

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR... TAHUN.....

TENTANG  
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan sejahtera, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan;
- b. bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan sebagaimana di maksud dalam huruf a, diperlukan tanah yang perolehannya harus dilaksanakan dengan cara yang lebih adil dan demokratis;
- c. bahwa peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah belum dapat menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan pembangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Undang-Undang tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan;
- Mengingat : 1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 20, Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H, Pasal 28I ayat (5), Pasal 28J ayat (2), dan Pasal 33 ayat (3) 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 Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT

REPUBLIK INDONESIA

Dan

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Instansi adalah Lembaga Negara, Kementerian/Lembaga Pemerintah Nonkementerian, Pemerintah Provinsi, dan Pemerintah Kabupaten/Kota.
2. Pengadaan tanah adalah kegiatan untuk memperoleh tanah bagi kepentingan pembangunan dengan cara membayar ganti kerugian yang layak kepada pihak yang berhak.
3. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai/memiliki obyek pengadaan tanah.
4. Obyek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
5. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
6. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
7. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.
8. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
9. Penilai adalah lembaga profesional dan independen yang telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan, untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah.
10. Lembaga Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, yaitu lembaga pemerintah yang mempunyai tugas di bidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral.
11. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah Pimpinan Lembaga Pertanahan.

## BAB II ASAS DAN TUJUAN

### Pasal 2

Pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. keadilan;
- b. kemanfaatan;
- c. kepastian;
- d. keterbukaan;
- e. kesepakatan;
- f. keikutsertaan;
- g. kesejahteraan;
- h. keberlanjutan; dan
- i. keselarasan.

### Pasal 3

Pengadaan tanah bertujuan untuk tersedianya tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta kemakmuran bangsa dan negara.

### BAB III RUANG LINGKUP

#### Pasal 4

- (1) Pengadaan tanah untuk pembangunan dalam Undang-Undang ini, meliputi:
  - a. pengadaan tanah untuk kepentingan umum; dan
  - b. pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta.
- (2) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh pemerintah.
- (3) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh swasta.
- (4) Tata cara pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta diatur secara terpisah dalam Undang-Undang ini.

#### Pasal 5

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan melalui tahapan:

- a. perencanaan pengadaan tanah;
- b. persiapan pengadaan tanah;
- c. pelaksanaan pengadaan tanah;
- d. penyerahan hasil pengadaan tanah; dan
- e. pengendalian pertanahan.

### BAB IV POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH

#### Bagian Kesatu Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

#### Pasal 6

- (1) Pemerintah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum.
- (2) Pemerintah menjamin tersedianya pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

#### Pasal 7

Pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

#### Pasal 8

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan pengadaan tanah yang dilaksanakan oleh pemerintah dan selanjutnya dimiliki pemerintah.
- (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh Lembaga Pertanahan.

#### Pasal 9

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Strategis dan Rencana Kerja Pemerintah masing-masing Instansi yang memerlukan tanah; dan
  - b. rencana tata ruang wilayah atau rencana pembangunan nasional dan daerah.

- (2) Pengadaan tanah dilaksanakan melalui perencanaan yang baik dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.

Pasal 10

Pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum tunduk dan terikat pada ketentuan dalam Undang-Undang ini.

Pasal 11

- (1) Pelaksanaan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pembayaran ganti kerugian yang layak.
- (3) Pengendalian pertanahan dilakukan terhadap hasil pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua

Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Usaha Swasta

Pasal 12

Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilakukan dengan perencanaan yang baik sesuai dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana pembangunan nasional dan daerah.

Pasal 13

Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilakukan secara langsung dan sukarela oleh pihak swasta yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.

