

KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

NOMOR 55 TAHUN 1993

TENTANG

PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN

PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

- Menimbang :
- a. bahwa pembangunan nasional, khususnya pembangunan berbagai fasilitas untuk kepentingan umum, memerlukan bidang tanah yang cukup dan untuk itu pengadaannya perlu dilaksanakan dengan sebaik-baiknya
 - b. bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah;
 - c. bahwa atas dasar pertimbangan tersebut, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diusahakan dengan cara yang seimbang dan untuk tingkat pertama ditempuh dengan cara musyawarah langsung dengan para pemegang hak atas tanah
- Mengingat :
1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
 3. Undang-undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2106)
 4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Diatasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324)
 5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037)
 6. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501)
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negar (Lembaran Negara Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Nomor 362)

8. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171)
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373)

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

BAB I

Pasal 1

Dalam Keputusan Presiden ini yang dimaksud dengan :

1. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut.
2. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah adalah kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya dengan memberikan ganti kerugian atas dasar musyawarah.
3. Kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat.
4. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
5. Musyawarah adalah proses atau kegiatan saling mendengar dengan sikap saling menerima pendapat dan keinginan yang didasarkan atas kesukarelaan antara pihak pemegang hak atas tanah dan pihak yang memerlukan tanah, untuk memperoleh kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian.
6. Hak Atas Tanah adalah hak atas sebidang tanah sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
7. Ganti Kerugian adalah penggantian atas nilai tanah berikut bangunan, tanaman dan atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

BAB II

POKOK-POKOK KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH

Pasal 2

1. Ketentuan tentang pengadaan tanah dalam Keputusan Presiden ini semata-mata hanya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
2. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
3. Pengadaan tanah selain untuk pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah dilaksanakan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara suka rela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 3

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pasal 4

1. Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu.
2. Bagi Daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dengan ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.

Pasal 5

Pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan Keputusan Presiden ini dibatasi untuk :

1. Kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki Pemerintah serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, dalam bidang-bidang antara lain sebagai berikut :
 - a. Jalan umum, saluran pembuangan air;
 - b. Waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya termasuk saluran irigasi;
 - c. Rumah Sakit Umum dan Pusat-pusat Kesehatan Masyarakat;
 - d. Pelabuhan atau bandar udara atau terminal;

- e. Peribadatan;
 - f. Pendidikan atau sekolahan;
 - g. Pasar Umum atau Pasar INPRES;
 - h. Fasilitas pemakaman umum;
 - i. Fasilitas Keselamatan Umum seperti antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar lain-lain bencana;
 - j. Pos dan Telekomunikasi;
 - k. Sarana Olah Raga;
 - l. Stasiun penyiaran radio, televisi beserta sarana pendukungnya;
 - m. Kantor Pemerintah;
 - n. Fasilitas Angkatan Bersenjata Republik Indonesia;
2. Kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum selain yang dimaksud dalam angka (1) yang ditetapkan dengan Keputusan Presiden.

BAB III

PANITIA, MUSYAWARAH, DAN GANTI KERUGIAN

Bagian Pertama

Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 6

1. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
2. Panitia Pengadaan Tanah dibentuk disetiap Kabupaten atau Kotamadya Tingkat II.
3. Pengadaan tanah berkenaan dengan tanah yang terletak di dua wilayah Kabupaten/Kotamadya atau lebih dilakukan dengan bantuan Panitia Pengadaan Tanah Tingkat Propinsi yang diketuai atau dibentuk oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan, yang susunan keanggotaannya sejauh mungkin mewakili Instansi-instansi yang terkait di Tingkat Propinsi dan Daerah Tingkat II yang bersangkutan.

Pasal 7

Susunan Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 ayat (2) terdiri dari :

1. Bupati/Walikota/Kepala Daerah Tingkat II sebagai Ketua merangkap Anggota;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Anggota;
4. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab dibidang bangunan, sebagai Anggota;
5. Kepala Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab dibidang pertanian, sebagai Anggota;
6. Camat yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung sebagai Anggota;
7. Lurah/Kepala Desa yang wilayahnya meliputi bidang tanah dimana rencana dan pelaksanaan pembangunan akan berlangsung, sebagai Anggota;
8. Asisten Sekretaris Wilayah Desa Bidang Pemerintahan atau Kepala Bagian Pemerintahan pada Kantor Bupati/Walikota/Kepala Daerah sebagai Sekretaris I bukan Anggota;
9. Kepala Seksi pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sebagai Sekretaris II bukan Anggota.

Pasal 8

Panitia Pengadaan Tanah bertugas :

1. mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
2. mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
3. menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan atau diserahkan;
4. memberi penjelasan atau penyuluhan kepada pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut;
5. mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian;
6. menyaksikan pelaksanaan penyerahan uang ganti kerugian kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atasnya;
7. membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.

