



**INDONESIA**

**PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

***ACQUISITION OF LAND FOR DEVELOPMENT  
IN THE PUBLIC INTEREST***



**LAW NO. 2 OF 2012**

State Gazette No. 22 of 2012; Supplement No. 5280  
January, 14, 2012

Bitext

**Translated by: Wishnu Basuki**  
wbasuki@wishnubasuki.com



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG  
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

LAW OF THE REPUBLIC OF INDONESIA  
NUMBER 2 OF 2012  
CONCERNING  
ACQUISITION OF LAND FOR DEVELOPMENT IN  
THE PUBLIC INTEREST

Daftar Isi / *Arrangement of Sections*  
Pasal / *Article*

BAB I: KETENTUAN UMUM	1	CHAP. I GENERAL PROVISIONS
BAB II: ASAS DAN TUJUAN	2 – 3	CHAP. II: PRINCIPLES AND OBJECTIVES
BAB III: POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH	4 – 9	CHAP. III: FUNDAMENTALS OF THE ACQUISITION OF LAND
BAB IV: PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH	10 – 51	CHAP. IV: PERFORMANCE OF ACQUISITION OF LAND
Bagian Kesatu: Umum	10 – 13	Part One: General
Bagian Kedua: Perencanaan Pengadaan Tanah	14 – 15	Part Two: Land Acquisition Plan
Bagian Ketiga: Persiapan Pengadaan Tanah	16 – 26	Part Three: Land Acquisition Preparation
Bagian Keempat: Pelaksanaan Pengadaan Tanah	27-47	Part Four: Land Acquisition Implementation
Paragraf 1: Umum	27	Paragraph 1: General
Paragraf 2: Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah	28 – 30	Paragraph 2: Inventory and Identification of Possession, Ownership, Use and Utilization of Land
Paragraf 3: Penilaian Ganti Kerugian	31 – 36	Paragraph 3: Appraisal of Compensation
Paragraf 4: Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian	37 – 39	Paragraph 4: Negotiations on Determination of Compensation
Paragraf 5: Pemberian Ganti Kerugian	40 – 44	Paragraph 5: The Giving of Compensation
Paragraf 6: Pelepasan Tanah Instansi	45 – 47	Paragraph 6: Disposition of the Agencies' Land
Bagian Kelima: Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah	48 – 50	Part Five: Delivery of Land Acquisition Results
Bagian Keenam: Pemantauan dan Evaluasi	51	Part Six: Monitoring and Evaluation
BAB V: SUMBER DANA PENGADAAN TANAH	52 – 54	CHAP. V: SOURCES OF FUND FOR ACQUISITION OF LAND
Bagian Kesatu: Sumber Pendanaan	52 – 53	Part One: Sources of Funding
Bagian Kedua: Penyediaan dan Penggunaan Pendanaan	54	Part Two: Availability and Allocation of Fund
BAB VI: HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN SERTA MASYARAKAT	55 – 57	CHAP. VI: RIGHTS, OBLIGATIONS, AND PUBLIC PARTICIPATION
BAB VII: KETENTUAN PERALIHAN	58	CHAP. VII: TRANSITIONAL PROVISIONS
BAB VIII: KETENTUAN PENUTUP	59 – 61	CHAP. VIII: CONCLUDING PROVISIONS



UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG  
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang:

- a. bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan pembangunan;
- b. bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil;
- c. bahwa peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum 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 bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

Mengingat:

1. Pasal 5 ayat (1), Pasal 18B ayat (2), Pasal 20, Pasal 28G ayat (1), Pasal 28H, Pasal 28I ayat (5), Pasal 28J ayat (2), serta Pasal 33 ayat (3) dan ayat (4) 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);

LAW OF THE REPUBLIC OF INDONESIA  
NUMBER 2 OF 2012  
CONCERNING  
ACQUISITION OF LAND FOR DEVELOPMENT IN  
THE PUBLIC INTEREST

WITH THE BLESSING OF GOD ALMIGHTY

THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF  
INDONESIA,

Considering:

- a. that to realize just, prosperous and welfare society under Pancasila and the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia, the government needs to serve development;
- b. that to guarantee the realization of development in the public interest, land is needed through acquisition made by giving preference for the principles of humanity, democracy and justice;
- c. that the laws and regulations concerning acquisition of land for development in the public interest have not yet guaranteed the acquisition of land to serve development;
- d. that in consideration of point (a), point (b) and point (c), it is necessary to make a Law concerning Acquisition of Land for Development in the Public Interest;

Bearing in Mind:

1. Article 5 section (1), Article 18B section (2), Article 20, Article 28G section (1), Article 28H, Article 28I section (5), Article 28J section (2), and Article 33 section (3) and section (4) of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia;
2. Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations of Agrarian Affairs (State Gazette of the Republic of Indonesia Number 104 of 1960, Supplement to State Gazette Number 2034);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK  
INDONESIA

dan  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

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

PENJELASAN UMUM

*Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu menyelenggarakan pembangunan.*

*Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.*

*Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagai berikut:*

- 1. Pemerintah dan Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum dan pendanaannya.*
- 2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:*
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;*
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;*
  - c. Rencana Strategis; dan*
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.*
- 3. Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan.*
- 4. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah memperhatikan*

With the Joint Consent of  
THE HOUSE OF REPRESENTATIVES OF THE  
REPUBLIC OF INDONESIA

and  
THE PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF  
INDONESIA

To Enact: LAW CONCERNING ACQUISITION OF  
LAND FOR DEVELOPMENT IN THE  
PUBLIC INTEREST.

GENERAL ELUCIDATION

*To realize just, prosperous and welfare society under Pancasila and the 1945 Constitution of the State of the Republic of Indonesia, the government needs to serve development.*

*One of the development efforts in the scope of the national development made by the Government is development in the Public Interest. Development in the Public Interest needs land through acquisition to be made by giving preference for the principles as contained in the 1945 Constitution of the State of the Republic of Indonesia and the national land law, inter alia, the principles of humanity, justice, benefit, certainty, transparency, agreement, participation, welfare, sustainability, and harmony as consistent with the values of the nation and the state.*

*The national land law acknowledges and upholds the public rights to land and objects related to land, and confers the public powers on the state through powers to make regulation, make policy, manage, and exercise and make supervision as stated in the fundamentals of the Acquisition of Land, as follows:*

- 1. The Government and the Regional Governments guarantees the availability of land in the Public Interest and funding.*
- 2. Acquisition of Land in the Public Interest shall be performed in accordance with:*
  - a. the Regional Spatial Planning;*
  - b. the National/Regional Development Plan;*
  - c. the Strategic Plan; and*
  - d. the Working Plan of each Agency needing land.*
- 3. Acquisition of Land shall be performed through planning with involving all the guardians and stakeholders.*
- 4. Performance of Acquisition of Land shall consider*

*keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.*

5. *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.*

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. “Instansi” adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.
2. “Pengadaan Tanah” adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
3. “Pihak yang Berhak” adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
4. “Objek 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 atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
6. “Kepentingan Umum” adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
7. “Hak Pengelolaan” adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
8. “Konsultasi Publik” adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antarpihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. “Pelepasan Hak” adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.
10. “Ganti Kerugian” adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
11. “Penilai Pertanahan,” yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan

*the balance between the interest of development and the interest of the public.*

5. *Acquisition of Land in the Public Interest shall be performed by giving reasonable and fair Compensation.*

In this Law:

1. “Agency” means any state institution, ministry and non-ministry government institution, provincial government, district/city government, and State-Owned Legal Entity/State-Owned Entity which is specially assigned by the Government.
2. “Acquisition of Land” means any activity to make land available by giving reasonable and fair compensation to the entitled party.
3. “Entitled Party” means any party by whom objects of the acquired land are possessed or owned.
4. “Object of the Acquired Land” means land, overground and underground space, buildings, plants, objects related to land, or others appraisable.
5. “Title to Land” means a title to land as intended by Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations of Agrarian Affairs and other titles as to be stated by law.
6. “Public Interest” means the interest of the people, state, and society that must be realized by the government for best prosperity of the people.
7. “Land Concession” means land tenure that is conceded by the state, the power to exercise which is partially delegated to its holder.
8. “Public Consultation” means any communication process by a dialogue and consultation among parties in interest to achieve understanding and agreement in the planning of acquisition of land for development in the public interest.
9. “Release of Title” means termination of legal relationship of the entitled party in favor of the state through a Land Administrator.
10. “Compensation” means any reasonable and fair reward given to the entitled party in exchange for acquisition of land.
11. “Land Appraiser,” hereinafter called “Appraiser,” means any individual who makes an appraisal independently and professionally to

profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.

12. "Pemerintah Pusat," yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
13. "Pemerintah Daerah" adalah gubernur, bupati, atau wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
14. "Lembaga Pertanahan" adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.