BAB V

PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 14

Jenis pembangunan untuk kepentingan umum yang diatur dalam Undang-Undang ini meliputi pembangunan untuk:

- a. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- b. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- d. infrastruktur minyak, gas dan panas bumi, meliputi transmisi dan/atau distribusi minyak, gas dan panas bumi;
- e. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- f. jaringan telekomunikasi dan informatika;
- g. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- h. rumah sakit pemerintah/pemerintah daerah;
- i. tempat pemakaman umum pemerintah/pemerintah daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. cagar alam dan cagar budaya;
- l. pertahanan dan keamanan nasional;
- m. kantor pemerintah/pemerintah daerah/desa;

- n. penataan pemukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah;
- o. pendidikan atau sekolah pemerintah/pemerintah daerah;
- p. sarana olahraga pemerintah/pemerintah daerah; dan
- q. jenis kepentingan umum lainnya yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

#### Pasal 15

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilaksanakan oleh pemerintah dan selanjutnya dimiliki pemerintah.

#### Pasal 16

Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 [kecuali huruf l, dapat dilaksanakan](#) pemerintah bekerjasama dengan Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Swasta.

### Bagian Kedua Perencanaan Pengadaan Tanah

#### Pasal 17

- (1) Instansi yang memerlukan tanah membuat perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, [atau](#) Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

#### Pasal 18

- (1) Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dalam bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, yang memuat antara lain:
  - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah atau rencana pembangunan nasional dan daerah;
  - c. letak tanah;
  - d. luas tanah yang dibutuhkan;
  - e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
  - f. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - g. perkiraan nilai tanah; dan
  - h. rencana penganggaran.
- (2) Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Ketiga Persiapan Pengadaan Tanah

#### Pasal 19

Atas dasar Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, [Instansi yang memerlukan tanah bersama Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kabupaten/Kota](#) melaksanakan:

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;

- b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. konsultasi publik rencana pembangunan.

Pasal 20

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a disampaikan kepada pihak yang berhak.
- (2) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara langsung atau tidak langsung.

Pasal 21

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah.
- (2) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c.

Pasal 22

- (1) Konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak.
- (2) Konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melibatkan pihak yang berhak, dan dilaksanakan di tempat yang disepakati.
- (3) Konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilaksanakan melalui perwakilan dari dan oleh pihak yang berhak di lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.

Pasal 23

- (1) Konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dilaksanakan untuk jangka waktu paling lama 2 (*dua*) bulan.
- (2) Apabila sampai dengan jangka waktu 2 (*dua*) bulan pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, dilaksanakan konsultasi publik ulang dengan pihak yang keberatan paling lama 1 (*satu*) bulan.

Pasal 24

- (1) Apabila dalam konsultasi publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada Menteri yang mempunyai tugas di bidang perencanaan pembangunan nasional.
- (2) Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membentuk Tim untuk melaksanakan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) beranggotakan dari lembaga pemerintah yang mempunyai tugas di bidang hukum dan hak asasi manusia, di bidang urusan dalam negeri, dan Gubernur setempat.
- (4) Hasil kajian Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rekomendasi diterima tidaknya keberatan rencana lokasi pembangunan,

dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan.

#### Pasal 25

- (1) Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah merupakan Pemerintah Daerah, keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dilaporkan kepada Gubernur atau Bupati/Walikota.
- (2) Gubernur atau Bupati/Walikota membentuk Tim untuk melaksanakan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Hasil kajian Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rekomendasi diterima tidaknya keberatan rencana lokasi pembangunan, dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya permohonan.

#### Pasal 26

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum atas dasar:
  - a. Dokumen Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;
  - b. berita acara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22; dan/atau
  - c. rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 atau Pasal 25.
- (2) Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sebagai dasar dimulainya proses pelaksanaan pengadaan tanah.

#### Pasal 27

- (1) Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 diberikan untuk jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun.
- (2) Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

#### Pasal 28

- (1) Lembaga Pertanahan bersama Instansi yang memerlukan tanah dan Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kabupaten/Kota mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum.

