



Pengadaan Tanah PT Geo Dipa Energi (Persero)

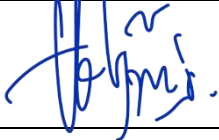









Tipe Dokumen : *Standard Operation Procedure (SOP)*
Nomor Dokumen : *GDE/PMU/HSS/SOP/005*
Nomor Revisi : *00*
Departemen : *Tim Pengosongan dan Pengadaan Tanah
untuk Proyek PLTP Dieng Unit 2*
Tanggal Berlaku : */ /2020*
Tingkat Keamanan : *Restricted*
Retensi : *3 (tiga) tahun*
Tipe Penyimpanan : *Elektronik & Hard File*

Dokumen ini milik PT Geo Dipa Energi (Persero) dan tidak boleh disalin atau digunakan untuk keperluan lain baik sebagian maupun seluruhnya tanpa persetujuan terlebih dahulu. Versi elektronik yang ada pada DMS merupakan versi yang terbaru. Dokumen yang dicetak berstatus tidak dikendalikan.

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)



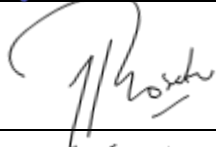



Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

LEMBAR PENGESAHAN

	Nama	Jabatan	Tandatangan	Tanggal
Disusun oleh	Timbul Khaerul Ansori	Manager General Affairs		
	Ahmad Riyan Suryansyah	Ketua Tim Pengosongan dan Pengadaan Tanah		
	Dadang Syarif	Sekretaris Tim Pengosongan dan Pengadaan Tanah		
	Agung Wisnu	Anggota Tim		
	Andhika Yudiaji	Anggota Tim		
	Reza Iqbal	Anggota Tim		
	Mokhamad Budi Hendrawan	Anggota Tim		
	Kodar Hardjwinata	Anggota Tim		
	Agdya Pratami Putri Yogandari	Anggota Tim		
	Zulfa Syarif	Anggota Tim		
	Septhian Wibysono	Anggota Tim		
	Reyno Rivelino Duta Muhammad	Anggota Tim		

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

	Agus Supriyanto	Anggota Tim		
	Muhammad Aunurrofiq	Anggota Tim		
	Indra Yudhistira	Anggota Tim		
	Ita Rosita Arman	Anggota Tim		
	Solimin	Anggota Tim		
Diperiksa oleh	Supriadinata Marza	General Manager Project		
	Endang Iswandini	Corporate Secretary		
Disetujui oleh	Aulijati Wachjudiningsih	Direktur Umum dan SDM		
	Riki Firmandha Ibrahim	Direktur Utama		

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

RIWAYAT PERUBAHAN DOKUMEN

No. Revisi	Tanggal	Bagian	Uraian Perubahan	Disetujui Oleh

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	i
RIWAYAT PERUBAHAN DOKUMEN	iii
DAFTAR ISI	iv
1. PENDAHULUAN	1
2. MAKSUD DAN TUJUAN	1
3. RUANG LINGKUP	1
4. PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT DENGAN PENGADAAN TANAH	2
5. PENGERTIAN DAN ISTILAH	2
6. REFERENSI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	5
7. TUGAS TANGGUNG JAWAB DAN WEWENANG	5
8. PROSEDUR PENGADAAN TANAH DENGAN LUAS LEBIH DARI 5 HA	6
9. BIAYA PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH	11
10. PROSEDUR PENYELESAIAN PERMASALAHAN PENGADAAN TANAH	11
11. PENITIPAN GANTI KERUGIAN DI PENGADILAN	12
12. PENGAMBILAN GANTI KERUGIAN YANG DITITIPKAN DI PENGADILAN	12
14. BAGAN ALIR PROSES PERENCANAAN, PENETAPAN LOKASI, PERSIAPAN DAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH,	14
15. KETENTUAN PENUTUP	15
LAMPIRAN	16

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPa ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

1. PENDAHULUAN

Prosedur Pengadaan Tanah atau *Standar Operating Procedure (SOP)* ini, adalah pedoman kerja bagi Divisi *General Affairs*, Unit PMU dan divisi lain yang terkait di lingkungan PT Geo Dipa Energi (Persero) (**GeoDipa**) dalam melaksanakan fungsi dan tugas, serta peran masing-masing dalam proses pengadaan tanah untuk mendukung keberhasilan GeoDipa dalam melaksanakan program pengembangan panas bumi pada Wilayah Kuasa Pengusahaan, Area Pengusahaan dan Wilayah Kerja Panas Bumi (**WKP/AP/WK PB**) yang dikelola oleh GeoDipa. Prosedur Pengadaan Tanah ini disusun sebagai tindak lanjut Surat Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral (ESDM) No. 3550/06/SJN.H/2015, tanggal 15 Mei 2015, perihal Penegasan PT Geo Dipa Energi (Persero), yaitu dengan sepenuhnya mengacu pada Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pelaksanaannya, yaitu Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan perubahannya.

Hal-hal yang menjadi pertimbangan dalam penyusunan SOP Pengadaan Tanah ini adalah:

- a. Bahwa program pelaksanaan kegiatan eksplorasi dan eksploitasi dalam rangka pengembangan Wilayah Kuasa Pengusahaan (WKP) DDT Dieng dan Area Pengusahaan (AP) Patuha serta Wilayah Kerja (WK) Panas Bumi di Daerah Arjuno Welirang dan di Daerah Candi Umbul Telomoyo, adalah merupakan program strategis GeoDipa dan juga termasuk penugasan Pemerintah, sehingga pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk mendukung program pengembangan tersebut sesuai Surat Menteri ESDM No. 3550/06/SJN.H/2015, tanggal 15 Mei 2015, perihal Penegasan PT Geo Dipa Energi (Persero), GeoDipa dapat menerapkan prosedur Pengadaan Tanah sebagaimana ketentuan Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan perubahannya.
- b. Berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas maka disusun SOP Pengadaan Tanah ini yang sepenuhnya mengacu pada ketentuan Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadatan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan perubahannya.

2. MAKSUD DAN TUJUAN

- 2.1. Maksud ditetapkannya Prosedur (SOP) ini adalah sebagai pedoman dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk mendukung keberhasilan GeoDipa dalam mewujudkan program pengembangan WKP/AP/WK PB yang dikelola oleh GeoDipa, yang merupakan bagian dari program Pemerintah dalam pemanfaatan energi terbarukan untuk pembangkit tenaga listrik
- 2.2. Tujuan ditetapkannya Prosedur (SOP) ini agar pelaksanaan pengadaan tanah dalam mendukung program pengembangan WKP/AP/WK PB yang dikelola Geodipa, yang meliputi kegiatan eksplorasi dan eksploitasi panas bumi, dapat dilaksanakan dengan secara efektif dan efisien sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum dan perubahannya.

