b. Mengkoordinasikan dan memaduserasikan pelaksanaan pengadaan tanah di kabupaten/kota;
 - c. Melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pengadaan tanah di kabupaten/kota.
- 3) Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah Provinsi berkedudukan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.

PASAL 12

- 1) Pengadaan tanah yang terletak di dua provinsi atau lebih dibentuk Panitia Pengadaan Tanah Nasional oleh Menteri Dalam Negeri yang susunan keanggotaanya terdiri atas unsur pemerintah dan unsure pemerintah daerah terkait.
- 2) Panitia Pengadaan Tanah Nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bertugas;
 - a. Memberikan pengarahan, petunjuk dan pembinaan bagi pelaksanaan pengadaan tanah di provinsi dan/atau di kabupaten kota;
 - b. Mengkoordinasikan dan memaduserasikan pelaksanaan pengadaan tanah di Provinsi dan atau di Kabupaten/Kota
 - c. Melakukan pengawasan dan pengendalian pelaksanaan pengadaan tanah di Provinsi dan atau di Kabupaten/Kota
- 3) Sekretariat Panitia Pengadaan Tanah Nasional berkedudukan di Kantor Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Jakarta.

Bagian Kedua Penyuluhan

PASAL 13

- 1) Panitia Pengadaan Tanah bersama Pihak yang memerlukan tanah melakukan penyuluhan kepada masyarakat yang terkena pembangunan untuk memberikan informasi dan memperoleh masukan dari masyarakat mengenai rencana, manfaat dan tujuan pembangunan, tata cara pengadaan tanah, kebijakan bentuk dan besarnya ganti rugi, termasuk alternative pemukiman kembali (relokasi), pelaksanaan pemberian ganti rugi, tata cara pengajuan keberatan.
- 2) Penyuluhan dapat dilakukan beberapa kali sesuai kebutuhan

Bagian Ketiga
Identifikasi dan Inventarisasi

PASAL 14

- 1) Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota melakukan identifikasi dan Inventarisasi atas penguasaan penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau tanaman dan atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah
- 2) Identifikasi dan inventarisasi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1). Meliputi kegiatan:
 - a. Penunjukan batas;
 - b. Pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;
 - c. Pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan keliling batas bidang tanah;
 - d. Penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan;
 - e. Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah;
 - f. Pendataan tanah dan/atau bangunan;
 - g. Pendataan penggunaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman;
 - h. Pendataan bukti-bukti penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman; dan
 - i. Kegiatan lainnya yang dianggap perlu

PASAL 15

- 1) Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah.
- 2) Hasil pelaksanaan identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (2) huruf e sampai huruf h dituangkan dalam bentuk daftar yang terdiri dari ;
 - a. Nama Pemegang Hak atas tanah
 - b. Luas tanah
 - c. Pemilikan dan/atau penguasaan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
 - d. Penggunaan dan pemanfaatan tanah;
 - e. Pembebanan hak atas tanah; dan
 - f. Keterangan lainnya yang dianggap perlu.
- 3) Peta bidang tanah dan daftar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), oleh panitia pengadaan tanah kabupaten/kota diumumkan di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, melalui website selama 7 (tujuh) hari, dan/atau melalui mass media paling sedikit 2 (dua) kali penerbitan guna memberikan kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan.
- 4) Jika terdapat keberatan yang diajukan dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan dianggap beralasan, maka panitia pengadaan tanah mengadakan perunahan terhadap daftar dan peta.

PASAL 16

Setelah Jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (3) berakhir, peta dan daftar sebagaimana dimaksud dalam pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) disahkan oleh seluruh anggota panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota.

**BAGIAN KEEMPAT
MUSYAWARAH**

PASAL 17

- 1) Panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota memfasilitasi musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang terkena pengadaan tanah.
- 2) Musyawarah dilakukan antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang terkena pengadaan tanah mengenai alternative bentuk ganti rugi dan penunjukan lembaga penilai, difasilitasi oleh panitia pengadaan tanah.

**BAGIAN KELIMA
PENUNJUKAN LEMBAGA PENILAI**

PASAL 18

- 1) Penunjukan Lembaga penilai dilakukan secara langsung oleh pihak yang terkena pengadaan bersama-sama pihak yang memerlukan tanah difasilitasi panitia pengadaan tanah.
- 2) Lembaga penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah lembaga yang sudah mendapat lisensi dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

BAGIAN KEENAM

PASAL 19

Penilaian tanah dan/atau bangunan dan atau tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang terkena pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan oleh lembaga penilai.

Pasal 20

Lembaga Penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 melakukan penilaian ganti rugi fisik (material) dan non fisik (immaterial)

PASAL 21

Pedoman penilaian ganti rugi oleh lembaga penilai diatur dalam peraturan perundang-undangan.