#### Pasal 29

- (1) Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak menghalangi pihak yang berhak untuk melakukan peralihan dan pendaftaran tanahnya.
- (2) Pengalihan penguasaan/pemilikan tanah yang berada pada lokasi yang telah ditetapkan sebagai lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah melalui Lembaga Pertanahan memperoleh kesempatan pertama [atas](#) peralihan tersebut sebelum dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Pihak lain yang telah memperoleh tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib melepaskan atau menyerahkan penguasaan/pemilikannya kepada

pemerintah melalui Lembaga Pertanahan pada saat pengadaan tanah dilaksanakan.

Bagian Keempat  
Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Paragraf 1  
Umum

Pasal 30

- (1) Berdasarkan Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, Lembaga Pertanahan melaksanakan pengadaan tanah.
- (2) Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
  - b. penilaian ganti kerugian;
  - c. musyawarah penetapan ganti kerugian; dan
  - d. pembayaran ganti kerugian.

Paragraf 2  
Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Kepemilikan,  
Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah

Pasal 31

- (1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang tanah, dan pengumpulan data pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah.
- (2) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu yang dapat ditentukan dengan mempertimbangkan pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah.

Pasal 32

- (1) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 diumumkan di kantor desa/kelurahan dan kantor kecamatan setempat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dapat diumumkan secara bertahap/partial atau secara keseluruhan.
- (3) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi subyek hak, luas, letak dan peta tanah obyek pengadaan tanah.
- (4) Dalam hal terdapat keberatan atas hasil pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan verifikasi dan perbaikan.

Pasal 33

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan pihak yang berhak dalam pembayaran ganti kerugian.

### Paragraf 3 Penilaian Ganti Kerugian

#### Pasal 34

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan perhitungan nilai obyek pengadaan tanah.

#### Pasal 35

Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 bertanggung jawab secara formil dan materiil terhadap hasil penilaian yang telah dilaksanakan.

#### Pasal 36

Perhitungan besarnya nilai ganti kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 dilakukan bidang per bidang tanah termasuk bangunan, tanaman, benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

#### Pasal 37

- (1) Nilai ganti kerugian yang dinilai Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.
- (2) Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diserahkan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara.
- (3) Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar [musyawarah penetapan](#) ganti kerugian.

#### Pasal 38

Dalam hal bidang tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta untuk penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

#### Pasal 39

Pembayaran ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. permukiman kembali;
- d. bentuk lain yang disetujui oleh pihak yang bersangkutan; dan/atau
- e. gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d.

Paragraf 4  
Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pasal 40

- (1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yang berhak, untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak.

Pasal 41

- (1) Pihak yang berhak yang tidak menerima bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40.
- (2) Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan putusan tingkat pertama dan final.
- (4) Putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Pasal 42

Dalam hal pihak yang berhak tidak menerima bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, dan tidak mengajukan keberatan dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1), karena hukum dinyatakan menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40.

Paragraf 5  
Pembayaran Ganti Kerugian

Pasal 43

Pembayaran ganti kerugian diberikan langsung kepada pihak yang berhak.

Pasal 44

- (1) Ganti kerugian dibayarkan kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 dan/atau Putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41.
- (2) Pada saat pembayaran ganti kerugian pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:
  - a. melakukan pelepasan hak; dan
  - b. menyerahkan alat bukti penguasaan/kepemilikan obyek pengadaan tanah,

kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.

- (3) Alat bukti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, merupakan satu-satunya alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat di kemudian hari.
- (4) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan alat bukti penguasaan/kepemilikan yang diserahkan.
- (5) Tuntutan pihak lain atas obyek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

#### Pasal 45

- (1) Dalam hal pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak menerima bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah atau Putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, Pasal 41, atau Pasal 42, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.
- (2) Selain karena adanya pihak yang tidak menerima bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri setempat dalam hal:
  - a. pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
  - b. **obyek pengadaan tanah** yang akan dibayar ganti kerugian:
    - 1) sedang menjadi obyek perkara di Pengadilan;
    - 2) masih dipersengketakan kepemilikannya; atau
    - 3) diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