*Penjelasan Pasal 1: Cukup jelas*

## BAB II ASAS DAN TUJUAN Pasal 2

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;

*Penjelasan Pasal 2 (a):*

*Yang dimaksud dengan "asas kemanusiaan" adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.*

- b. keadilan;

*Penjelasan Pasal 2 (b):*

*Yang dimaksud dengan "asas keadilan" adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.*

- c. kemanfaatan;

*Penjelasan Pasal 2 (c):*

*Yang dimaksud dengan "asas kemanfaatan" adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.*

- d. kepastian;

*Penjelasan Pasal 2 (d):*

*Yang dimaksud dengan "asas kepastian" adalah*

calculate the value/price of the objects of the acquired land, and has received an appraising permit from the Minister of Finance and a license from the Land Administrator.

12. "Central Government," hereinafter called the "Government" means the President of the Republic of Indonesia holding the powers in the government of the state of the Republic of Indonesia as intended by the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia.
13. "Regional Government" means the governors, the regents, or the mayors, and the regional instrumentalities as the elements of the regional administrators.
14. "Land Administrator" means the National Land Agency of the Republic of Indonesia, a government institution that administers governmental affairs in the field of land.

*Elucidation of Article 1: Sufficiently clear*

## CHAPTER II PRINCIPLES AND OBJECTIVES Article 2

Acquisition of Land in the Public Interest shall be implemented under the principles of:

- a. humanity;

*Elucidation of Article 2 (a):*

*"Principle of humanity" means that the Acquisition of Land must proportionally protect and honor the human rights, dignity, and degrees of every citizen and residents of Indonesia.*

- b. justice;

*Elucidation of Article 2 (b):*

*"Principle of justice" means to guarantee any reasonable reward in exchange for the acquired land to the entitled parties in the process of Acquisition of Land such that they have opportunity to live their better life.*

- c. benefit;

*Elucidation of Article 2 (c):*

*"Principle of benefit" means that the outcome of the Acquisition of Land can give to a large extent benefit to the public, the nation, and the state.*

- d. certainty;

*Elucidation of Article 2 (d):*

*"Principle of certainty" means to give legal certainty on*

memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

e. keterbukaan;

Penjelasan Pasal 2 (e):

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.

f. kesepakatan;

Penjelasan Pasal 2 (f):

Yang dimaksud dengan “asas kesepakatan” adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

g. keikutsertaan;

Penjelasan Pasal 2 (g):

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.

h. kesejahteraan;

Penjelasan Pasal 2 (h):

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.

i. keberlanjutan; dan

Penjelasan Pasal 2 (i):

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

j. keselarasan.

Penjelasan Pasal 2 (j):

Yang dimaksud dengan “asas keselarasan” adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara.

the availability of land for the process of Acquisition of Land for development and to guarantee that the Entitled Parties will recover reasonable Compensation.

e. transparency;

Elucidation of Article 2 (e):

“Principle of transparency” means that the Acquisition of Land for development shall be implemented by provision of public access to information concerning Acquisition of Land.

f. agreement;

Elucidation of Article 2 (f):

“Principle of agreement” means that the process of Acquisition of Land shall be carried out by negotiation between parties to reach mutual agreement under no duress.

g. participation;

Elucidation of Article 2 (g):

“Principle of participation” means any support through public participation in the performance of Acquisition of Land, either directly or indirectly, from planning to construction activity.

h. welfare;

Elucidation of Article 2 (h):

“Principle of welfare” means that the Acquisition of Land for development can bring added value to the viability of the Entitled Parties and the public in general.

i. sustainability; and

Elucidation of Article 2 (i):

“Principle of sustainability” means that the development activities may take place continuously and sustainably to reach the expected purposes.

j. harmony.

Elucidation of Article 2 (j):

“Principle of harmony” means that the Acquisition of Land for development can be balanced and aligned with the interest of the public and the state.

### Pasal 3

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

*Penjelasan Pasal 3: Cukup jelas*

### BAB III POKOK-POKOK PENGADAAN TANAH

#### Pasal 4

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.

*Penjelasan Pasal 4: Cukup jelas*

#### Pasal 5

Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

*Penjelasan Pasal 5: Cukup jelas*

#### Pasal 6

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.

*Penjelasan Pasal 6: Cukup jelas*

#### Pasal 7

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
  - c. Rencana Strategis; dan
  - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

*Penjelasan Pasal 7 (1): Cukup jelas*

- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.

### Article 3

Acquisition of Land in the Public Interest shall have the objectives to make land available for development to improve the welfare and prosperity of the people, state and society by guaranteeing the legal interest of the Entitled Party.

*Elucidation of Article 3: Sufficiently clear*

### CHAPTER III FUNDAMENTALS OF THE ACQUISITION OF LAND

#### Article 4

- (1) The Government and/or the Regional Government shall guarantee the availability of land in the Public Interest.
- (2) The Government and/or the Regional Government shall guarantee the availability of funding in the Public Interest.

*Elucidation of Article 4: Sufficiently clear*

#### Article 5

The Entitled Party must release his/her land during the implementation of the Acquisition of Land in the Public Interest upon the giving of Compensation or under a final and binding court decision.

*Elucidation of Article 5: Sufficiently clear*

#### Article 6

Acquisition of Land in the Public Interest shall be performed by the Government.

*Elucidation of Article 6: Sufficiently clear*

#### Article 7

- (1) Acquisition of Land in the Public Interest shall be performed in accordance with:
  - a. the Regional Spatial Planning;
  - b. the National/Regional Development Plan;
  - c. the Strategic Plan; and
  - d. the Working Plan of each Agency needing land.

*Elucidation of Article 7 (1): Sufficiently clear*

- (2) Where Acquisition of Land is made for oil, gas, and geothermal energy infrastructure, the acquisition shall be performed with reference to the Strategic Plan and the Working Plan of the Agencies needing land as intended by section (1) point (c) and point (d).



Penjelasan Pasal 7 (2):

Yang dimaksud dengan “infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi” adalah infrastruktur yang terkait dengan kegiatan usaha hulu minyak dan gas bumi yang mencakup kegiatan eksplorasi, eksploitasi, transmisi, dan/atau distribusi.

Karakteristik dari kegiatan minyak, gas, dan panas bumi mengandung ketidakpastian tinggi. Kebutuhan tanah untuk eksplorasi, eksploitasi, transmisi, dan/atau distribusi tidak dapat ditentukan secara pasti sejak awal sehingga membutuhkan fleksibilitas perencanaan untuk menjamin efektivitas pelaksanaan pengendalian minyak, gas, dan panas bumi sebagai sumber daya alam serta sumber daya pembangunan yang bersifat strategis dan vital.

- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

Penjelasan Pasal 7 (3):

Yang dimaksud dengan “pengampu kepentingan” antara lain adalah pemuka adat dan tokoh agama.

Yang dimaksud dengan “pemangku kepentingan” adalah orang atau pihak yang memiliki kepentingan terhadap objek pelepasan tanah, seperti Pihak yang Berhak, pemerintah, dan masyarakat.

Pasal 8

Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.

Penjelasan Pasal 8: Cukup jelas

Pasal 9

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Penjelasan Pasal 9: Cukup jelas

BAB IV

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 10

Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

Elucidation of Article 7 (2):

“Oil, gas, and geothermal energy infrastructure “ means infrastructure related to the upstream oil and natural gas business activities that includes the activities of exploration, exploitation, transmission, and/or distribution.

The activities of oil, gas, and geothermal energy have the characteristics that they are in high volatility condition. The need for land for exploration, exploitation, transmission, and/or distribution may from the outset be uncertain that the flexible planning is required in order to guarantee the effectiveness of the control of oil, gas, and geothermal energy as natural resources and development resources of strategic and vital nature.

- (3) Acquisition of Land in the Public Interest shall be performed through planning with involving all the guardians and stakeholders.

Elucidation of Article 7 (3):

“Guardians” means, inter alia, customary leaders and clerics.

“Stakeholders” means any person or party having interest in the objects of the disposed land, such as the Entitled Parties, the government, and the community.

Article 8

The Entitled Party and the party in possession of the Objects of the Acquired Land in the Public Interest must comply with the provisions of this Law.

Elucidation of Article 8: Sufficiently clear

Article 9

- (1) Performance of Acquisition of Land in the Public Interest shall consider the balance between the interest of development and the interest of the public.
- (2) Acquisition of Land in the Public Interest shall be performed by giving reasonable and fair Compensation.