**BAGIAN KETUJUH
KEPUTUSAN PANITIA PENGADAAN TANAH KABUPATEN/KOTA**

PASAL 22

- 1) Berdasarkan penilaian dari lembaga penilai, panitia pengadaan tanah menerbitkan keputusan bentuk dan/atau ganti rugi dan daftar nominative pembayaran ganti rugi.
- 2) Dalam hal tanah yang diperlukan untuk kepentingan umum, merupakan tanah instansi pemerintahan daerah, desa, kehutanan BUMN/BUMD, dan tanah-tanah yang diperlakukan secara khusus maka keputusan penetapan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi dilakukan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam undang-undang ini.

BAGIAN KEDELAPAN GANTI RUGI

Pasal 23

Yang berhak menerima ganti rugi adalah:

- a. Pemegang hak atas tanah baik yang sudah bersertifikat atau yang belum bersertifikat
- b. Masyarakat hukum adat yang tanah ulayatnya terkena pembangunan;
- c. Nadzir bagi tanah wakaf
- d. Pemakai tanah Negara; dan
- e. Pemilik bangunan, tanaman atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

Pasal 24

(1) Bentuk Ganti Rugi dapat berupa;

- a. Uang dan/atau
- b. Tanah pengganti; dan/atau
- c. Pemukiman kembali.

(2) dalam hal pihak yang terkena pengadaan tanah tidak menghendaki bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1), maka dapat diberikan ganti rugi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

PASAL 25

- 1) Berdasarkan keputusan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 22, panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota memerintahkan kepada pihak yang memerlukan tanah untuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada pihak yang berhak menerima ganti rugi;
 - a. Dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari sejak tanggal keputusan tersebut ditetapkan apabila bentuk ganti rugi berupa uang;
 - b. Apabila ganti dalam bentuk selain uang, maka jangka waktu sesuai dengan kesepakatan dengan para pihak;
- 2) dalam hal bentuk ganti rugi berupa pemukiman kembali, maka pihak yang memerlukan tanah wajib menyediakan penampungan sementara sampai dengan direalisasikan ganti rugi selamanya 1 (satu) tahun.

PASAL 26

Ganti rugi dalam bentuk selain uang diberikan dalam bentuk;

- a. tanah dan/atau bangunan pengganti atau pemukiman kembali, sesuai kesepakatan antara yang berhak ganti rugi dengan pihak yang memerlukan tanah;
- b. tanah dan/atau bangunan dan/atau fasilitas lainnya dengan nilai paling kurang sama dengan harta wakaf yang dilepaskan, bagi harta benda wakaf;
- c. recognisi berupa pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat setempat, untuk tanah ulayat.

PASAL 27

Pemukiman kembali dilakukan sebagai hasil musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang dipindahkan. Dalam pelaksanaannya dapat berpedoman pada ketentuan tentang penataan perumahan dan permukiman untuk mewujudkan perumahan dan permukiman yang layak dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas yang memadai.

PASAL 28

- 1) Ganti rugi dalam bentuk uang, dibayarkan secara langsung oleh pihak yang memerlukan tanah kepada yang berhak disaksikan oleh panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota.
- 2) Dalam hal yang berhak atas ganti rugi dikuasakan kepada orang lain, surat kuasa untuk menerima ganti rugi harus dibuat dalam bentuk notariil dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi bagi daerah yang terpencil surat kuasa dibuat secara tertulis dan diketahui oleh Kepala Desa/Lurah atau yang setingkat dengan itu dan Camat.
- 3) Untuk melindungi kepentingan yang berhak atas ganti rugi, seorang penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari 1 (satu) orang yang berhak atas ganti rugi

PASAL 29

- 1) Pada saat menerima ganti rugi pihak yang terkena pengadaan menyerahkan bukti pemilikan/penguasaan atas tanah kepada pihak yang memerlukan tanah, ditindaklanjuti dengan pelepasan hak atas tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara.
- 2) Setelah dilakukan pelepasan hak atas tanah, pihak yang memerlukan tanah dapat melakukan pembangunan fisik.

BAGIAN KESEMBILAN PENGAJUAN KEBERATAN

PASAL 30

Apabila Pihak yang terkena pengadaan tanah keberatan terhadap keputusan panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi, dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari yang bersangkutan dapat mengajukan banding ke pengadilan tinggi yang wilayah hukumnya meliputi letak tanah yang akan memutus dalam tingkat pertama dan terakhir.

PASAL 31

- 1) Keputusan pengadilan tinggi tersebut pada pasal 30 berlaku sebagai dasar pembayaran ganti rugi kepada pihak yang berhak menerima ganti rugi.
- 2) Keputusan pengadilan tinggi diterbitkan dalam waktu paling lama 30 (Tiga Puluh) hari sejak diterimanya pengajuan dari pihak yang berkeberatan.