#### Pasal 46

Pada saat selesainya pelaksanaan pembayaran ganti kerugian dan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, atau pembayaran ganti kerugian sudah dititipkan ke Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45, kepemilikannya atau hak atas tanahnya menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku, dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

#### Pasal 47

- (1) Penghasilan yang diterima atau diperoleh pihak yang berhak menerima ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan.
- (2) Tanah yang diterima oleh pihak yang berhak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### Bagian Kelima Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

#### Pasal 48

- (1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:

- a. selesainya pelaksanaan pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang berhak menerima ganti kerugian dan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44; dan/atau
  - b. dititipkannya pembayaran ganti kerugian di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45.
- (2) Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah serah terima hasil pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 49

Pengajuan keberatan atas ganti kerugian, keberatan yang bersifat administratif, gugatan tata usaha negara, atau tuntutan pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (5), Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2).

#### Pasal 50

Instansi yang memperoleh tanah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Keenam Pengendalian Pertanahan

#### Pasal 51

- (1) Lembaga pertanahan melakukan pengendalian pertanahan terhadap tanah yang telah diperoleh Instansi.
- (2) Pengendalian pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan monitoring dan evaluasi atas penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

## BAB VI PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN USAHA SWASTA

#### Pasal 52

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilaksanakan oleh pihak swasta baik orang perorangan maupun badan hukum.
- (2) Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 53

- (1) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 dilaksanakan melalui peralihan hak dengan cara jual beli, pelepasan, penyerahan, atau cara lain atas dasar kesepakatan.
- (2) Peralihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dihadapan pejabat Lembaga Pertanahan.

#### Pasal 54

Peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ditindaklanjuti dengan pendaftaran tanah untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah.

#### Pasal 55

Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilarang:

- a. melanggar prinsip-prinsip kepentingan umum;
- b. mengganggu fungsi pertahanan dan keamanan negara;
- c. menguasai pulau-pulau kecil secara keseluruhan untuk kepentingan usahanya;
- d. mengakibatkan alih fungsi tanah pertanian produktif;
- e. menelantarkan tanahnya;
- f. mengakibatkan menurunnya kualitas lingkungan;
- g. mengakibatkan rusaknya atau hilangnya situs dan cagar budaya; dan
- h. menutup akses masyarakat terhadap wilayah publik.

#### Pasal 56

- (1) Pemerintah mengatur luasan penguasaan tanah yang diperoleh melalui pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta.
- (2) Pemerintah mengatur luasan penguasaan tanah untuk kepentingan usaha swasta yang berada di:
  - a. pulau-pulau terluar;
  - b. pulau-pulau kecil;
  - c. wilayah perbatasan antar negara; dan
  - d. wilayah pesisir.
- (3) Ketentuan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah.

### BAB VII SUMBER DANA PENGADAAN TANAH

#### Bagian Kesatu Sumber Pendanaan

#### Pasal 57

Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum bersumber dari anggaran pemerintah.

#### Pasal 58

Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta bersumber dari pendanaan swasta.

#### Bagian Kedua Penyediaan dan Penggunaan Pendanaan

#### Pasal 59

Jaminan ketersediaan pendanaan bagi pengadaan tanah untuk kepentingan umum dialokasikan oleh Pemerintah dalam bentuk anggaran Dana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 60

- (1) Pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Instansi dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga pemerintah yang mempunyai tugas di bidang perencanaan pembangunan nasional melakukan pengendalian atas ketersediaan dan kesesuaian Dana Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum bagi lembaga negara atau kementerian/lembaga pemerintah nonkementerian.
- (3) Lembaga pemerintah daerah yang mempunyai tugas di bidang perencanaan pembangunan daerah melakukan pengendalian atas ketersediaan dan kesesuaian Dana Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum bagi Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Kabupaten/Kota.