Elucidation of Article 9: Sufficiently clear

CHAPTER IV

PERFORMANCE OF ACQUISITION OF LAND

Part One

General

Article 10

Land in the Public Interest as intended by Article 4 section (1) shall be used for the development of:

- |   |  |
|---|--|
| <p>a. pertahanan dan keamanan nasional;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (a): Cukup jelas</i></p> <p>b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (b): Cukup jelas</i></p> <p>c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (c):</i><br/><i>Yang dimaksud dengan “bendungan” adalah bangunan yang berupa urukan tanah, urukan batu, beton, dan/atau pasangan batu yang dibangun selain untuk menahan dan menampung air juga untuk menahan dan menampung limbah tambang (tailing) atau lumpur sehingga terbentuk waduk.</i><br/><i>Yang dimaksud dengan “bendung” adalah tanggul untuk menahan air di sungai, tepi laut, dan sebagainya.</i></p> <p>d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (d): Cukup jelas</i></p> <p>e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (e): Cukup jelas</i></p> <p>f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (f): Cukup jelas</i></p> <p>g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (g): Cukup jelas</i></p> <p>h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (h):</i><br/><i>Yang dimaksud dengan “sampah” adalah sampah sesuai dengan undang-undang yang mengatur pengelolaan sampah.</i></p> <p>i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (i): Cukup jelas</i></p> <p>j. fasilitas keselamatan umum;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (j):</i><br/><i>Yang dimaksud “fasilitas keselamatan umum” adalah semua fasilitas yang diperlukan untuk menanggulangi akibat suatu bencana, antara lain rumah sakit darurat, rumah penampungan darurat, serta tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar, dan longsor.</i></p> <p>k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;<br/><i>Penjelasan Pasal 10 (k): Cukup jelas</i></p> | <p>a. the national defense and security;<br/><i>Elucidation of Article 10 (a): Sufficiently clear</i></p> <p>b. public roads, toll roads, tunnels, rail lines, railway stations, and railway operating facilities;<br/><i>Elucidation of Article 10 (b): Sufficiently clear</i></p> <p>c. reservoirs, dams, dikes, irrigation, drinking water mains, drainage and sanitation, and other irrigation structures;<br/><i>Elucidation of Article 10 (c):</i><br/><i>“Dam” means a structure made of earthfill, rockfill, concrete, and/or brick erected to hold back and retain water as well as tailing or mudflow and creating a reservoir.</i><br/><i>“Dike” means an embankment to hold back water at the river, at the seashore, etc.</i></p> <p>d. seaports, airports, and terminals;<br/><i>Elucidation of Article 10 (d): Sufficiently clear</i></p> <p>e. oil, gas, and geothermal energy infrastructure;<br/><i>Elucidation of Article 10 (e): Sufficiently clear</i></p> <p>f. power plants, transmission, substations, grids, and distribution;<br/><i>Elucidation of Article 10 (f): Sufficiently clear</i></p> <p>g. telecommunication and informatics networks of the Government;<br/><i>Elucidation of Article 10 (g): Sufficiently clear</i></p> <p>h. landfills and waste treatment sites;<br/><i>Elucidation of Article 10 (h):</i><br/><i>“Waste” means waste pursuant to the law governing waste treatment.</i></p> <p>i. hospitals of the Government/the Regional Governments;<br/><i>Elucidation of Article 10 (i): Sufficiently clear</i></p> <p>j. public safety facilities;<br/><i>Elucidation of Article 10 (j):</i><br/><i>“Public safety facilities” means all facilities required to prevent the impacts from any disaster, such as, inter alia, emergency hospitals, makeshift shelters, and flood, lava, and landslide embankments.</i></p> <p>k. public cemeteries of the Government/the Regional Governments;<br/><i>Elucidation of Article 10 (k): Sufficiently clear</i></p> |
|---|--|

- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;

Penjelasan Pasal 10 (l):

Yang dimaksud dengan “ruang terbuka hijau publik” adalah ruang terbuka hijau sesuai dengan undang-undang yang mengatur penataan ruang.

- m. cagar alam dan cagar budaya;

Penjelasan Pasal 10 (m): Cukup jelas

- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;

Penjelasan Pasal 10 (n):

Yang dimaksud dengan “kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa” adalah sarana dan prasarana untuk menyelenggarakan fungsi pemerintahan, termasuk lembaga masyarakat, rumah tahanan negara, dan unit pelaksana teknis lembaga masyarakat lain.

- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;

Penjelasan Pasal 10 (o):

Yang dimaksud dengan “perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah” adalah perumahan masyarakat yang dibangun di atas tanah Pemerintah atau Pemerintah Daerah dan kepada penghuninya diberikan status rumah sewa.

- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;

Penjelasan Pasal 10 (p): Cukup jelas

- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan

Penjelasan Pasal 10 (q): Cukup jelas

- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

Penjelasan Pasal 10 (r):

Yang dimaksud dengan “pasar umum dan lapangan parkir umum” adalah pasar dan lapangan parkir yang direncanakan, dilaksanakan, dikelola, dan dimiliki oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah dan pengelolaannya dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau badan usaha swasta.

Pasal 11

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

- l. social facilities, public facilities, and public green open space;

Elucidation of Article 10 (l):

“Public green open space” means green open space pursuant to the law concerning spatial planning.

- m. nature reserves and cultural sites;

Elucidation of Article 10 (m): Sufficiently clear

- n. offices of the Government/the Regional Governments/the villages;

Elucidation of Article 10 (n):

“Offices of the Government/the Regional Governments/the villages” means infrastructure and facilities to perform the government functions, including correctional institutions, state detention houses, and other technical operating units of the correctional institutions.

- o. urban slum planning and/or land consolidation, and rented low-income earner housing;

Elucidation of Article 10 (o):

“Low-income earner housing” means public housing erected on the Government’s or Regional Government’s land with the rental status for the dwellers.

- p. educational infrastructure or schools of the Government/the Regional Governments;

Elucidation of Article 10 (p): Sufficiently clear

- q. sport infrastructure of the Government/the Regional Governments; and

Elucidation of Article 10 (q): Sufficiently clear

- r. public marketplaces and public parking spaces.

Elucidation of Article 10 (r):

“Public marketplaces and public parking spaces” means any marketplace and parking space as planned, administered, managed, and owned by the Government/the Regional Governments, with the management being made in cooperation with State-Owned Entities, Region-Owned Entities, or private entities.

Article 11

- (1) Acquisition of Land in the Public Interest as intended by Article 10 must be performed by the Government and the land shall further be owned by the Government or the Regional Governments.

(2) Dalam hal Instansi yang memerlukan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.

Penjelasan Pasal 11: Cukup jelas

#### Pasal 12

(1) Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib diselenggarakan Pemerintah dan dapat bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.

(2) Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, pembangunannya diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penjelasan Pasal 12: Cukup jelas

#### Pasal 13

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Penjelasan Pasal 13: Cukup jelas

#### Bagian Kedua

#### Perencanaan Pengadaan Tanah

#### Pasal 14

(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 Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Penjelasan Pasal 14: Cukup jelas

#### Pasal 15

(1) Perencanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud

(2) Where an Agency needs to Acquire Land in the Public Interest as intended by Article 10 is a State-Owned Entity, the land shall be the property of the State-Owned Entity.

Elucidation of Article 11: Sufficiently clear

#### Article 12

(1) Development in the Public Interest as intended by Article 10 point (b) to point (r) must be performed by the Government and in cooperation with State-Owned Entities, Region-Owned Entities, or Private Entities.

(2) In the case of the national defense and security development as intended by Article 10 point (a), the development/construction shall be performed in accordance with the laws and regulations.

Elucidation of Article 12: Sufficiently clear

#### Article 13

Acquisition of Land in the Public Interest shall be performed through the following stages:

- a. planning;
- b. preparation;
- c. implementation; and
- d. result delivery.

Elucidation of Article 13: Sufficiently clear

#### Part Two

#### Land Acquisition Plan

#### Article 14

(1) An Agency needing land shall make a plan of Acquisition of Land in the Public Interest in accordance with the laws and regulations.

(2) Land Acquisition plan in the Public Interest as intended by section (1) shall refer to the Regional Spatial Planning and the development priority as stated in the Medium-Term Development Plan, the Strategic Plan, and the Working Plan of the relevant Agencies.

Elucidation of Article 14: Sufficiently clear

#### Article 15

(1) Land Acquisition plan in the Public Interest as intended by Article 14 section (1) shall be

dalam Pasal 14 ayat (1) disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:

- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
- b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
- c. letak tanah;
- d. luas tanah yang dibutuhkan;
- e. gambaran umum status tanah;
- f. perkiraan waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
- h. perkiraan nilai tanah; dan
- i. rencana penganggaran.

Penjelasan Pasal 15 (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.*

- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penjelasan Pasal 15 (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 lain yang diperlukan.

- (3) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Penjelasan Pasal 15 (3): Cukup jelas

- (4) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diserahkan kepada pemerintah provinsi.

Penjelasan Pasal 15 (4): Cukup jelas

prepared in the form of Land Acquisition planning documentation that contains at least:

- a. the objectives and purposes of the development plan;
- b. consistency with the Regional Spatial Planning and the National/Regional Development Plan;
- c. land location;
- d. land size needed;
- e. general description of the land status;
- f. estimated period of the implementation of Acquisition of Land;
- g. estimated period of the implementation of construction;
- h. estimated land value; and
- i. budget plan.

Elucidation of Article 15 (1):

*Preparation of Land Acquisition planning documentation may be made together with the Agency needing land and the relevant technical agency(ies) or with the assistance of professional institutions designated by the Agency needing land.*

- (2) The Land Acquisition planning documentation as intended by section (1) shall be prepared under the feasibility study made in accordance with the laws and regulations.

Elucidation of Article 15 (2):

*The feasibility study shall include:*

- a. social-economic survey;
- b. location feasibility;
- c. analysis of cost and development benefit to the area and the community;
- d. estimated land value;
- e. environmental impacts and social impacts that may arise out of the Acquisition of Land and construction; and
- f. other study as necessary.

- (3) The Land Acquisition planning documentation as intended by section (2) shall be certified by the Agency needing land.

Elucidation of Article 15 (3): Sufficiently clear

- (4) The Land Acquisition planning documentation as intended by section (3) shall be submitted to the provincial government.