BAGIAN KESEPULUH PENITIPAN GANTI RUGI

PASAL 32

- 1) Bidang-bidang tanah yang terkena kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum hapus haknya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara setelah ditegaskan oleh lembaga yang bertanggung jawab dibidang pertanahan
- 2) Penegasan hapusnya hak atas tanah menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dilakukan terhadap bidang tanah tersebut dalam pasal 32.
- 3) Penegasan hapusnya hak atas tanah yang dikuasai langsung oleh Negara pada ayat (1) didasarkan putusan pengadilan tinggi yang merupakan putusan pertama dan terakhir tidak dapat dilakukan upaya hukum lain atas permohonan pihak yang memerlukan tanah.

PASAL 34

Terhadap tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 33, selanjutnya dapat dikuasai dan dilaksanakan pembangunan fisiknya.

BAB VII

BIAYA

PASAL 35

- 1) Biaya pengadaan tanah dibebankan kepada pihak yang memerlukan tanah, yang terdiri dari biaya:
 - a. Pengukuran dan pemetaan tanah
 - b. Pemberian ganti rugi kepada pemilik
 - c. Panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota, Provinsi, dan/atau Nasional;
 - d. Lembaga penilai;
 - e. Pengurusan hak atas tanah sampai dengan penerbitan sertifikat;
 - f. Penitipan ganti rugi apabila diperlukan
 - g. Pemisahan dari sisa bagian tanah pemilik
 - h. Dalam rangka pembinaan, koordinasi, konsultasi, evaluasi, supervise, dan penyelesaian masalah; dan
 - i. Lainnya yang diperlukan dalam menunjang pelaksanaan tugas panitia pengadaan tanah Kabupaten/Kota, Provinsi, dan/atau Nasional.
- 2) Besaran biaya panitia pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, b, c, d, e, f, g, h, dan i sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintahan.

BAB VIII

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

PASAL 36

- 1) Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih 1 (satu) hektar dapat dilakukan langsung oleh pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang terkena pengadaan tanah, dengan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati kedua belah pihak, tanpa bantuan panitia pengadaan tanah.
- 2) Pelaksanaan pengadaan tanah bagi kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) hektar dapat dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah.

BAB IX

PENGADAAN TANAH SELAIN BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

PASAL 37

Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan secara langsung melalui jual beli, tukar menukar, atau dengan cara lain yang disepakati kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X

PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

PASAL 38

- 1) Panitia pengadaan tanah menyerahkan dokumen pengadaan tanah kepada pihak yang memerlukan tanah dan kantor pertanahan.
- 2) Pihak yang memerlukan tanah selanjutnya wajib segera mengajukan permohonan sesuatu hak atas tanah dan memperoleh sertifikat kepada kantor pertanahan Kabupaten/Kota sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB XI
PENGENDALIAN
PASAL 39

- 1) Panitia pengadaan tanah melaporkan perkembangan kegiatan pengadaan tanah secara berkala kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah DKI Jakarta serta Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.
- 2) Apabila Kegiatan pengadaan tanah melibatkan dua Kabupaten/Kota atau lebih, Panitia Pengadaan Tanah Kepada Bupati/Walikota Gubernur dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.
- 3) Apabila kegiatan pengadaan tanah melibatkan 2 (dua) provinsi atau lebih Panitia Pengadaan Tanah Melaporkan Perkembangan kegiatan pengadaan tanah kepada bupati/walikota atau gubernur untuk wilayah DKI Jakarta, Gubernur, Menteri dalam Negeri dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

PASAL 40

Agar pelaksanaan pengadaan tanah dapat mencapai tujuannya, maka setelah pelaksanaan pengadaan tanah diperlukan pemantuan dan pendampingan oleh Pemerintah Daerah terhadap pihak yang terkena pengadaan tanah maupun pihak yang memerlukan tanah.

BAB XII
KETENTUAN PERALIHAN
PASAL 41

- 1) Dengan berlakunya Undang-undang ini, peraturan pelaksanaan dari undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya dan peraturan pelaksanaan dari peraturan perundang-undangan pengadaan tanah dalam rangka pembangunan untuk kepentingan umum tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan peraturan yang baru berdasarkan undang-undang ini
- 2) Terhadap tanah-tanah yang dikuasai oleh instansi pemerintah sebelum berlakunya undang-undang ini yang bukti perolehan/pengadaan tanahnya tidak lengkap, akan diatur lebih lanjut dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP
PASAL 42

Pada saat mulai berlakunya Undang-Undang ini:

- a. Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan Hak Atas Tanah dan benda-Benda yang ada di atasnya (Lembaran Negara tahun 1961 Nomor 288, tambahan lembaran Negara 2324), sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan Undang-Undang ini dinyatakan masih berlaku;

- b. Peraturan Presiden nomor 35 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum Jo. Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas peraturan presiden Nomor 36 tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan Umum dinyatakan tidak berlaku lagi.

PASAL 43

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkannya.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Undang-Undang ini dengan penempatannya dalam lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada Tanggal :

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta
Pada Tanggal
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA

Ttd

PATRIALIS AKBAR

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN ... NOMOR...