### Bagian Ketiga Jenis Pendanaan

#### Pasal 61

Dana Pengadaan Tanah meliputi dana perencanaan pengadaan tanah, persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah, penyerahan hasil pengadaan tanah, pengendalian pertanahan, administrasi dan pengelolaan pengadaan tanah, dan sosialisasi pengadaan tanah.

#### Pasal 62

Mekanisme pelaksanaan pendanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dengan Peraturan Bersama Menteri yang mempunyai tugas di bidang keuangan, Menteri yang mempunyai tugas di bidang perencanaan pembangunan nasional, dan Pimpinan Lembaga Pertanahan.

### BAB VIII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 63

- (1) Pembinaan dan pengawasan pengadaan tanah dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui monitoring dan evaluasi pengadaan tanah.

### BAB IX HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN MASYARAKAT

#### Pasal 64

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, setiap orang berhak:

- a. mengetahui rencana pelaksanaan pengadaan tanah; dan
- b. memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah.

#### Pasal 65

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah, setiap orang wajib mematuhi ketentuan dalam pengadaan tanah.

#### Pasal 66

Dalam rangka pengadaan tanah, masyarakat dapat berperan serta, antara lain:

- a. memberikan masukan secara lisan atau tertulis dalam rangka pengadaan tanah; dan
- b. memberikan dukungan dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah.

## BAB X SANKSI

### Pasal 67

Pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 68

Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (4) dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 69

- (1) Pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dikenakan sanksi administrasi dan/atau pidana sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55, dikenakan sanksi administrasi berupa pembatalan izin yang diberikan atau pembatalan hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB XI KETENTUAN LAIN-LAIN

### Pasal 70

- (1) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam rangka penyediaan fasilitas keselamatan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf j atau pembangunan untuk kondisi/keadaan mendesak, dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah [Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum](#).
- (2) Sebelum [Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum](#) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada pihak yang berhak.

### Pasal 71

- (1) Pelepasan obyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikuasai/dimiliki oleh Instansi atau Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang ini.
- (2) Pelepasan obyek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk itu.

### Pasal 72

- (1) Pelepasan obyek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 tidak diberikan ganti kerugian, kecuali:
  - a. Obyek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;

- b. Obyek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
  - c. Obyek pengadaan tanah kas Desa.
- (2) Ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c diberikan dalam bentuk tanah pengganti atau relokasi.
  - (3) Ganti kerugian atas obyek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39.
  - (4) Nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) didasarkan atas hasil penilaian ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37.

#### Pasal 73

- (1) Pelepasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 dan Pasal 72 dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kalender sejak [Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum](#).
- (2) Apabila pelepasan belum selesai dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara, dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

### BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 74

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini tetap dapat dilaksanakan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini;
- b. sebelum ketentuan pelaksanaan Undang-Undang ini mengenai tata cara pengadaan tanah ditetapkan, tata cara pengadaan tanah dilaksanakan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini;
- c. proses pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini dan mengalami hambatan pelaksanaannya dapat dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang ini sejak diterbitkannya ketentuan pelaksanaan Undang-Undang ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75;
- d. proses pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada huruf c dilaksanakan terhadap sisa tanah yang belum selesai, diproses ulang menurut ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.

### BAB XIII KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 75

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengadaan tanah diatur dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

#### Pasal 76

Ketentuan pelaksanaan atas Undang-Undang ini ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang ini.

Pasal 77

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku, ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang bertentangan dengan Undang-Undang ini dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 78

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

PATRIALIS AKBAR

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

PENJELASAN  
ATAS  
UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR..... TAHUN.....  
TENTANG  
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN

I. UMUM

Pengadaan tanah untuk pembangunan selalu berada dalam kerangka pembangunan nasional. Negara diwajibkan UUD'45 untuk melaksanakan pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Pengadaan tanah untuk pembangunan yang dijalankan negara sudah seharusnya sejalan dengan cita-cita keadilan, harus sejalan untuk menuju cita-cita masyarakat yang sejahtera. Untuk itulah menjadi penting jika pengadaan tanah harus diatur dengan undang-undang.

Sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara, pengadaan tanah untuk pembangunan harus dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip yang terkandung di dalam UUD'45 dan hukum tanah nasional. Dengan demikian pelaksanaan pengadaan tanah harus sejalan dengan asas dan prinsip keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, masyarakat memiliki hak privat dan negara mempunyai hak publik. Kewenangan publik yang ada pada negara antara lain dipersonifikasikan dalam bentuk pengurusan, pengaturan, pengelolaan dan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok pengadaan tanah, sebagai berikut:

1. Pemerintah menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum dan pendanaannya.
2. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan, sesuai dengan:
  - a. rencana strategis dan rencana kerja pemerintah masing-masing Instansi yang memerlukan tanah; dan
  - b. rencana tata ruang wilayah atau rencana pembangunan nasional dan daerah.
3. Pengadaan tanah dilaksanakan melalui perencanaan yang baik dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.
4. Pelaksanaan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat.
5. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak.
6. Pengadaan tanah untuk kepentingan usaha swasta dilakukan secara langsung dan sukarela oleh pihak swasta yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1  
Cukup jelas

## Pasal 2

### Huruf a

Yang dimaksud dengan “Asas Keadilan” adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak-pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

### Huruf b

Yang dimaksud dengan “Asas Kemanfaatan” adalah hasil pengadaan tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa dan negara.

### Huruf c

Yang dimaksud dengan “Asas Kepastian” adalah memberikan kepastian tersedianya tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada pihak yang berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak.

### Huruf d

Yang dimaksud dengan “Asas Keterbukaan” adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah.

### Huruf e

Yang dimaksud dengan “Asas Kesepakatan” adalah dalam proses pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

### Huruf f

Yang dimaksud dengan “Asas Keikutsertaan” adalah dukungan dalam penyelenggaraan pengadaan tanah melalui partisipasi masyarakat baik secara langsung maupun tidak langsung sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

### Huruf g

Yang dimaksud dengan “Asas Kesejahteraan” adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan pihak yang berhak dan masyarakat secara luas.

### Huruf h

Yang dimaksud dengan “Asas Keberlanjutan” adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus menerus, berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diharapkan.

### Huruf i

Yang dimaksud dengan “Asas Keselarasan” adalah bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

## Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4  
Cukup jelas

Pasal 5  
Cukup jelas

Pasal 6  
Cukup jelas

Pasal 7  
Cukup jelas

Pasal 8  
Cukup jelas

Pasal 9  
Cukup jelas

Pasal 10  
Cukup jelas

Pasal 11  
Cukup jelas

Pasal 12  
Cukup jelas

Pasal 13  
Cukup jelas

Pasal 14  
Huruf a  
Cukup jelas  
Huruf b  
Cukup jelas  
Huruf c  
Cukup jelas  
Huruf d  
Cukup jelas  
Huruf e  
Cukup jelas  
Huruf f  
Cukup jelas  
Huruf g  
Cukup jelas  
Huruf h  
Cukup jelas  
Huruf i  
Cukup jelas  
Huruf j  
Fasilitas keselamatan umum misalnya tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, longsor dan lain-lain bencana.  
Huruf k  
Cukup jelas

Huruf l

Cukup jelas

Huruf m

Cukup jelas

Huruf n

Cukup jelas

Huruf o

Cukup jelas

Huruf p

Cukup jelas

Huruf q

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dapat dilakukan secara bersama-sama oleh instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi teknis terkait, atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah.

Ayat (2)

Studi kelayakan mencakup:

- a. survei sosial ekonomi;
- b. kelayakan lokasi;
- c. analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat;
- d. perkiraan nilai tanah;
- e. dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan; dan
- f. studi lainnya yang diperlukan.