Elucidation of Article 15 (4): Sufficiently clear

Bagian Ketiga  
Persiapan Pengadaan Tanah  
Pasal 16

Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan:

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan
- c. Konsultasi Publik rencana pembangunan.

Penjelasan Pasal 16: Cukup jelas

Pasal 17

Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung.

Penjelasan Pasal 17:

*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 18

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Pendataan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- (3) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai data untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c.

Penjelasan Pasal 18: Cukup jelas

Pasal 19

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3) dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang

Part Three  
Land Acquisition Preparation  
Article 16

An Agency needing land together with the provincial government shall under the Land Acquisition planning documentation as intended by Article 15:

- a. make notification of the development plan;
- b. perform preliminary data collection of the location of the development plan; and
- c. hold a Public Consultation on a development plan.

Elucidation of Article 16: Sufficiently clear

Article 17

Notification of the development plan as intended by Article 16 point (a) shall either directly or indirectly be provided to the community living at the planned location of development in the Public Interest.

Elucidation of Article 17:

*Direct notification shall be, inter alia, through socialization, in person, or notice.*

*Indirect notification shall be, inter alia, through print media or electronic media.*

Article 18

- (1) Preliminary data collection of the location of the development plan as intended by Article 16 point (b) shall include the preliminary data gathering of the Entitled Parties and the Objects of the Acquired Land.
- (2) Preliminary data collection as intended by section (1) shall be made within thirty (30) working days of the notification of the development plan.
- (3) The results of preliminary data collection as intended by section (1) shall be used as data to hold a Public Consultation on a development plan as intended by Article 16 point (c).

Elucidation of Article 18: Sufficiently clear

Article 19

- (1) A Public Consultation on a development plan as intended by Article 18 section (3) shall be held to achieve agreement on the location of the development plan with the Entitled Parties.

Berhak.

Penjelasan Pasal 19 (1):

*Dalam Konsultasi Publik, Instansi yang memerlukan tanah menjelaskan antara lain mengenai rencana pembangunan dan cara penghitungan Ganti Kerugian yang akan dilakukan oleh Penilai.*

- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan Kepentingan Umum atau di tempat yang disepakati.

Penjelasan Pasal 19 (2):

*Yang dimaksud dengan “masyarakat yang terkena dampak” misalnya masyarakat yang berbatasan langsung dengan lokasi Pengadaan Tanah.*

- (3) Pelibatan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak atas lokasi rencana pembangunan.

Penjelasan Pasal 19 (3):

*Yang dimaksud dengan “surat kuasa” adalah surat kuasa untuk mewakili konsultasi publik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

*Yang dimaksud dengan “dari dan oleh Pihak yang Berhak” adalah penerima kuasa dan pemberi kuasa sama-sama berasal dari Pihak yang Berhak.*

- (4) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara kesepakatan.

Penjelasan Pasal 19 (4): Cukup jelas

- (5) Atas dasar kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada gubernur.

Penjelasan Pasal 19 (5): Cukup jelas

- (6) Gubernur menetapkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

Penjelasan Pasal 19 (6): Cukup jelas

Pasal 20

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19

Elucidation of Article 19 (1):

*In the Public Consultation, the Agency needing land shall explain, inter alia, the development plan and Compensation calculation method the Appraiser may apply.*

- (2) A Public Consultation as intended by section (1) shall be convened involving the Entitled Parties and the affected community and held at the place of the development plan in the Public Interest or at the agreed-upon place.

Elucidation of Article 19 (2):

*“Affected community” is, for example, any community directly contiguous to the location of the Acquisition of Land.*

- (3) Involvement of the Entitled Parties as intended by section (2) may be through representation by a power of attorney of and by the Parties Entitled to the location of the development plan.

Elucidation of Article 19 (3):

*“Power of attorney” means a power of attorney to represent at the public consultation sessions in accordance with the provisions of laws and regulations.*

*“Of and by the Parties Entitled” means that the attorney-in-fact and the grantor of power are both from the Entitled Parties.*

- (4) Agreement as intended by section (1) shall be stated in the form of minutes of agreement.

Elucidation of Article 19 (4): Sufficiently clear

- (5) Upon the agreement as intended by section (4), an Agency needing land shall file with the governor an application for confirmation of the location.

Elucidation of Article 19 (5): Sufficiently clear

- (6) The governor shall confirm the location as intended by section (5) within fourteen (14) working days of the receipt of the application for confirmation by the Agency needing land.

Elucidation of Article 19 (6): Sufficiently clear

Article 20

- (1) A Public Consultation on a development plan as intended by Article 19 shall be held within sixty

dilaksanakan dalam waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja.

Penjelasan Pasal 20 (1): Cukup jelas

- (2) Apabila sampai dengan jangka waktu 60 (enam puluh) hari kerja 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 30 (tiga puluh) hari kerja.

Penjelasan Pasal 20 (2):

*Pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan menyampaikannya secara tertulis dengan disertai alasan keberatannya.*

Pasal 21

- (1) Apabila dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) masih terdapat pihak yang keberatan mengenai rencana lokasi pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan dimaksud kepada gubernur setempat.

Penjelasan Pasal 21 (1): Cukup jelas

- (2) Gubernur membentuk tim untuk melakukan kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Penjelasan Pasal 21 (2):

*Yang dimaksud dengan “kajian atas keberatan rencana lokasi pembangunan” adalah kajian atas dokumen keberatan yang diajukan oleh Pihak yang Berhak.*

- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
- sekretaris daerah provinsi atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
  - Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - instansi yang menangani urusan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
  - Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
  - bupati/wali kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
  - akademisi sebagai anggota.

(60) working days.

Elucidation of Article 20 (1): Sufficiently clear

- (2) If within a sixty (60) working day period of the Public Consultation on a development plan as intended by section (1) there is a party objecting to the planned location of development, a Public Consultation shall be repeated by engagement of the objecting party within thirty (30) working days.

Elucidation of Article 20 (2):

*A party objecting to the planned location of development shall present his/her objections in writing along with the reasons therefor.*

Article 21

- (1) If in the repeated Public Consultation as intended by Article 20 section (2) there are still parties objecting to the planned location of development, the Agency needing land shall report such an objection to the local governor.

Elucidation of Article 21 (1): Sufficiently clear

- (2) The governor shall form a team to make a study of the objections to the planned location of development as intended by section (1).

Elucidation of Article 21 (2):

*“Study of the objections to the planned location of development” means a study of objection documentation presented by the Entitled Parties.*

- (3) The team as intended by section (2) shall include:
- a provincial secretary or designated official as chairman serving concurrently as member;
  - the Head of the Provincial Office of the National Land Agency as secretary serving concurrently as member;
  - an agency in charge of the regional development planning as member;
  - the Head of the Provincial Office of the Ministry of Law and Human Rights as member;
  - the regent/mayor or a designated official as member; and
  - an academic(s) as member(s).



Penjelasan Pasal 21 (3): Cukup jelas

- (4) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas:
- menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
  - melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
  - membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

Penjelasan Pasal 21 (4): Cukup jelas

- (5) Hasil kajian tim sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan rencana lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya permohonan oleh gubernur.

Penjelasan Pasal 21 (5): Cukup jelas

- (6) Gubernur berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan.

Penjelasan Pasal 21 (6): Cukup jelas

Pasal 22

- Dalam hal ditolaknya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (6), gubernur menetapkan lokasi pembangunan.
- Dalam hal diterimanya keberatan atas rencana lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (6), gubernur memberitahukan kepada Instansi yang memerlukan tanah untuk mengajukan rencana lokasi pembangunan di tempat lain.

Penjelasan Pasal 22: Cukup jelas

Pasal 23

- Dalam hal setelah penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) dan Pasal 22 ayat (1) masih terdapat keberatan, Pihak yang Berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat paling lambat 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi.
- Pengadilan Tata Usaha Negara memutus diterima atau ditolaknya gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya

Elucidation of Article 21 (3): Sufficiently clear

- (4) The team as intended by section (3) shall have the duties to:
- make inventory of the problems due to which a reason(s) to object arise;
  - hold a meeting or make clarification with the objecting party; and
  - make a recommendation whether the objection is accepted or rejected.

Elucidation of Article 21 (4): Sufficiently clear

- (5) The study findings of the team as intended by section (2) shall be made by a recommendation whether the objection to the planned location of development is accepted or rejected within fourteen (14) working days of the receipt of the application by the governor.

Elucidation of Article 21 (5): Sufficiently clear

- (6) The governor upon the recommendation as intended by section (4) shall issue a letter of the acceptance or rejection of objections to the planned location of development.

Elucidation of Article 21 (6): Sufficiently clear

Article 22

- Where the objection to the planned location of development as intended by Article (21) section (6) is rejected, the governor shall confirm the location of development.
- Where the objection to the planned location of development as intended by Article (21) section (6) is accepted, the governor shall notify the Agency needing land to submit the planned location of development elsewhere.

Elucidation of Article 22: Sufficiently clear

Article 23

- Where upon the confirmation of the location of development as intended by Article 19 section (6) and Article 22 section (1) there is still an objection, the Entitled Party to the confirmed location may file a lawsuit with the local State Administrative Court within thirty (30) working days of the issue of the location confirmation.
- The State Administrative Court shall hold whether to accept or reject the lawsuit as intended by section (1) within thirty (30) working days of the receipt of the lawsuit.

gugatan.

- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.
- (5) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap menjadi dasar diteruskan atau tidaknya Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Penjelasan Pasal 23: Cukup jelas

#### Pasal 24

Penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (6) atau Pasal 22 ayat (1) diberikan dalam waktu 2 (dua) tahun dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun.

Penjelasan Pasal 24: Cukup jelas

#### Pasal 25

Dalam hal jangka waktu penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 tidak terpenuhi, penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

Penjelasan Pasal 25:

*Yang dimaksud dengan “sisa tanah” adalah tanah yang belum dilepaskan haknya dari Pihak yang Berhak sampai jangka waktu penetapan lokasi berakhir.*

*Terhadap sisa tanah, apabila Instansi yang memerlukan tanah tetap membutuhkan tanah tersebut, proses Pengadaan Tanah harus diajukan dari awal. Hal itu dimaksudkan untuk menjamin keabsahan Pengadaan Tanah sisa.*

#### Pasal 26

- (1) Gubernur bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk pemberitahuan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut dilaksanakan pembangunan untuk Kepentingan

- (3) The objecting party to the decision of the State Administrative Court as intended by section (2) may within fourteen (14) working days file a petition for cassation with the Supreme Court of the Republic of Indonesia.

- (4) The Supreme Court must issue a decision within thirty (30) working days of the receipt of the petition for cassation.

- (5) The final and binding court decision shall be the ground whether or not to continue the Acquisition of Land for Development in the Public Interest.

Elucidation of Article 23: Sufficiently clear

#### Article 24

The confirmation of the development location in the Public Interest as intended by Article 19 section (6) or Article 22 section (1) shall be given within two (2) years, with extension of not exceeding one (1) year.

Elucidation of Article 24: Sufficiently clear

#### Article 25

Where the period of the location confirmation for development in the Public Interest as intended by Article 24 expires, the process for location confirmation for development in the Public Interest shall be repeated for the land remaining to be acquired.

Elucidation of Article 25:

*“Land remaining” means the land the rights of which are not yet released by the Entitled Party until the expiration of the period of the location confirmation.*

*If an Agency needing land still needs the remaining land, the process of such Acquisition of Land must begin anew. This aims to guarantee the legality of the Acquisition of the remaining Land.*

#### Article 26

- (1) The governor together with the Agency needing land shall announce the location confirmation for development in the Public Interest.
- (2) The announcement as intended by section (1) shall aim to notify the community that the relevant location is affected by development in the Public Interest.

Umum.

Penjelasan Pasal 26: Cukup jelas

Bagian Keempat  
Pelaksanaan Pengadaan Tanah  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 27

- (1) Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Lembaga Pertanahan.

Penjelasan Pasal 27 (1):

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

- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
  - penilaian Ganti Kerugian;
  - musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
  - pemberian Ganti Kerugian; dan
  - pelepasan tanah Instansi.

Penjelasan Pasal 27 (2): Cukup jelas

- (3) Setelah penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1), Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Penjelasan Pasal 27 (3): Cukup jelas

- (4) Beralihnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan memberikan Ganti Kerugian yang nilainya ditetapkan saat nilai pengumuman penetapan lokasi.

Penjelasan Pasal 27 (4):

*Yang dimaksud dengan “nilai pengumuman penetapan lokasi” adalah bahwa Penilai dalam menentukan Ganti Kerugian didasarkan nilai Objek Pengadaan Tanah pada tanggal pengumuman penetapan lokasi.*

Elucidation of Article 26: Sufficiently clear

Part Four  
Land Acquisition Implementation  
Paragraph 1  
General  
Article 27

- (1) Under the location confirmation for development in the Public Interest as intended by Article 26 section (1), an Agency needing land shall submit the Land Acquisition implementation to the Land Administrator.

Elucidation of Article 27 (1):

*The Acquisition of Land shall in principle be implemented by the Land Administrator, which in its application, may involve or coordinate with the provincial governments or the district/city governments.*

- (2) The Land Acquisition implementation as intended by section (1) shall include:
- inventory and identification of possession, ownership, use, and utilization of land;
  - appraisal of Compensation;
  - negotiations on determination of Compensation;
  - giving of Compensation; and
  - disposition of the Agencies' land.

Elucidation of Article 27 (2): Sufficiently clear

- (3) After the confirmation of the location of development in the Public Interest as intended by Article 26 section (1), the Entitled Party may only transfer his/her land titles to the Agency needing land through the Land Administrator.

Elucidation of Article 27 (3): Sufficiently clear

- (4) Such transfer of titles as intended by section (3) shall be effected by giving Compensation at such value as determined by value of announcement of the location confirmation.

Elucidation of Article 27 (4):

*“Value of announcement of the location confirmation” means that the Appraiser shall in the determination of Compensation refer to the value of the Objects of the Acquired Land on the date of announcement of the location confirmation.*

## Paragraf 2

### Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, serta Pemanfaatan Tanah Pasal 28

- (1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi kegiatan:
  - a. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah; dan
  - b. pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

#### Penjelasan Pasal 28:

*Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan untuk mengetahui Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi tersebut memuat daftar nominasi Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah. Pihak yang Berhak meliputi nama, alamat, dan pekerjaan pihak yang menguasai/memiliki tanah. Objek Pengadaan Tanah meliputi letak, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah.*

## Pasal 29

- (1) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat Pengadaan Tanah dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 wajib diumumkan secara bertahap, parsial, atau keseluruhan.
- (3) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi subjek hak, luas, letak, dan peta bidang tanah Objek Pengadaan Tanah.
- (4) Dalam hal tidak menerima hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Lembaga Pertanahan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak

## Paragraph 2

### Inventory and Identification of Possession, Ownership, Use and Utilization of Land Article 28

- (1) Inventory and identification of possession, ownership, use, and utilization of land as intended by Article 27 section (2) point (a) shall include:
  - a. surveying and mapping on a parcel-by-parcel basis; and
  - b. gathering data on the Entitled Parties and the Objects of the Acquired Land.
- (2) Inventory and identification of possession, ownership, use, and utilization of land as intended by section (1) shall be conducted within thirty (30) working days.

#### Elucidation of Article 28:

*Inventory and identification shall be conducted to ascertain the Entitled Parties and Objects of the Acquired Land. The results of the inventory and identification shall contain the list of the nominated Entitled Parties and Objects of the Acquired Land. The Entitled Parties shall include the items of name, address, and employment of the parties who possess/own the land. The Objects of the Acquired Land shall include the items of location, size, status, and type of use and utilization of land.*

## Article 29

- (1) The results of the inventory and identification of possession, ownership, use, and utilization of land as intended by Article 28 must be announced at the urban/rural village administration office, the subdistrict office, and at the place where Acquisition of Land is conducted, for fourteen (14) working days.
- (2) The results of the inventory and identification of possession, ownership, use, and utilization of land as intended by Article 28 must be announced in stages, in part or in whole.
- (3) The announcement of the results of the inventory and identification as intended by section (2) shall include the subjects of title, size, location, and map(s) of the parcel of land of the Objects of the Acquired Land.
- (4) Where the Entitled Party does not receive the results of the inventory as intended by section (3), he/she may file an objection with the Land Administrator within fourteen (14) working days of the announcement of the results of the

diumumkan hasil inventarisasi.

- (5) Dalam hal terdapat keberatan atas hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dilakukan verifikasi dan perbaikan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
- (6) Inventarisasi dan identifikasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

*Penjelasan Pasal 29: Cukup jelas*

### Pasal 30

Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan dan selanjutnya menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

*Penjelasan Pasal 30: Cukup jelas*

### Paragraf 3

#### Penilaian Ganti Kerugian

### Pasal 31

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

*Penjelasan Pasal 31 (1):*

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

- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan tanah.

*Penjelasan Pasal 31 (2): Cukup jelas*

### Pasal 32

- (1) Penilai yang ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) wajib bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan.
- (2) Pelanggaran terhadap kewajiban Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

*Penjelasan Pasal 32: Cukup jelas*

inventory.

- (5) Where there is an objection to the results of the inventory as intended by section (4), verification and improvement thereof shall be made within fourteen (14) working days of the receipt of the filing of an objection to the results of the inventory.
- (6) The inventory and identification shall be made in accordance with the laws and regulations.

*Elucidation of Article 29: Sufficiently clear*

### Article 30

The results of the announcement or verification and improvement as intended by Article 29 shall be confirmed by the Land Administrator and shall constitute the ground on which the Entitled Parties to Compensation are determined.

*Elucidation of Article 30: Sufficiently clear*

### Paragraph 3

#### Appraisal of Compensation

### Article 31

- (1) The Land Institute shall designate an Appraiser in accordance with the provisions of laws and regulations.

*Elucidation of Article 31 (1):*

*The provisions of laws and regulations as aforesaid are the provisions on procurement of goods/services of the government agencies.*

- (2) The Land Institute shall announce the Appraiser as designated under section (1) to appraise the Objects of the Acquired Land.