3. RUANG LINGKUP

Dalam rangka pelaksanaan Pengadaan Tanah yang diperlukan untuk pengembangan atau kegiatan lainnya dalam WKP/AP/WK PB yang dikelola oleh GeoDipa, ruang lingkup SOP ini

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPa ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

meliputi Pengadaan Tanah dengan luas lebih dari 5 Ha dan Pengadaan tanah dengan luas tidak lebih dari 5 Ha.

4. PIHAK-PIHAK YANG TERKAIT DENGAN PENGADAAN TANAH

Pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan Pengadaan Tanah, meliputi Internal GeoDipa dan Instansi yang berwenang yang berhubungan dengan Pengadaan Tanah, yaitu:

- 4.1. Direksi, Divisi atau internal Geodipa yang terkait dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah, yaitu sebagai berikut:
- Direksi
 - Unit Proyek atau *Project Management Unit* (PMU);
 - Unit Pengelola PLTP
 - Corporate Secretary* (CORSEC);
 - Divisi *General Affairs* (GA);
 - Divisi *Business Development* (BUSDEV);
 - Divisi *Finance* (FIN);
 - Divisi *Accounting* (ACC);
 - Tim Pengadaan Tanah GeoDipa;
- 4.2. Instansi yang berwenang yang terkait dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah, antara lain:
- Kepala Pemerintahan tingkat Provinsi dan/atau perangkatnya;
 - Kepala Pemerintahan tingkat Kabupaten/Kota dan/atau perangkatnya;
 - Kepala Kantor Pertanahan tingkat Provinsi dan/atau perangkatnya;
 - Kepala Kantor Pertanahan tingkat Kabupaten/Kota dan/atau perangkatnya;
 - Camat dan/atau perangkatnya;
 - Kepala Desa dan/atau perangkatnya.

5. PENGERTIAN DAN ISTILAH

Dalam Prosedur (SOP) Pengadaan Tanah ini yang dimaksud dengan:

ISTILAH	PENGERTIAN
Wilayah Kuasa Pengusahaan	Adalah Wilayah Kuasa Pengusahaan Sumber Daya Panas Bumi (WKP) di Daerah Dataran Tinggi Dieng sebagaimana ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri ESDM No. 2789K/30/MEM/2012, tanggal 19 September 2012
Area Pengusahaan	Adalah Area Pengusahaan (AP) Patuha di Wilayah Pengusahaan Sumber Daya Panas Bumi Pangalengan sebagaimana ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri ESDM No. 2192K/30/MEM/2014, tanggal 27 Maret 2014
Wilayah Kerja	<ol style="list-style-type: none">Adalah Wilayah Kerja Panas Bumi (WK PB) di Daerah Gunung Arjuno Welirang sebagaimana ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri ESDM No. 1748K/30/MEM/2017 tanggal 11 April 2017; danWilayah Kerja Panas Bumi (WK PB) di Daerah Candi Umbul, sebagaimana ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri ESDM No. 1749K/30/MEM/2017, tanggal 11 April 2017
Kantor Pusat	Adalah kantor pusat PT Geo Dipa Energi (Persero) yang beralamat di Gedung Aldevco Octagon Lt.2 Jl Warung Jati Barat Raya No. 75 Jakarta Selatan 12740

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

ISTILAH	PENGERTIAN
Direksi	Adalah Organ Geodipa Persero yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.
Unit	adalah suatu fungsi dalam organisasi Perusahaan satu tingkat di bawah Kantor Pusat yang dipimpin oleh General Manager yang memiliki kewenangan dan sebagai penanggung jawab Unit yang dipimpinnya, yang melaksanakan kegiatan operasional pemanfaatan energi terbarukan panas bumi dan usaha lain yang terkait dari sisi hulu sampai hilir.
Unit Proyek/Project Management Unit (PMU)	Adalah suatu fungsi dalam organisasi Perusahaan satu tingkat di bawah Direksi yang dipimpin oleh General Manager yang memiliki kewenangan dan sebagai penanggung jawab Unit yang dipimpinnya yang melaksanakan kegiatan pengembangan dan pembangunan PLTP Dieng Unit 2 dan PLTP Patuha Unit 2, serta Pembangkit Skala Kecil (PLTP Small Scale 10 MW) mulai dari tahap persiapan hingga pelaksanaan <i>engineering, procurement dan construction</i> (EPC) sampai dengan Unit selesai dan operasi komersial.
Divisi	adalah suatu fungsi di dalam direktorat yang dipimpin oleh Manager yang memiliki kewenangan dan sebagai penanggung jawab Divisi yang dipimpinnya.
Tim Pengadaan Tanah GeoDipa	Adalah Tim yang dibentuk dengan keputusan Direksi yang memiliki tugas dan tanggung jawab dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kegiatan pengembangan PLTP atau kegiatan lainnya pada WKP/AP/WK PB yang dikelola oleh GeoDipa
Instansi	Adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.
Pengadaan Tanah	Adalah kegiatan menyediakan tanah untuk kepentingan pembangunan dalam hal ini termasuk pengembangan WKP/AP/WK PB yang dikelola GeoDipa dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
Objek Pengadaan Tanah	Adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
Kepentingan Umum	Adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
Hak Pengelolaan	Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
Konsultasi Publik	Adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
Pelepasan Hak	Adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan.
Pihak yang Berhak	Adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah.

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan Pengadaan Tanah untuk Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

ISTILAH	PENGERTIAN
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
Ganti Kerugian	Adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
Penilai Pertanahan	Adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Lembaga Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.
Penilai Publik	Adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
Penetapan Lokasi	Adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
Pemerintah Pusat	Adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Pemerintah Daerah	Adalah gubernur, bupati, atau wali kota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN)	Adalah Lembaga Pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
Kantor Wilayah BPN Provinsi	Adalah BPN di Provinsi yang dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala BPN.
Kantor Pertanahan	Adalah BPN di Kabupaten/Kota yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala BPN melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi.
Tim Persiapan Pengadaan Tanah	adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
Pelaksana Pengadaan Tanah (Provinsi)	Adalah Pelaksana Pengadaan Tanah yang, dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dibantu oleh anggota Pelaksana Pengadaan Tanah dari unsur: Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di Kantor Wilayah BPN Provinsi; Kepala Kantor Pertanahan setempat; Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan; Camat setempat; dan Lurah/Kepala Desa setempat.
Pelaksana Pengadaan Tanah (Kabupaten)	Adalah Pelaksana Pengadaan Tanah yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dibantu oleh anggota Pelaksana Pengadaan Tanah, dari unsur: Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

ISTILAH	PENGERTIAN
	Pertanahan, Pejabat pada Kantor Pertanahan setempat; Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan; Camat setempat; dan Lurah/Kepala Desa setempat.
Ruang Atas Tanah dan Bawah Tanah	Adalah ruang yang ada di bawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada di atas permukaan bumi sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

6. REFERENSI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- 6.1. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 6.2. Undang-undang No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 6.3. Undang-Undang No. 21 Tahun 2014 tentang Panas Bumi;
- 6.4. Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 6.5. Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014, tentang Perubahan Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 6.7. Peraturan Presiden No. 99 Tahun 2014, tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 6.8. Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 6.9. Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden No.71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- 6.10. Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 15 Tahun 2010 tentang Daftar Proyek-Proyek Percepatan Pembangunan Pembangkit Tenaga Listrik Yang Menggunakan Energi Terbarukan, Batubara dan Gas Serta Transmisi Terkait, yang terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 40 Tahun 2014.