Pasal 19

Pemerintah Provinsi dilibatkan untuk pengadaan tanah lintas wilayah kabupaten/kota.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pemberitahuan secara langsung antara lain melalui sosialisasi, tatap muka, atau surat pemberitahuan.

Pemberitahuan secara tidak langsung antara lain melalui media cetak atau media elektronik.

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22  
Cukup jelas

Pasal 23  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan,  
menyampaikan secara tertulis disertai alasan dari yang bersangkutan.

Pasal 24  
Cukup jelas

Pasal 25  
Ayat (1)  
Pejabat pemerintah di provinsi untuk lokasi pengadaan tanah lintas wilayah kabupaten/kota, dan pejabat pemerintah di kabupaten/kota untuk lokasi pengadaan tanah di dalam kabupaten/kota.  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas

Pasal 26  
Ayat (1)  
Pada dasarnya, Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diterbitkan setelah adanya kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Namun dapat juga berdasarkan rekomendasi [Menteri, Gubernur atau Bupati/Walikota](#), dalam hal terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan. Berdasarkan rekomendasi [Menteri, Gubernur atau Bupati/Walikota](#), Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum harus mendasarkan pada rekomendasi tersebut, misalnya dalam rekomendasi memutuskan menerima alasan pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, maka Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat dalam bentuk penyesuaian atau perubahan sebagian rencana lokasi pembangunan.  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 27  
Cukup jelas

Pasal 28  
Ayat (1)  
Pemerintah provinsi dilibatkan dalam hal pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, apabila lokasi rencana pembangunan lintas wilayah kabupaten/kota. Pengumuman dapat dilakukan melalui media cetak dan/atau elektronik lokal atau nasional.  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 29  
Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Pengadaan tanah pada prinsipnya diselenggarakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam pelaksanaannya dapat mengikutsertakan atau berkoordinasi dengan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut memuat daftar nominatif pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Pihak yang berhak meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Obyek pengadaan tanah meliputi letak, luas, status, dan jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksud dalam Pasal ini adalah ketentuan mengenai pengadaan barang/jasa instansi pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

“kerugian lain yang dapat dinilai” adalah kerugian non fisik yang dapat dinilai dengan uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha/pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi dan nilai atas properti sisa.

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula, misalnya rumah hunian karena terbagi sebagian tidak lagi dapat dipergunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta untuk diberikan ganti kerugian atas seluruh tanahnya.

Pasal 39

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai kesepakatan dalam proses pengadaan tanah.

Huruf d

Bentuk lain yang disetujui oleh pihak yang bersangkutan misalnya penyertaan modal (saham), atau obligasi.

Huruf e

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran ganti kerugian dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya (*second opinion*) sebagai pembanding atas penilaian ganti kerugian.

Ayat (3)

Putusan Pengadilan Negeri atas besaran ganti kerugian mengikat para pihak, bagi instansi wajib untuk melaksanakan isi putusan sedangkan pihak yang mengajukan keberatan wajib menerima isi putusan.

Putusan Pengadilan Negeri tingkat pertama ini mempunyai kekuatan hukum tetap sehingga tidak dapat dilakukan upaya hukum biasa.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Pemberian ganti kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada yang berhak atas ganti kerugian. Apabila yang berhak berhalangan karena hukum dapat memberikan kuasa kepada pihak lain atau ahli waris. Penerima kuasa hanya dapat menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti kerugian.

Yang berhak antara lain:

- a. pemegang hak atas tanah;
- b. pemegang hak pengelolaan;
- c. nazhir, untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pada ketentuannya ganti kerugian diberikan kepada pemegang hak atas tanah. Untuk Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai yang berada di atas tanah yang bukan miliknya, maka ganti kerugian diberikan kepada pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki atau dipunyainya, sedangkan ganti kerugian atas tanahnya diberikan kepada pemegang Hak Milik atau Hak Pengelolaan.