*Elucidation of Article 31 (2): Sufficiently clear*

### Article 32

- (1) The Appraiser designated as intended by Article 31 section (1) must account for the appraisal made.
- (2) The Appraiser in violation of the obligations as intended by section (1) shall be liable to administrative sanctions and/or criminal sanctions under the provisions of laws and regulations.

*Elucidation of Article 32: Sufficiently clear*

### Pasal 33

Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

a. tanah;

Penjelasan Pasal 33 (a): Cukup jelas

b. ruang atas tanah dan bawah tanah;

Penjelasan Pasal 33 (b): Cukup jelas

c. bangunan;

Penjelasan Pasal 33 (c): Cukup jelas

d. tanaman;

Penjelasan Pasal 33 (d): Cukup jelas

e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau

Penjelasan Pasal 33 (e): Cukup jelas

f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Penjelasan Pasal 33 (f):

*Yang dimaksud dengan “kerugian lain yang dapat dinilai” adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi, dan nilai atas properti sisa.*

### Pasal 34

(1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.

(2) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan 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.

Penjelasan Pasal 34: Cukup jelas

### Pasal 35

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 penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.

Penjelasan Pasal 35:

*Yang dimaksud dengan “tidak lagi dapat difungsikan” adalah bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula,*

### Article 33

Appraisal of the amount of Compensation by the Appraiser as intended by Article 32 section (1) shall be made on a parcel-by-parcel basis, including:

a. land;

Elucidation of Article 33 (a): Sufficiently clear

b. overground and underground space;

Elucidation of Article 33 (b): Sufficiently clear

c. buildings;

Elucidation of Article 33 (c): Sufficiently clear

d. plants;

Elucidation of Article 33 (d): Sufficiently clear

e. objects related to land; and/or

Elucidation of Article 33 (e): Sufficiently clear

f. other appraisable loss.

Elucidation of Article 33 (f):

*“Other appraisable loss” means nonphysical loss equivalent to money value, for example, loss due to loss of business or job, cost of change of location, cost of change of profession, and loss of value of the remaining property.*

### Article 34

(1) The Compensation value that is appraised by the Appraiser as intended by Article 33 shall be the value at the time of announcement of the location confirmation of development in the Public Interest as intended by Article 26.

(2) The amount of Compensation upon the results of appraisal of the Appraiser as intended by section (1) shall be submitted to the Land Administrator by virtue of the minutes.

(3) The amount of Compensation upon the results of appraisal of the Appraiser as intended by section (2) shall constitute the ground on which determination of Compensation is negotiated.

Elucidation of Article 34: Sufficiently clear

### Article 35

Where a certain parcel of land affected by the Acquisition of Land results in the remaining portion not being functional to its allocation and use, the Entitled Party may claim Compensation for his/her parcel of land as a whole.

Elucidation of Article 35:

*“Not being functional” means that a parcel of land becomes unusable to the original allocation and use, for example, a dwelling house becomes divided so that any*

*misalnya rumah hunian yang terbagi sehingga sebagian lagi tidak dapat digunakan sebagai rumah hunian. Sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang menguasai/memiliki tanah dapat meminta Ganti Kerugian atas seluruh tanahnya.*

#### Pasal 36

Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

a. uang;

*Penjelasan Pasal 36 (a): Cukup jelas*

b. tanah pengganti;

*Penjelasan Pasal 36 (b): Cukup jelas*

c. permukiman kembali;

*Penjelasan Pasal 36 (c):*

*Yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah.*

d. kepemilikan saham; atau

*Penjelasan Pasal 36 (d):*

*Yang dimaksud dengan “bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antar pihak.*

e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

*Penjelasan Pasal 36 (e):*

*Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya 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 37

(1) Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.

(2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak

*other part of it cannot be used as dwelling house. By reason thereof, the party who possesses/owns the land may claim Compensation for his/her land as a whole.*

#### Article 36

The giving of Compensation may be made in the form of:

a. money;

*Elucidation of Article 36 (a): Sufficiently clear*

b. substitute land;

*Elucidation of Article 36 (b): Sufficiently clear*

c. resettlements;

*Elucidation of Article 36 (c):*

*“Resettlements” means a process of replacing the Entitled Party’s land with the land of different location as agreed upon during the process of Acquisition of Land.*

d. shareholding; or

*Elucidation of Article 36 (d):*

*“Shareholding” means placement of shares in the relevant development activities in the public interest and/or the management thereof is made by agreement of the parties.*

e. other forms as agreed upon by both parties.

*Elucidation of Article 36 (e):*

*Other forms as agreed upon by both parties are, for example, a combination of two (2) or more forms of Compensation as intended by point (a), point (b), point (c), and point (d).*

#### Paragraph 4

##### Negotiations on Determination of Compensation

#### Article 37

(1) The Land Administrator shall conduct a negotiation with the Entitled Parties within thirty (30) working days of the submission of the results of appraisal of the Appraiser to the Land Administrator for determination of the form and/or the amount of Compensation under the results of appraisal of Compensation as intended by Article 34.

(2) The results of agreement in the negotiation as intended by section (1) shall constitute the ground upon which Compensation to the Entitled

yang Berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Penjelasan Pasal 37: Cukup jelas

Pasal 38

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah musyawarah penetapan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Penjelasan Pasal 38 (1): Cukup jelas

- (2) Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Penjelasan Pasal 38 (2):

*Sebagai pertimbangan dalam memutus putusan atas besaran Ganti Kerugian, pihak yang berkepentingan dapat menghadirkan saksi ahli di bidang penilaian untuk didengar pendapatnya sebagai pembanding atas penilaian Ganti Kerugian.*

- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Penjelasan Pasal 38 (3): Cukup jelas

- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

Penjelasan Pasal 38 (4): Cukup jelas

- (5) Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran Ganti Kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan.

Penjelasan Pasal 38 (5): Cukup jelas

Pasal 39

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, tetapi tidak mengajukan keberatan dalam waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), karena hukum Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).

Penjelasan Pasal 39: Cukup jelas

Parties as stated in the minutes of agreement is given.

Elucidation of Article 37: Sufficiently clear

Article 38

- (1) Where there is agreement on the form and/or the amount of Compensation, The Entitled Parties may file an objection with the local district court within fourteen (14) working days of the negotiation on determination of Compensation as intended by Article 37 section (1).

Elucidation of Article 38 (1): Sufficiently clear

- (2) The district court shall decide the form and/or the amount of Compensation within thirty (30) working days of the receipt of the filing of objection.

Elucidation of Article 38 (2):

*For consideration in the making of a decision on the amount of Compensation, the interested parties may procure an appraisal expert witness for his/her opinion to be heard for comparison in the assessment of Compensation.*

- (3) The objecting party to the decision of the district court as intended by section (2) may within fourteen (14) working days therefrom file a petition for cassation with the Supreme Court of the Republic of Indonesia.

Elucidation of Article 38 (3): Sufficiently clear

- (4) The Supreme Court must render its decision within thirty (30) working days of the receipt of the petition for cassation.

Elucidation of Article 38 (4): Sufficiently clear

- (5) A final and binding decision of the district court/the Supreme Court shall constitute the ground for payment of Compensation to the party filing an objection.

Elucidation of Article 38 (5): Sufficiently clear

Article 39

Where the Entitled Parties reject the form and/or the amount of Compensation but do not file an objection within such period as intended by Article 38 section (1), the Entitled Parties shall by operation of law be deemed to accept the form and the amount of Compensation as intended by Article 37 section (1).

Elucidation of Article 39: Sufficiently clear



Paragraf 5  
Pemberian Ganti Kerugian  
Pasal 40

Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.

Penjelasan Pasal 40:

*Pemberian Ganti Kerugian pada prinsipnya harus diserahkan langsung kepada Pihak yang Berhak atas Ganti Kerugian. Apabila berhalangan, Pihak yang Berhak 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. nadzir, untuk tanah wakaf;*
- d. pemilik tanah bekas milik adat;*
- e. masyarakat hukum adat;*
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan iktikad baik;*
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau*
- h. pemilik bangunan, tanaman atau 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, Ganti Kerugian diberikan kepada pemegang hak guna bangunan atau hak pakai atas bangunan, tanaman, atau 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, permukiman 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 lain yang menggunakan atau memanfaatkan tanah negara bebas dengan tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.*

*Yang dimaksud dengan “pemegang dasar penguasaan atas tanah” adalah pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang*

Paragraph 5  
The Giving of Compensation  
Article 40

The giving of Compensation for Objects of the Acquired Land shall be directly made to the Entitled Party.