7. TUGAS TANGGUNG JAWAB DAN WEWENANG

- 7.1. Tugas, tanggung jawab dan wewenang Unit Proyek (PMU) adalah:
 - a. Melakukan koordinasi dengan instansi dan perangkat daerah provinsi dan kabupaten dimana lokasi tanah yang menjadi objek Pengadaan Tanah berada terkait dengan rekomendasi kesesuaian dengan tata ruang wilayah setempat;
 - b. Bersama unsur GA mendampingi Satuan Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi Objek Pengadaan Tanah dan Pihak Yang Berhak, menghadiri musyawarah dan kegiatan lainnya, sampai dengan selesai proses Pengadaan Tanah.
- 7.2. Tugas, tanggung jawab dan wewenang Divisi *General Affairs* adalah:
 - a. Menyiapkan dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dengan dibantu oleh BUSDEV atau PMU dalam penyiapan bahan terkait dengan program pengembangan antara lain; deskripsi atau uraian rencana kegiatan pengembangan sesuai FS; FEED, lokasi definitif tanah yang diperlukan termasuk data dan informasi luas, status, tata guna lahan yang tertuang dalam peta;
 - b. Mendampingi dan mengikuti kegiatan Pelaksana Pengadaan Tanah (unsur instansi/pemda) dalam setiap kegiatan proses Pengadaan Tanah, mulai dari tahap

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

persiapan (proses Penetapan Lokasi), pelaksanaan Pengadaan Tanah, sampai dengan penyerahan hasil Pengadaan tanah;

- c. Menindaklanjuti pengurusan permohonan hak tanah dan sertifikat a.n. GeoDipa, ke Kantor Pertanahan Setempat atas tanah yang diperoleh dari pelaksanaan Pengadaan Tanah.

7.3. Tugas, tanggung jawab dan wewenang Divisi *Business Development*

- a. Menyiapkan rencana Pengembangan yang meliputi kegiatan eksplorasi dan eksploitasi pada WKP/AP/WK PB yang dikelola GeoDipa;
- b. Menetapkan lokasi definitif kebutuhan tanah yang diperlukan yang tertuang dalam peta yang memuat data luas tanah, lokasi tanah, status tanah, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan Pemda setempat, dan data lainnya;
- c. Menyiapkan dokumen pendukung untuk menyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, antara lain dokumen AMDAL/Izin Lingkungan, FS, FEED, rekomendasi kesesuaian tata ruang, dan dokumen lainnya terkait kegiatan pengembangan WKP/AP/WK PB.

7.4. Tugas, tanggung jawab dan wewenang Divisi *Finance*

- a. Menyiapkan dana untuk membayar Ganti Kerugian dan biaya operasional serta biaya pendukung pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- b. Melaksanakan pembayaran Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak;
- c. Melaksanakan pembayaran biaya operasional dan biaya pendukung kepada Pelaksana Pengadaan Tanah.

7.5. Tugas, tanggung jawab dan wewenang Divisi *Accounting*

- a. Melakukan pencatatan nilai aset atas Tanah yang telah selesai dilakukan Pengadaannya oleh Divisi terkait.

8. PROSEDUR PENGADAAN TANAH DENGAN LUAS LEBIH DARI 5 HA

Pengadaan Tanah dengan Luas Lebih Dari 5 Ha Milik Perorangan/Badan Swasta meliputi kegiatan sebagai berikut:

- a. Perencanaan;
- b. Persiapan;
- c. Pelaksanaan; dan
- d. Penyerahan Hasil;

8.1. Perencanaan Pengadaan Tanah

Divisi *General Affairs* dan/atau Divisi *Business Development* menyusun Rencana Pengadaan Tanah berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Anggaran Perusahaan, Perencanaan Pengadaan Tanah tersebut dibuat dalam format Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang paling sedikit memuat uraian mengenai:

1. Maksud dan Tujuan Rencana Pembangunan;
2. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Provinsi dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah;
3. Letak Tanah;
4. Luas Tanah yang dibutuhkan;
5. Gambaran Umum Status Tanah;
6. Perkiraan Jangka Waktu Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
7. Perkiraan Jangka Waktu Pelaksanaan Pembangunan;
8. Perkiraan Nilai Tanah; dan
9. Rencana Penganggaran.

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah tersebut kemudian disampaikan kepada Direksi untuk mendapat persetujuan. Setelah memperoleh persetujuan Direksi, Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah tersebut disampaikan kepada Pemerintah Provinsi / Gubernur.

8.2. Persiapan Pengadaan Tanah

Pemerintah Provinsi/Gubernur dapat mendelegasikan kewenangan pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah kepada Bupati/Walikota berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia, dan pertimbangan lainnya.

Gubernur berdasarkan dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang disampaikan oleh GeoDipa kemudian membentuk **Tim Persiapan Pengadaaan Tanah** yang mempunyai tugas sebagai berikut;

1. **Melaksanakan Pemberitahuan Rencana Pembangunan**, melakukan pemberitahuan kepada masyarakat terhadap rencana lokasi pembangunan baik secara langsung maupun tidak langsung.
2. **Melaksanakan Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan**, melakukan pendataan awal meliputi kegiatan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah sebagai data awal untuk pelaksanaan Konsultasi Publik Rencana Pembangunan.
3. **Melaksanakan Konsultasi Publik Rencana Pembangunan**, dilakukan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak kemudian dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan.
4. Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan;
5. Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan;
6. Melaksanakan tugas lain yang terkait dengan persiapan Pengadaan Tanah yang ditugaskan oleh gubernur;

Apabila terdapat keberatan, Gubernur dapat membentuk Tim Kajian Keberatan. Berdasarkan Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik oleh Tim Persiapan atau berdasarkan rekomendasi dalam hal ditolaknya keberatan oleh Tim Kajian Keberatan, Gubernur menetapkan lokasi pembangunan.

Penetapan Lokasi pembangunan tersebut berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun.

Berdasarkan Penetapan Lokasi pembangunan, Gubernur bersama GeoDipa mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan tersebut.

Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan tersebut, diantaranya memuat;

1. Nomor dan tanggal keputusan Penetapan Lokasi,
2. peta lokasi pembangunan,
3. maksud dan tujuan pembangunan,
4. letak dan luas tanah yang di butuhkan,
5. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah
6. perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pengumuman dilaksanakan dengan cara:

1. Ditempatkan di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan, dan/atau kantor kabupaten/kota dan di lokasi pembangunan; dan
2. Diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik.