Ganti kerugian atas tanah hak ulayat diberikan dalam bentuk tanah pengganti, pemukiman kembali atau bentuk lain yang disepakati oleh masyarakat hukum adat yang bersangkutan.

Pihak yang menguasai tanah negara yang dapat diberikan ganti kerugian adalah pemakai tanah negara yang sesuai dengan atau tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Misalnya bekas pemegang hak yang telah habis jangka waktunya yang masih menggunakan atau memanfaatkan tanah yang bersangkutan, pihak yang menguasai tanah negara berdasarkan sewa-menyewa, atau pihak lainnya yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud “pemegang dasar penguasaan atas tanah” adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan atas tanah yang bersangkutan, misalnya pemegang Akta Jual Beli atas hak atas tanah yang belum dibalik nama, pemegang Akta Jual Beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikat, dan pemegang Surat Izin Menghuni.

Bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan hak atas tanah, ganti kerugiannya diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

#### Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pada prinsipnya penerima ganti kerugian setelah melakukan pelepasan hak harus segera meninggalkan dan mengosongkan tanahnya, sehingga pembangunan fisik dapat segera dilaksanakan. Namun untuk memberikan rasa keadilan maka kepada yang bersangkutan diberikan waktu yang cukup untuk meninggalkan dan mengosongkan tanahnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

#### Pasal 45

Cukup jelas

#### Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47  
Cukup jelas

Pasal 48  
Cukup jelas

Pasal 49  
Cukup jelas

Pasal 50  
Cukup jelas

Pasal 51  
Cukup jelas

Pasal 52  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Ketentuan peraturan perundang-undangan yang dimaksudkan dalam Pasal ini antara lain ketentuan mengenai Izin Lokasi.

Pasal 53  
Cukup jelas

Pasal 54  
Cukup jelas

Pasal 55  
Huruf a  
Melanggar prinsip-prinsip kepentingan umum, misalnya tanahnya dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya dan menimbulkan kerugian bagi masyarakat.  
Huruf b  
Mengganggu fungsi pertahanan dan keamanan negara, misalnya mengganggu fungsi instalasi radar militer.  
Huruf c  
Cukup jelas  
Huruf d  
Cukup jelas  
Huruf e  
Cukup jelas  
Huruf f  
Cukup jelas  
Huruf g  
Cukup jelas  
Huruf h  
Pada prinsipnya penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan tertutupnya penggunaan tanah dari segi fisik yang terkurung atau tertutupi oleh tanah yang bersangkutan. Misalnya akses masyarakat atas fasilitas sarana dan prasarana seperti jalan yang layak, saluran pembuangan air dan lainnya.

Pasal 56  
Cukup jelas

Pasal 57  
Cukup jelas

Pasal 58  
Cukup jelas

Pasal 59  
Cukup jelas

Pasal 60  
Cukup jelas

Pasal 61  
Cukup jelas

Pasal 62  
Cukup jelas

Pasal 63  
Cukup jelas

Pasal 64  
Cukup jelas

Pasal 65  
Cukup jelas

Pasal 66  
Cukup jelas

Pasal 67  
Cukup jelas

Pasal 68  
Cukup jelas

Pasal 69  
Cukup jelas

Pasal 70  
Ayat (1)  
“kondisi/keadaan mendesak” adalah apabila dibutuhkan tanah secara cepat, antara lain akibat terjadinya bencana alam, perang, dan wabah penyakit.  
Ayat (2)  
Cukup jelas

Pasal 71  
Cukup jelas

Pasal 72  
Cukup jelas

Pasal 73  
Cukup jelas

Pasal 74  
Cukup jelas

Pasal 75  
Cukup jelas

Pasal 76  
Cukup jelas

Pasal 77  
Cukup jelas

Pasal 78  
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA NOMOR...