Elucidation of Article 40:

*The giving of Compensation must in principle be given directly to the Party Entitled to Compensation. Failing him/her, the Entitled Party may by operation of law assign the powers to other party or successor. The attorney-in-fact may only receive the powers from one person entitled to Compensation.*

*Those entitled shall be, inter alia:*

- a. landholders;*
- b. land concessionaires;*
- c. waqf organizers, in the case of waqf land;*
- d. ex-customary land owners;*
- e. indigenous people;*
- f. parties in possession of the state land in good faith;*
- g. land tenure holders; and/or*
- h. owners of buildings, plants or other objects related to land.*

*As regulated, Compensation shall be given to the landholder. In the case that the right to build or the right to use over the land is not his/her own, Compensation shall be given to the holder of the right to build or the right to use over the building, plants or other objects related to land owned by or belong to the him/her, whereas Compensation for his/her land shall be given to the title holder or the concessionaire.*

*Compensation for indigenous land shall be given in the form of substitute land, resettlements, or other forms as agreed upon by the relevant indigenous people.*

*Parties in possession of the state land that may be given Compensation shall be the state land users providing in compliance with or not in violation of the provisions of laws and regulations. For example, ex-right holders (whose tenure has expired) still using or utilizing the relevant land, parties in possession of the state land on a lease basis, or other parties using or utilizing the free and unclaimed state land not in violation of the provisions of laws and regulations.*

*“Land tenure holders” means parties holding means of proof issued by the competent official documenting the existence of the relevant land tenure, for example, the*

*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 sertifikat, dan pemegang surat izin menghuni.*

*Bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah yang belum atau tidak dipunyai dengan Hak atas Tanah, Ganti Kerugian diberikan kepada pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.*

#### Pasal 41

- (1) Ganti Kerugian diberikan kepada Pihak yang Berhak berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2) dan/atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (5).
- (2) Pada saat pemberian Ganti Kerugian Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian wajib:
  - a. melakukan pelepasan hak; dan
  - b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.
- (3) 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 bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
- (5) Tuntutan pihak lain atas Objek Pengadaan Tanah yang telah diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi tanggung jawab Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian.
- (6) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenai sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

*Penjelasan Pasal 41: Cukup jelas*

#### Pasal 42

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, atau putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung sebagaimana dimaksud

*holders of deed of sale and purchase of unretitled land, the holders of deed of sale and purchase of uncertified customary titles/rights, and the holders of dwelling permits.*

*In the case that the buildings, plants, or other objects related to land have not yet held or are owned without a Land Title, Compensation shall be given to the owners of the buildings, plants, or other objects related to land.*

#### Article 41

- (1) Compensation shall be given to the Entitled Parties upon the results of appraisal as determined in the negotiation as intended by Article 37 section (2) and/or a decision of the district court/the Supreme Court as intended by Article 38 section (5).
- (2) Upon giving Compensation, the Entitled Parties to Compensation must:
  - a. release title(s); and
  - b. deliver evidence of possession or ownership of Objects of the Acquired Land to the Agency needing land through the Land Administrator.
- (3) Evidence as intended by section (2) point (b) shall be the only means of proof which is lawful, final and unchangeable in the future.
- (4) The Entitled Parties to Compensation shall be liable for the truth and legality of the evidence of possession or ownership delivered.
- (5) Any claim by other parties against the Objects of the Acquired Land that have been delivered to the Agency needing land as intended by section (2) shall be the responsibility of the Entitled Parties to Compensation.
- (6) Any person in violation of the provisions as intended by section (4) shall be imposed a criminal sanction in accordance with the provisions of laws and regulations.

*Elucidation of Article 41: Sufficiently clear*

#### Article 42

- (1) Where the Entitled Parties reject the form and/or the amount of Compensation under the result of negotiation as intended by Article 37, or a decision of the district court/the Supreme Court as intended by Article 38, the Compensation

dalam Pasal 38, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.

- (2) Penitipan Ganti Kerugian selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilakukan terhadap:
- a. Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
  - b. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
    1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
    2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
    3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
    4. menjadi jaminan di bank.

Penjelasan Pasal 42: Cukup jelas

#### Pasal 43

Pada saat pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan atau pemberian Ganti Kerugian sudah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1), kepemilikan atau Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Penjelasan Pasal 43: Cukup jelas

#### Pasal 44

- (1) Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian atau Instansi yang memperoleh tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dapat diberikan insentif perpajakan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif perpajakan diatur oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

Penjelasan Pasal 44: Cukup jelas

#### Paragraf 6

#### Pelepasan Tanah Instansi

#### Pasal 45

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.

shall be deposited with the local district court.

- (2) The Compensation deposited other than as intended by section (1) shall also be made towards:
- a. the Entitled Parties to Compensation whose whereabouts are unknown; or
  - b. the Object of the Acquired Land for which Compensation is to be given is:
    1. the subject of a court dispute;
    2. in dispute over ownership;
    3. subject to attachment by the competent official; or
    4. encumbered to banks.

Elucidation of Article 42: Sufficiently clear

#### Article 43

When Compensation and Release of Titles as intended by Article 41 section (2) point (a) have been made or the Compensation given has been deposited with the district court as intended by Article 42 section (1), the ownership or Titles to Land of the Entitled Parties shall be forfeited and the means of proof is declared to no longer be valid and such land shall be in the direct possession of the state.

Elucidation of Article 43: Sufficiently clear

#### Article 44

- (1) The Entitled Parties to Compensation or the Agency acquiring land in the Acquisition of Land in the Public Interest may be given tax incentives.
- (2) Ancillary provisions concerning tax incentives shall be governed by the Government or the Regional Governments within their powers.

Elucidation of Article 44: Sufficiently clear

#### Paragraph 6

#### Disposition of the Agencies' Land

#### Article 45

- (1) Disposition of the Objects of the Acquired Land in the Public Interest, which is owned by the government, shall be made in accordance with the provisions of laws and regulations that govern the management of the state/region property.

- (2) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Undang-Undang ini.
- (3) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

*Penjelasan Pasal 45: Cukup jelas*

#### Pasal 46

- (1) Pelepasan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dan ayat (2) tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:
  - a. Objek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan;
  - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
  - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa.
- (2) Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
- (3) Ganti Kerugian atas objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36.
- (4) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2).

*Penjelasan Pasal 46: Cukup jelas*

#### Pasal 47

- (1) Pelepasan objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dan Pasal 46 dilaksanakan paling lama 60 (enam puluh) hari kerja sejak penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Apabila pelepasan objek Pengadaan Tanah belum selesai dalam waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tanahnya dinyatakan telah dilepaskan dan menjadi tanah negara dan dapat langsung digunakan untuk pembangunan bagi Kepentingan Umum.

- (2) Disposition of the Objects of the Acquired Land in the Public Interest, which is possessed by the government or possessed/owned by the State-Owned Entities/Region-Owned Entities, shall be made under this Law.
- (3) Disposition of the Objects of the Acquired Land as intended by section (1) and section (2) shall be made by the competent officials or officials empowered for that purpose.

*Elucidation of Article 45: Sufficiently clear*

#### Article 46

- (1) Disposition of the Objects of the Acquired Land as intended by Article 45 section (1) and section (2) shall not be given Compensation, unless:
  - a. the Objects of the Acquired Land on which there are buildings used actively for the performance of government duties;
  - b. the Objects of the Acquired Land are owned/possessed by the State-Owned Entities/Region-Owned Entities; and/or
  - c. the Objects of the Acquired Land constitute the rural treasury;
- (2) The Compensation for Objects of the Acquired Land as intended by section (1) point (a) and point (c) shall be made in the form of land and/or building or relocation.
- (3) The Compensation for Objects of the Acquired Land as intended by section (1) point (b) may be made in the form as intended by Article 36.
- (4) The amount of Compensation as intended by section (2) and section (3) shall refer to the results of appraisal of Compensation as intended by Article 34 section (2).

*Elucidation of Article 46: Sufficiently clear*

#### Article 47

- (1) Disposition of the Objects of the Acquired Land as intended by Article 45 and Article 46 shall be made within sixty (60) working days of the confirmation of the development location in the Public Interest.
- (2) If the disposition of the Objects of the Acquired Land has not reached its completion within such time as intended by section (1), the land shall be declared for disposition and be the property of the state and may directly be placed into use for development in the Public Interest.

- (3) Pejabat yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenai sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Penjelasan Pasal 47: Cukup jelas

Bagian Kelima  
Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah  
Pasal 48

- (1) Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah setelah:
- a. pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a telah dilaksanakan; dan/atau
  - b. pemberian Ganti Kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1).
- (2) Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Penjelasan Pasal 48: Cukup jelas

Pasal 49

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum karena keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan 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.
- (3) Dalam hal terdapat keberatan atau gugatan atas pelaksanaan Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Penjelasan Pasal 49: Cukup jelas

Pasal 50

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

Penjelasan Pasal 50: Cukup jelas

- (3) Any official in violation of the provisions as intended by section (1) shall be imposed administrative sanctions in accordance with the provisions of laws and regulations.

Elucidation of Article 47: Sufficiently clear

Part Five  
Delivery of the Results of Acquisition of Land  
Article 48

- (1) The Land Administrator shall hand over the results of the Acquisition of Land to the Agency needing land after:
- a. the Compensation to the Entitled Parties and Release of Titles as intended by Article 41 section (2) point (a) have been given/made; and/or
  - b. the Compensation given has been deposited with the district court as intended by Article 42 section (1).
- (2) An Agency needing land may begin to perform the construction activities upon the handover of the results of the Acquisition of Land as intended by section (1).

Elucidation of Article 48: Sufficiently clear

Article 49

- (1) Acquisition of Land in the Public Interest in emergency circumstances due to natural disaster, wars, escalating social conflicts, and epidemics may immediately proceed to construction upon confirmation of the location of development in the Public Interest.
- (2) Prior to confirmation of the location of development in the Public Interest as intended by section (1), notification shall be first given to the Entitled Parties.
- (3) Where there is an objection or lawsuit against this implementation of the Acquisition of Land, the Agency needing land shall remain to perform the construction activities as intended by section (1).