8.3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

Pengadaan Tanah, dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dibantu oleh anggota Pelaksana Pengadaan Tanah minimal terdiri dari unsur:

- a. Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Wilayah BPN Provinsi;
- b. Kepala Kantor Pertanahan setempat;
- c. Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
- d. Camat setempat; dan
- e. Lurah/Kepala Desa setempat.

Dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah tersebut Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, dibantu oleh anggota Pelaksana Pengadaan Tanah, minimal terdiri dari unsur:

- a. Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan;
- b. Pejabat pada Kantor Pertanahan setempat;
- c. Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
- d. Camat setempat; dan
- e. Lurah/Kepala Desa setempat.

Permohonan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Penetapan Lokasi pembangunan/pengembangan dari gubernur, GeoDipa selaku Instansi yang memerlukan tanah melalui surat Direksi mengajukan permohonan Pengadaan Tanah kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah yaitu Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten. Pengajuan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah tersebut, dilengkapi dengan:

- a. Keputusan Penetapan Lokasi Pembangunan/Pengembangan dari Gubernur;
- b. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah;
- c. Data awal mengenai Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Terhadap permohonan Geodipa di atas, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan persiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah yang diperlukan oleh Geodipa. Dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan kegiatan, minimal terdiri dari;

- a. Membuat agenda rapat pelaksanaan;
- b. Membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
- c. Menyiapkan pembentukan Satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
- d. Memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
- e. Merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
- f. Menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan;
- g. Menyiapkan administrasi yang diperlukan;
- h. Mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan Pengadaan Tanah;
- i. Menetapkan Penilai; dan
- j. Membuat dokumen hasil rapat.

Dalam melaksanakan kegiatan penyiapannya, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi, untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi atas:

- a. Data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- b. Data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah meliputi:

A. Inventarisasi dan Pendataan

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPa ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

- a. Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, meliputi:
- pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi;
 - pengukuran dan pemetaan bidang per bidang.

Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan ditandatangani oleh Ketua Satuan Tugas. Peta bidang tanah tersebut digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian dan pendaftaran hak.

- b. Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah melaksanakan pengumpulan data Pihak yang Berhak, meliputi antara lain: a). nama, pekerjaan, dan alamat; b). Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya; c). bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/ atau benda yang berkaitan dengan tanah; d). letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang; e). status tanah dan dokumennya; f). jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah; g). pembebanan hak atas tanah; dan i). ruang atas dan ruang bawah tanah. Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah, dibuat atau dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua Satuan Tugas. Daftar nominatif di atas digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian.

Peta Bidang Tanah dan daftar nominatif hasil inventarisasi dan pendataan diumumkan di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan/pengembangan dalam waktu paling kurang 14 (empat belas) hari kerja. Pengumuman sebagaimana dimaksud diatas, dapat dilakukan secara bertahap, parsial atau keseluruhan. Hasil pengumuman atau verifikasi dan perbaikan (jika ada perbaikan berdasarkan keberatan yang diajukan pihak yang berhak) menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

B. Penilaian Ganti Kerugian.

Penetapan besarnya nilai Ganti Kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian Jasa Penilai atau Penilai Publik. Pemilihan dan penunjukan (pengadaan) Jasa Penilai atau Penilai Publik dilakukan oleh GeoDipa dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, berdasarkan pedoman pengadaan barang dan jasa PT Geo Dipa Energi (Persero). Pelaksanaan pengadaan Jasa Penilai dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Dalam hal pemilihan Jasa Penilai tidak dapat dilaksanakan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.

Nilai Ganti Kerugian hasil penilaian Jasa Penilai merupakan nilai pada saat dilakukan pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan/pengembangan. Nilai Ganti Kerugian, merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah. Besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Jasa Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Besarnya Nilai Ganti Kerugian tersebut dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

C. Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian.

Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Jasa Penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mengikutsertakan GeoDipa selaku Instansi yang memerlukan tanah. Musyawarah

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian, dalam musyawarah tersebut Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Penilai. Musyawarah dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan yang memuat mengenai besarnya Ganti Kerugian dan bentuk Ganti Kerugian yang ditandatangani oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak.

D. Pemberian Ganti Kerugian.

Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk:

- a. Uang;
- b. Tanah pengganti;
- c. Permukiman kembali;
- d. Kepemilikan saham; atau
- e. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Bentuk Ganti Kerugian baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Jasa Penilai. Dalam musyawarah Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang. Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan.

Pembayaran Ganti Kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam mata uang rupiah, dilaksanakan oleh GeoDipa selaku Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak. Pemberian Ganti Kerugian dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

8.4. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat, dibuat dalam berita acara pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah. Dalam pelaksanaan pelepasan hak tersebut penerima Ganti Kerugian atau kuasanya wajib:

- a) menandatangani surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b) menandatangani berita acara Pelepasan hak;
- c) menyerahkan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada GeoDipa selaku Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah; dan
- d) menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada GeoDipa selaku Instansi yang memerlukan tanah disertai data Pengadaan Tanah, paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pelepasan hak Objek Pengadaan Tanah. Penyerahan hasil Pengadaan Tanah dilakukan dengan berita acara yang selanjutnya dipergunakan oleh GeoDipa untuk pendaftaran dan pensertipikatan. Pendaftaran dan pensertipikatan wajib dilakukan oleh GeoDipa dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

9. BIAYA PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Biaya Pengadaan Tanah, meliputi biaya Ganti Kerugian yang dibayarkan kepada Pihak yang Berhak dan biaya kegiatan pelaksanaan Pengadaan Tanah, yang terdiri dari biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan;
- d. penyerahan hasil;
- e. administrasi dan pengelolaan; dan
- f. sosialisasi.

Untuk pelaksanaan Pengadaan Tanah yang dibiayai dengan dana APBN, biaya operasional dan biaya pendukung diatur dan ditetapkan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No.13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara. Berdasarkan ketentuan Peraturan Presiden No. No. 71 tahun 2012 yang telah diubah dengan Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014, yaitu Pasal 120 ayat (3) Biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus, mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan dimaksud di atas.

Sedangkan untuk pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kegiatan GeoDipa di luar pelaksanaan penugasan Pemerintah dan dibiayai dari anggaran Perusahaan menggunakan ketentuan yang berlaku di internal GeoDipa

10. PROSEDUR PENYELESAIAN PERMASALAHAN PENGADAAN TANAH

10.1. Keberatan Atas Lokasi Rencana Pembangunan/Pengembangan

Apabila dalam pelaksanaan Konsultasi Publik terdapat Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan/pengembangan, maka dilaksanakan Konsultasi Publik ulang.