Musyawarah

Pasal 9

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah.

Pasal 10

1. Musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah;
2. Dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan Panitia Pengadaan Tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk diantara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.
3. Musyawarah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.

Pasal 11

Musyawarah dilakukan di tempat yang ditentukan dalam surat undangan.

Pasal 12

Ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk :

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman;
- d. benda-benda lain, yang berkaitan dengan tanah;

Pasal 13

Bentuk ganti kerugian dapat berupa :

- a. uang;
- b. tanah pengganti;
- c. pemukiman kembali;
- d. gabungan dari dua atau lebih untuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c; dan
- e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 14

Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.

Bagian Ketiga

Ganti Kerugian

Pasal 15

Dasar dan cara perhitungan ganti kerugian ditetapkan atas dasar :

- a. harga tanah yang didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya, dengan memperhatikan nilai jual obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang terkait untuk tanah yang bersangkutan;
- b. nilai jual bangunan yang ditaksir oleh Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian;
- c. nilai jual tanaman yang ditaksir oleh Instansi Pemerintah Daerah yang bertanggungjawab di bidang pertanian.

Pasal 16

Bentuk dan besarnya ganti kerugian atas dasar cara perhitungan cara yang dimaksud dalam pasal 15 ditetapkan dalam musyawarah.

Pasal 17

1. Ganti kerugian diserahkan langsung kepada :

- a. pemegang atas tanah atau ahli warisnya yang sah;
- b. nadzir, bagi tanah akaf.

2. Dalam hal tanah, bangunan, tanaman atau benda yang berkaitan dengan tanah yang dimiliki bersama oleh beberapa orang, sedangkan satu atau beberapa orang dari mereka tidak dapat ditemukan, maka ganti kerugian yang menjadi hak orang yang tidak dapat diketemukan tersebut, dikonsinyasikan di pengadilan Negeri setempat oleh Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah.

Pasal 18

Apabila dalam musyawarah telah dicapai kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dan Instansi Pemerintah yang memerlukan tanah, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian sesuai dengan kesepakatan tersebut.

Pasal 19

Apabila musyawarah telah diupayakan berulang kali dan kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tidak tercapai juga, Panitia Pengadaan Tanah mengeluarkan keputusan mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian, dengan sejauh mungkin memperhatikan pendapat, keinginan, saran, dan pertimbangan yang berlangsung dalam musyawarah.

Pasal 20

1. Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia Pengadaan Tanah dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah Tingkat I disertai penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan tersebut.

2. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian tersebut, dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan semua pihak.

3. Setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang hak atas tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan Tanah, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I mengeluarkan keputusan yang dapat mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia Pengadaan Tanah mengenai bentuk dan atau besarnya ganti kerugian yang akan diberikan.

Pasal 21

1. Apabila upaya penyelesaian yang ditempuh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Gubernur Kepala Daerah Tingkat I yang bersangkutan mengajukan usul penyelesaian dengan cara pencabutan atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada Di atasnya.

2. Usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh Gubernur Kepala Daerah kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Menteri Dalam Negeri, dengan tembusan kepada Menteri dari Instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Kehakiman.

3. Setelah menerima usul penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2), Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional berkonsultasi dengan Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan tanah, dan menteri kehakiman.

4. Permintaan untuk melakukan pencabutan hak atas tanah di sampaikan kepada presiden oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang ditandatangani serta oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri dari instansi yang memerlukan pengadaan tanah, dan Menteri Kehakiman.

Pasal 22

Terhadap tanah yang di garap tanpa ijin yang berhak atas kuasanya, penyelesaiannya dilakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 Tentang larangan pemakaian Tanah Tanpa ijin yang berhak atau kuasanya.

BAB IV

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 23

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) Ha, dapat dilakukan langsung oleh instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak,

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 24

Dengan berlakunya keputusan Preisden ini, maka dinyatakan tidak berlaku lagi :

1. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
2. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1976 tentang penggunaan Acara Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Pemerintah Bagi Pembebasan Tanah oleh pihak swasta.
3. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di wilayah Kecamatan.

Pasal 25

Ketentuan lebih lanjut yang diperlukan bagi pelaksanaan keputusan Presiden ini, dilakukan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah mendapat pertimbangan dari Menteri Dalam Negeri.

Pasal 26

Keputusan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di :Jakarta

Pada tanggal : 17 Juni 1993

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

ttd.

SOEHARTO

Salinan sesuai dengan aslinya

SEKRETARIAT KABINET RI

Kepala Biro Hukum

dan Perundangan-Undang

ttd.

Bambang Kesowo,SH,LLM