Elucidation of Article 49: Sufficiently clear

Article 50

An agency acquiring land must register the land acquired in accordance with the provisions of laws and regulations.

Elucidation of Article 50: Sufficiently clear

Bagian Keenam  
Pemantauan dan Evaluasi  
Pasal 51

- (1) Pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 dilakukan oleh Pemerintah.
- (2) Pemantauan dan evaluasi hasil penyerahan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang telah diperoleh, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dilakukan oleh Lembaga Pertanahan.

*Penjelasan Pasal 51: Cukup jelas*

BAB V  
SUMBER DANA PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu  
Sumber Pendanaan  
Pasal 52

- (1) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

*Penjelasan Pasal 52 (1): Cukup jelas*

- (2) Dalam hal Instansi yang memerlukan tanah Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapatkan penugasan khusus, pendanaan bersumber dari internal perusahaan atau sumber lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

*Penjelasan Pasal 52 (2):*

Yang dimaksud dengan “Badan Hukum Negara” misalnya Badan Pelaksana Kegiatan Usaha Hulu Minyak dan Gas Bumi (BPMIGAS).

Yang dimaksud dengan “Badan Usaha Milik Negara” misalnya Perusahaan Listrik Negara (PLN).

- (3) Penugasan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

*Penjelasan Pasal 52 (3): Cukup jelas*

Pasal 53

- (1) Dana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 meliputi dana:
  - a. perencanaan;
  - b. persiapan;
  - c. pelaksanaan;

Part Six  
Monitoring and Evaluation  
Article 51

- (1) Monitoring and evaluation of the performance of Acquisition of Land in the Public Interest as intended by Article 13 shall be made by the Government.
- (2) Monitoring and Evaluation of the results of the handover of the Acquisition of Land in the Public Interest as intended by Article 48 section (1) shall be made by the Land Administrator.

*Elucidation of Article 51: Sufficiently clear*

CHAPTER V  
SOURCES OF FUND FOR ACQUISITION OF  
LAND  
Part One  
Sources of Funding  
Article 52

- (1) Funding for Acquisition of Land in the Public Interest shall be derived from the State Budget (APBN) and/or the Regional Budget (APBD).

*Elucidation of Article 52 (1): Sufficiently clear*

- (2) Where an Agency needing land is a State-Owned Legal Entity/State-Owned Entity with special assignment, the funding shall be derived from the internal company or other sources in accordance with the provisions of laws and regulations.

*Elucidation of Article 52 (2):*

“State-Owned Legal Entity” is, for example, the Oil and Gas Upstream Regulatory Body (BPMIGAS).

“State-Owned Entity” is, for example, Perusahaan Listrik Negara (PLN) (State Electricity Company).

- (3) Special assignment as intended by section (2) shall be under the provisions of laws and regulations.

*Elucidation of Article 52 (3): Sufficiently clear*

Article 53

- (1) Fund for Acquisition of Land as intended by Article 52 shall include the fund for:
  - a. planning;
  - b. preparation;
  - c. implementation;

- d. penyerahan hasil;
  - e. administrasi dan pengelolaan; dan
  - f. sosialisasi.
- (2) Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi dan dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ketentuan mengenai mekanisme pelaksanaan pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diatur dengan Peraturan Presiden.

*Penjelasan Pasal 53: Cukup jelas*

Bagian Kedua  
Penyediaan dan Penggunaan Pendanaan  
Pasal 54

Jaminan ketersediaan pendanaan bagi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dialokasikan oleh Instansi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

*Penjelasan Pasal 54: Cukup jelas*

BAB VI  
HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN SERTA  
MASYARAKAT  
Pasal 55

Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah, Pihak yang Berhak mempunyai hak:

- a. mengetahui rencana penyelenggaraan Pengadaan Tanah; dan
- b. memperoleh informasi mengenai Pengadaan Tanah.

*Penjelasan Pasal 55: Cukup jelas*

Pasal 56

Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang wajib mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

*Penjelasan Pasal 56: Cukup jelas*

Pasal 57

Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, masyarakat dapat berperan serta, antara lain:

- a. memberikan masukan secara lisan atau tertulis mengenai Pengadaan Tanah; dan

*Penjelasan Pasal 57 (a): Cukup jelas*

- d. result delivery;
- e. administration and management; and
- f. socialization.

(2) Funding for Acquisition of Land in the Public Interest shall be made by the Agency and stated in the budgeting documentation in accordance with the provisions of laws and regulations.

(3) The provisions concerning the mechanism of the implementation of funding for Acquisition of Land in the Public Interest shall be governed by Regulation of the President.

*Elucidation of Article 53: Sufficiently clear*

Part Two  
Availability and Allocation of Fund  
Article 54

The availability of funding for Acquisition of Land in the Public Interest shall be guaranteed and allocated by the Agency in accordance with the provisions of laws and regulations.

*Elucidation of Article 54: Sufficiently clear*

CHAPTER VI  
RIGHTS, OBLIGATIONS, AND PUBLIC  
PARTICIPATION  
Article 55

In the performance of Acquisition of Land, the Entitled Parties shall have the rights to:

- a. have knowledge of the performance of the Acquisition of Land; and
- b. receive information about the Acquisition of Land.

*Elucidation of Article 55: Sufficiently clear*

Article 56

In the performance of Acquisition of Land in the Public Interest, any person must comply with the provisions of Acquisition of Land for Development in the Public Interest.

*Elucidation of Article 56: Sufficiently clear*

Article 57

In the performance of Acquisition of Land in the Public Interest, the public may participate to, inter alia:

- a. provide inputs either in writing or orally of the Acquisition of Land; and

*Elucidation of Article 57 (a): Sufficiently clear*

- b. memberikan dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah.

Penjelasan Pasal 57 (b):

Yang dimaksud dengan “dukungan” adalah menyetujui program dan memperlancar proses Pengadaan Tanah.

BAB VII  
KETENTUAN PERALIHAN  
Pasal 58

Pada saat Undang-Undang ini mulai berlaku:

- a. proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Undang-Undang ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Undang-Undang ini;
- b. sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dalam proses Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam huruf a, pengadaannya diselesaikan berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini; dan
- c. peraturan perundang-undangan mengenai tata cara Pengadaan Tanah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan atau belum diganti dengan yang baru berdasarkan ketentuan Undang-Undang ini.

Penjelasan Pasal 58: Cukup jelas

BAB VIII  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 59

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum diatur dengan Peraturan Presiden.

Penjelasan Pasal 59: Cukup jelas

Pasal 60

Peraturan pelaksanaan Undang-Undang ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Undang-Undang ini diundangkan.

Penjelasan Pasal 60: Cukup jelas

Pasal 61

Undang-Undang ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Penjelasan Pasal 61: Cukup jelas

- b. support the performance of Acquisition of Land.

Elucidation of Article 57 (b):

“Support” means to accept the program and to smooth the process of Acquisition of Land.

CHAPTER VII  
TRANSITIONAL PROVISIONS  
Article 58

Upon this Law coming into effect:

- a. the process of Acquisition of Land still ongoing prior to the operation of this Law shall be completed under the provisions prior to the operation of this Law;
- b. the land remaining to be acquired in the process of Acquisition of Land as intended by point (a) shall be settled for acquisition under the provisions governed by this Law; and
- c. the existing laws and regulations concerning the procedures for Acquisition of Land are declared to remain valid to the extent not in contravention of or not yet replaced by the new ones under the provisions of this Law.

Elucidation of Article 58: Sufficiently clear

CHAPTER VIII  
CONCLUDING PROVISIONS  
Article 59

Ancillary provisions concerning performance of Acquisition of Land for Development in the Public Interest shall be governed by Regulation of the President.

Elucidation of Article 59: Sufficiently clear

Article 60

Ancillary regulations to this Law must be issued within one (1) year of the promulgation of this Law.

Elucidation of Article 60: Sufficiently clear

Article 61

This Law shall come into effect from the date it is promulgated.

In order that every person may know of it, the promulgation of this Law is ordered by placement in the State Gazette of the Republic of Indonesia.

Elucidation of Article 61: Sufficiently clear



Disahkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Januari 2012  
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,  
ttd.  
DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Ratified in Jakarta  
on January 14, 2012  
PRESIDENT OF THE REPUBLIC OF INDONESIA  
sgd.  
DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 14 Januari 2012  
MENTERI HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,  
ttd.  
AMIR SYAMSUDIN

Promulgated in Jakarta  
on January 14, 2012  
MINISTER OF LAW AND HUMAN RIGHTS OF  
THE REPUBLIC OF INDONESIA  
sgd.  
AMIR SYAMSUDIN

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN  
2012 NOMOR 22.

STATE GAZETTE OF THE REPUBLIC OF INDONESIA  
NUMBER 22 OF 2012.

TAMBAHAN LEMBARAN NEGARA REPUBLIK  
INDONESIA NOMOR 5280.

SUPPLEMENT TO STATE GAZETTE OF THE REPUBLIC  
OF INDONESIA NUMBER 5280.

Translated by: Wishnu Basuki  
wbasuki@ wishnubasuki.com