Apabila dalam pelaksanaan Konsultasi Publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan/pengembangan, GeoDipa selaku Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan tersebut kepada gubernur melalui Tim Persiapan. Gubernur kemudian membentuk Tim Kajian Keberatan yang bertugas melakukan kajian atas keberatan tersebut, dan berdasarkan hasil kajian membuat rekomendasi kepada gubernur bahwa keberatan tersebut dapat diterima atau ditolak.

Berdasarkan rekomendasi dari Tim tersebut kemudian gubernur menetapkan bahwa keberatan ditolak atau diterima. Dalam hal keberatan ditolak gubernur akan menerbitkan Penetapan Lokasi rencana pembangunan/pengembangan, dan apabila keberatan diterima, maka instansi yang memerlukan tanah (GeoDipa) harus memindahkan lokasi rencana pembangunan/pengembangan.

10.2. Keberatan atas Hasil Inventarisasi dan Identifikasi

Dalam hal ada Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi yang dilaksanakan oleh satuan tugas Inventarisasi dan Identifikasi, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diumumkan hasil inventarisasi dan identifikasi.

Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi diterima, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominatif. Verifikasi dan perbaikan dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Apabila terjadi perbedaan perhitungan luas antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi,

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi. Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi ditolak, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan.

10.3. Keberatan/Tidak Sepakat atas Bentuk dan/atau Besarnya Ganti Kerugian

Dalam hal tidak dicapai 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 ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah. Pengadilan Negeri yang menerima keberatan tersebut memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri tersebut di atas, dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Mahkamah Agung wajib memberikan putusan atas permohonan keberatan/kasasi tersebut dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

11. PENITIPAN GANTI KERUGIAN DI PENGADILAN

11.1. Dalam hal terdapat penitipan Ganti Kerugian, GeoDipa selaku Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua pengadilan negeri yang memiliki yurisdiksi pada wilayah lokasi pembangunan/pengembangan.

11.2. Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri yang memiliki yurisdiksi pada wilayah lokasi pembangunan/pengembangan, dilakukan dalam hal:

- a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
- b. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya; atau
- d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
 - sedang menjadi Objek perkara di pengadilan;
 - masih dipersengketakan kepemilikannya;
 - diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 - menjadi jaminan di bank.

11.3. Bentuk Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri, berupa uang dalam mata uang rupiah, dan pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian dibuat dalam berita acara penitipan Ganti Kerugian.

12. PENGAMBILAN GANTI KERUGIAN YANG DITITIPKAN DI PENGADILAN

12.1. Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan, Ganti Kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

12.2. Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak setiap saat Pihak yang Berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

- 12.3. Dalam hal Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya, Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan Pihak yang Berhak secara tertulis kepada camat dan lurah/ kepala desa atau nama lainnya. Dalam hal pihak yang berhak telah diketahui keberadaannya, Pihak yang Berhak mengajukan permohonan kepada pengadilan negeri tempat penitipan Ganti Kerugian dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- 12.4. Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (*dading*).
- 12.4. Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya pengambilan Ganti Kerugian dilakukan setelah adanya berita acara perdamaian (*dading*).
- 12.5. Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pengangkatan sita.
- 12.6. Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dapat diambil di pengadilan negeri setelah adanya surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan persetujuan dari pihak bank.
- 12.7. Pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri Pihak yang Berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- 12.8. Dalam hal uang ganti rugi telah dititipkan di pengadilan negeri dan Pihak yang Berhak masih menguasai Objek Pengadaan Tanah, Geodipa selaku Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada pengadilan negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah.

13. PROSEDUR PENGADAAN TANAH DENGAN LUAS TIDAK LEBIH DARI 5 HA

Pengadaan Tanah untuk keperluan Pengembangan WKP/AP/WK PB dan EPA yang dikelola oleh GeoDipa dengan luas tidak lebih dari 5 (lima) Ha, dapat langsung dilakukan oleh GeoDipa dengan Pihak yang Berhak dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengadaan tanah tersebut dilakukan dengan proses sebagai berikut:

1. Perencanaan;
 2. Persiapan;
 3. Pelaksanaan;
- 1) Tahap Perencanaan;
- Untuk mendukung rencana pengembangan PLTP atau peningkatan operasional *Steam Field* dan PLTP yang sudah ada yang memerlukan pengadaan tanah dengan luas tidak lebih dari 5 Ha, rencana kebutuhan tanah tersebut disampaikan oleh Divisi Pengembangan kepada Divisi GA, dengan melampirkan data tanah tersebut, yang meliputi: antara lain:
- (i) Lokasi definitif tanah sesuai hasil FEED kegiatan terkait;
 - (ii) Luas tanah yang diperlukan, dengan batas yang jelas dan dituangkan dalam peta situasi yang berskala;
 - (iii) Rencana mengenai jadwal penggunaan tanah tersebut;

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

- 2) Tahap Persiapan
 - (i) Pembentukan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah GeoDipa dengan Keputusan Direksi;
- 3) Tahap Pelaksanaan
Tahap pelaksanaan Pengadaan tanah, meliputi kegiatan sebagai berikut:
 - (i) Melakukan kooordinasi dengan Pemda Kabupaten/Kota terkait untuk konfirmasi bahwa rencana penggunaan tanah tersebut telah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah Kabupaten/Kota yang bersangkutan;
 - (ii) Sosialisasi atau Pemberitahuan Rencana Pembangunan atau kegiatan kepada Pemilik yang Berhak oleh Tim Pengadaan Tanah;
 - (iii) Pendataan atau inventarisasi Pemilik yang Berhak oleh Tim Pengadaan Tanah GeoDipa;
 - (iv) Memberikan batas-batas lokasi rencana pembangunan atau kegiatan;
 - (v) Mengajukan Permohonan Pengukuran ke Kantor BPN setempat;
 - (vi) Penentuan keluasan tanah yang akan dibeli sebagai dasar perhitungan harga pembelian ditentukan berdasarkan pada hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang dituangkan dalam peta bidang tanah yang memuat masing-masing bidang tanah yang akan dibeli oleh GeoDipa;
 - (vii) Pelaksanaan Inventarisasi Bangunan dan Tanaman oleh Tim Pengadaan Tanah; Pengadaan Apraisal/Penilai atau KJPP untuk menilai Harga pembelian, Perhitungan nilai harga pembelian GeoDipa wajib menggunakan jasa penilai atau jasa penilai publik (KJPP), sebagai nilai dasar untuk melakukan negosiasi harga pembelian;
 - (viii) Musyawarah bentuk dan besarnya harga pembelian oleh Tim Pengadaan Tanah, negosiasi atau musyawarah dan kesepakatan harga tanah yang disepakati hasil negosiasi/musyawarah dituangkan dalam suatu dokumen kesepakatan harga yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh GeoDipa;
 - (ix) Pelepasan hak dan Pembayaran harga pembelian kepada Pemilik yang Berhak, Pelaksanaan pembayaran harga pembelian tanah dilakukan bersamaan dengan penandatanganan akta pelepasan hak yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris yang ditunjuk oleh GeoDipa yang memiliki wilayah kerja di mana tanah tersebut berada;
 - (x) Pada saat pelaksanaan pembayaran dan penandatanganan akta pelepasan hak, pemilik tanah yang bersangkutan secara bersamaan menyerahkan semua dokumen asli bukti pemilikan tanah yang dijual kepada GeoDipa melalui PPAT/Notaris yang ditunjuk oleh GeoDipa.

Permohonan Hak dan Sertifikat atas Tanah yang telah dibeli.

Berdasarkan akta pelepasan hak yang dibuat oleh PPAT/Notaris, GeoDipa mengajukan permohonan hak dan sertipikat atas tanah yang dibeli dari pemilik tanah yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Biaya pelaksanaan jual beli dan pembuatan akta pelepasan hak menjadi beban GeoDipa sedangkan beban pajak penghasilan (PPH) dan BPHTB mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

14. BAGAN ALIR PROSES PERENCANAAN, PENETAPAN LOKASI, PERSIAPAN DAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH,

Bagan alir proses perencanaan (pembuatan dokumen perencanaan), proses penetapan lokasi, proses persiapan dan pelaksanaan Pengadaan Tanah adalah sebagaimana tertuang dalam lampiran berikut yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari SOP ini:

SOP
PENGADAAN TANAH
PT GEO DIPA ENERGI (PERSERO)

Fungsi : Tim Pengosongan dan
Pengadaan Tanah untuk
Proyek PLTP Dieng Unit 2
No. Dokumen : GDE/PMU/HSS/SOP/005
No. Revisi : 00
Berlaku t.m.t. : / /2020

-
1. Bagan alir proses penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana tercantum pada lampiran 1;
 2. Bagan alir proses Penetapan Lokasi kegiatan pengembangan sebagaimana tercantum pada lampiran 2;
 3. Bagan alir proses Persiapan dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Perubahan pengusulan sebagaimana tercantum pada lampiran 3;
 4. Bagan alir proses Pengadaan Tanah kurang dari 5 Ha, melalui pembelian langsung oleh Geodipa kepada pemilik tanah yang berhak, sebagaimana tercantum pada Lampiran 4;

15. KETENTUAN PENUTUP

Pedoman (SOP) ini berlaku terhitung mulai tanggal ditetapkan dengan ketentuan akan dilakukan reviu secara periodik paling lama 3 (tiga) tahun sekali, dan/atau disesuaikan dengan perubahan regulasi atau peraturan perundang-undangan yang menjadi acuan Pedoman ini.

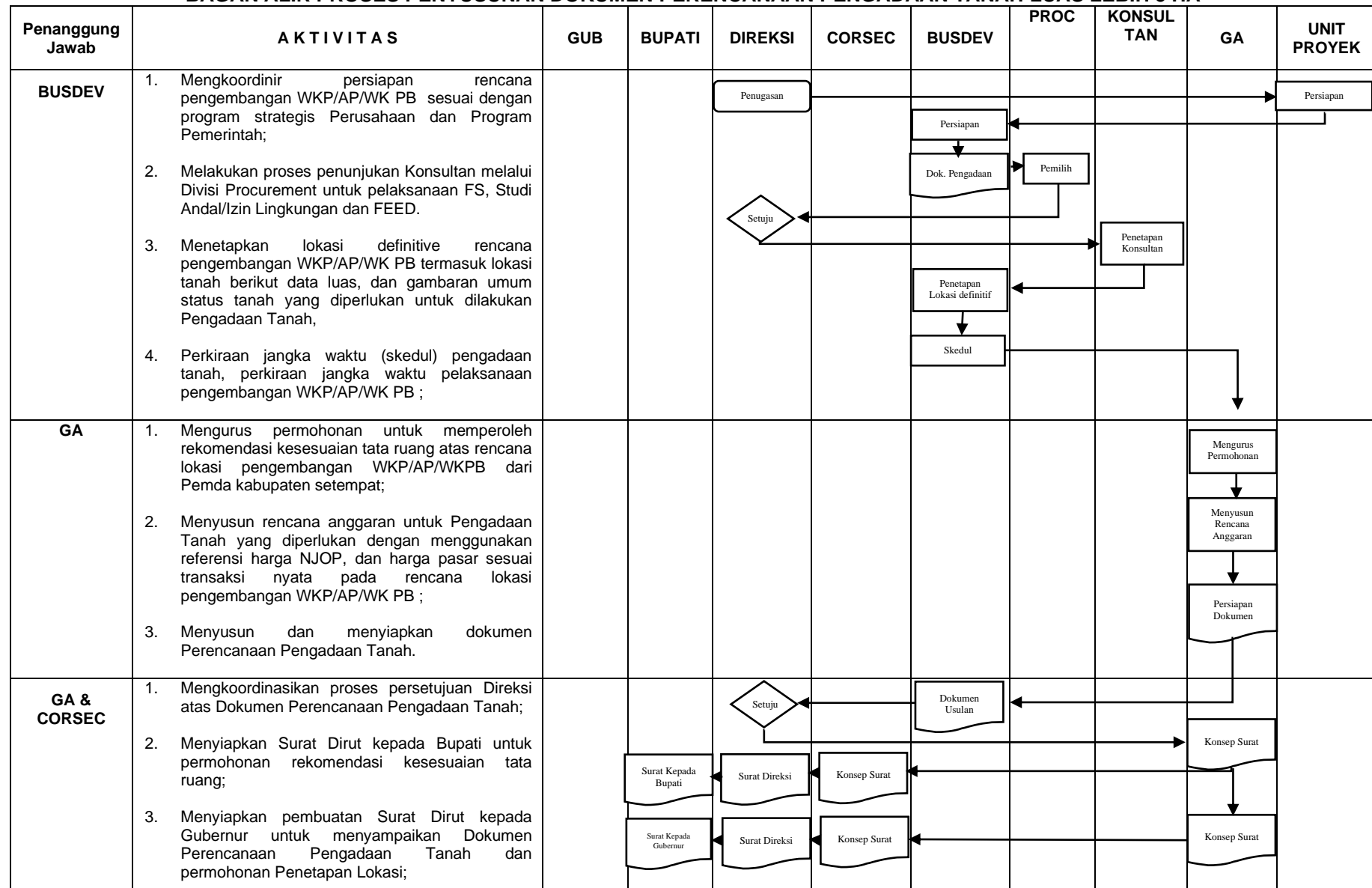
Ditetapkan di Jakarta
Pada Tanggal:

2020

LAMPIRAN

LAMPIRAN 1

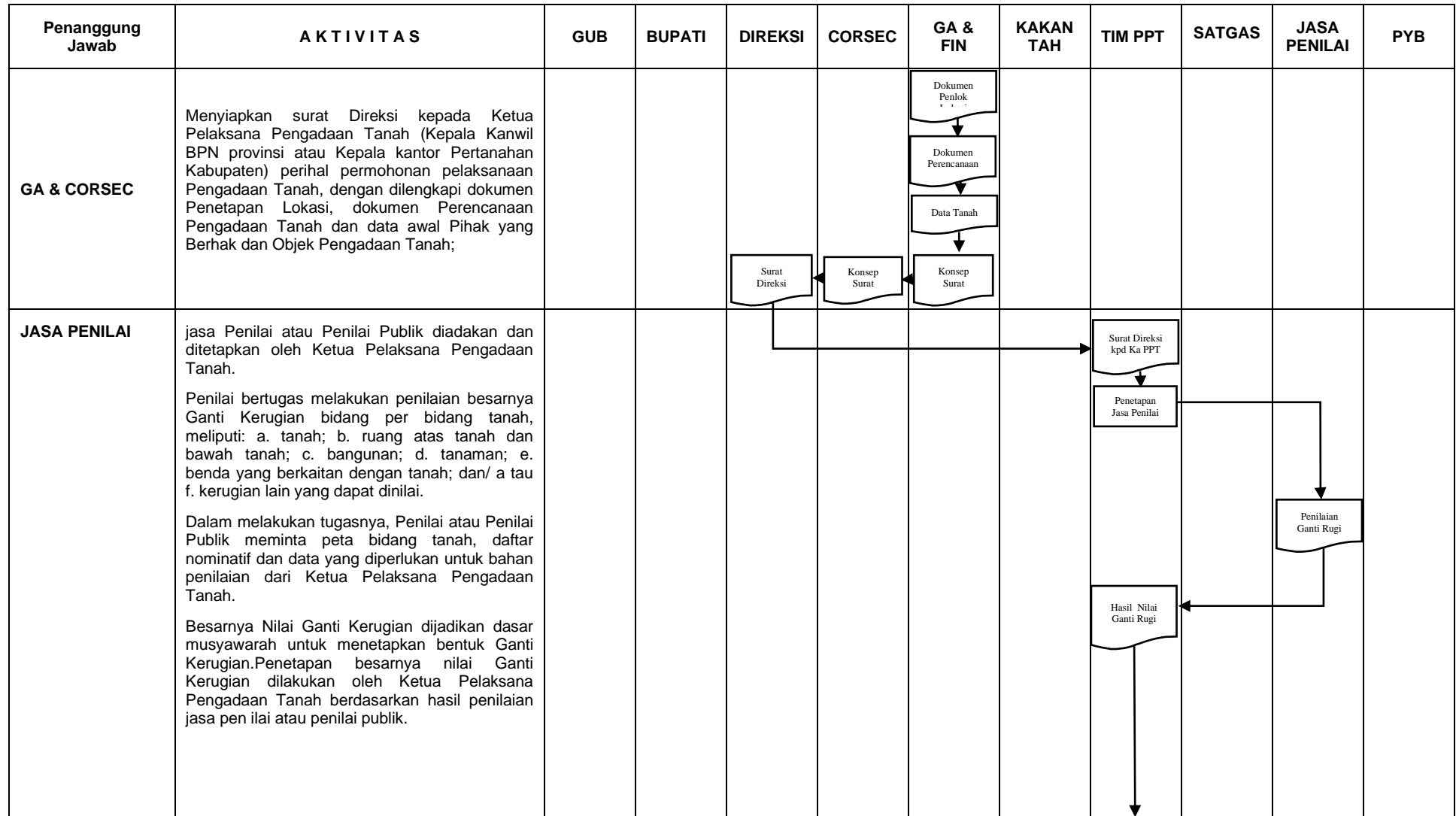
BAGAN ALIR PROSES PENYUSUNAN DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH LUAS LEBIH 5 HA

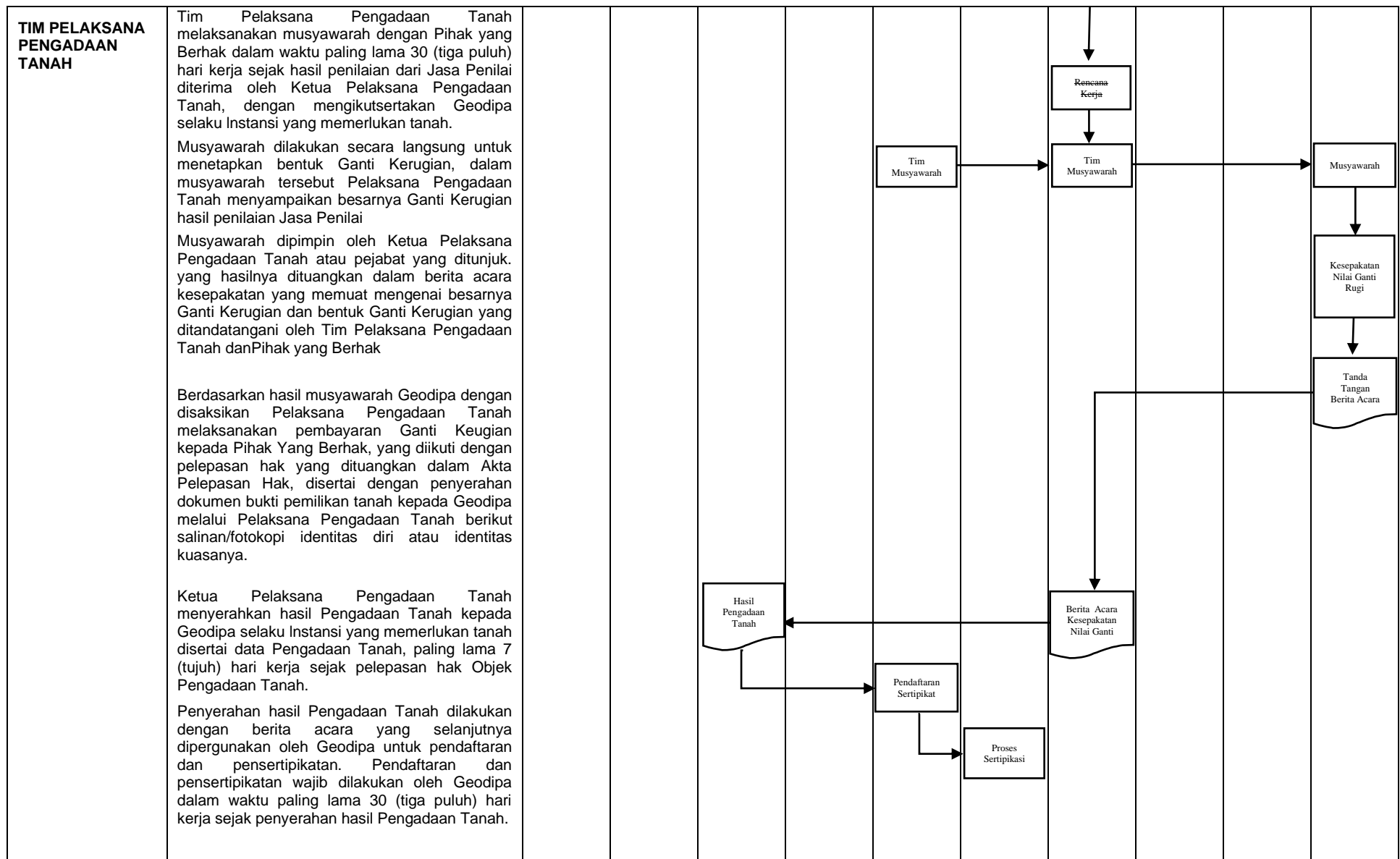


LAMPIRAN 2
BAGAN ALIR PROSES PENETAPAN LOKASI PENGEMBANGAN WKP/AP/WK PENGADAAN TANAH LUAS LEBIH 5 HA

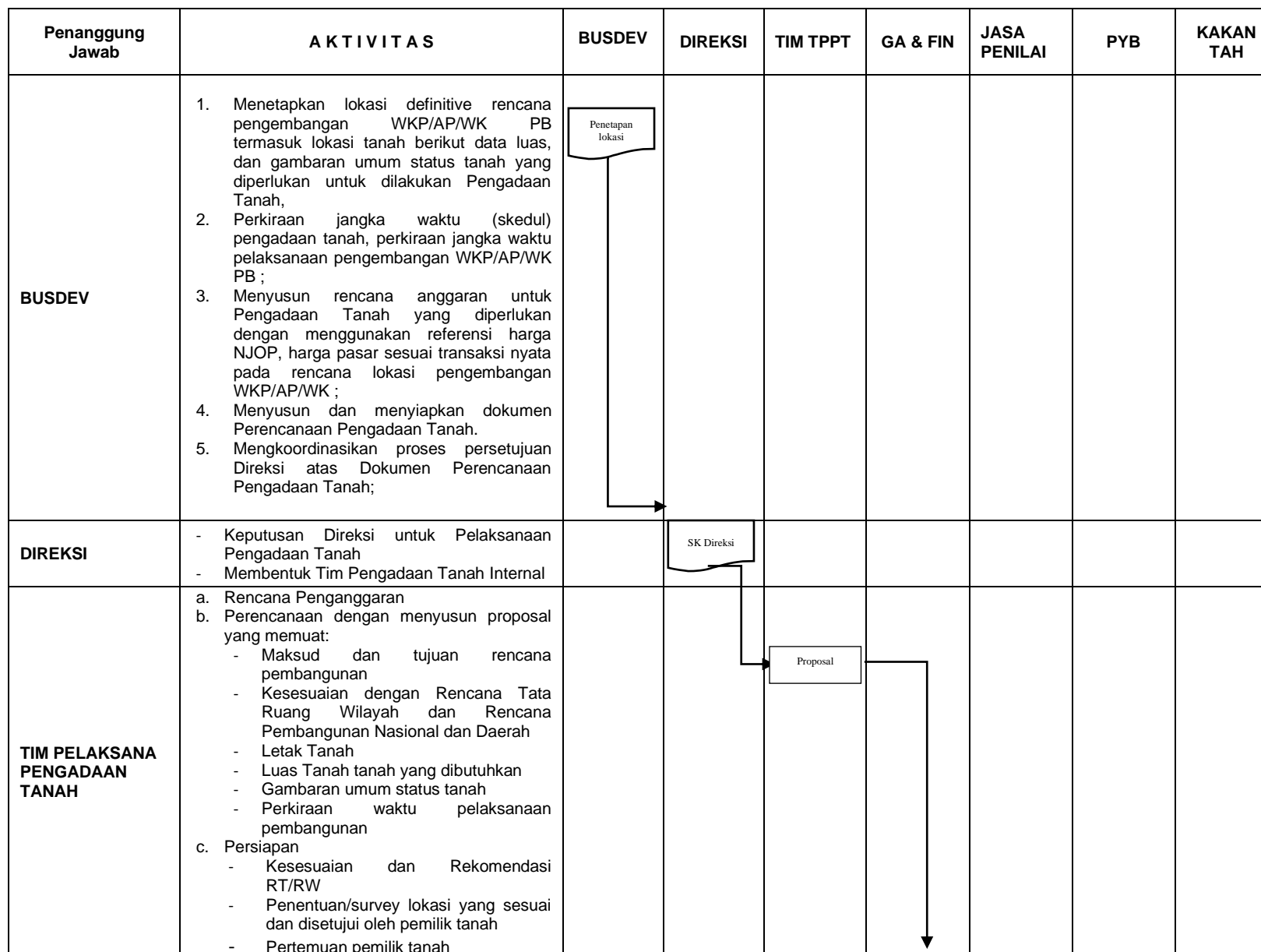
Penanggung Jawab	A K T I V I T A S	GUB	BUPATI	TIM PERSIAPAN	DIREKSI	CORSEC	BUSDEV	GA	UNIT PROYEK	PIHAK KETIGA
GUBERNUR	<ol style="list-style-type: none"> Membentuk Tim Persiapan beranggotakan bupati/walikota, satuan kerja perangkat daerah provinsi terkait, Instansi yang memerlukan tanah dan Instansi terkait lainnya. Gubernur bersama Instansi Pemohon melakukan persiapan mengumumkan Penetapan Lokasi dengan ditempelkan di kantor kelurahan/desa, kantor kecamatan, dan/atau kantor kabupaten/kota dan di lokasi pembangunan; dan diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronk Penandatanganan SK Gub ttg Penetapan Lokasi. 	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">Tim Persiapan</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">Pengumuman Lokasi</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">Konsep SK Gubernur</div>								
TIM PERSIAPAN	<p>Tim Persiapan yang ditetapkan oleh Gubernur melakukan kegiatan sebagai berikut;</p> <ol style="list-style-type: none"> Memberitahukan rencana pembangunan atau pengembangan kepada masyarakat terkait; Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan atau pengembangan; Melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan atau pengembangan; Menyiapkan Penetapan Lokasi pembangunan atau pengembangan dan penerbitan SK Gub Penetapan Lokasi. 	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">SK Gubernur</div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">Sosialisasi</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">Pendapatan Awal</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">Konsultasi Publik</div> <div style="text-align: center;">↓</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">Penetapan Lokasi</div>						

LAMPIRAN 3
BAGAN ALIR PROSES PERSIAPAN DAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH LUAS LEBIH 5 HA





LAMPIRAN 4
BAGAN ALIR PROSES PERSIAPAN DAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DENGAN LUAS TIDAK LEBIH DARI 5 HA



TPPT, GA & FIN	d. Pelaksanaan - Jual beli/ tukar menukar				Jual/Tukar			
JASA PENILAI	e. Penilaian - Perhitungan nilai harga pembelian Geodipa wajib menggunakan jasa penilai publik (KJPP), sebagai nilai dasar untuk melakukan negosiasi harga pembelian; - Penentuan keluasan tanah yang akan dibeli sebagai dasar perhitungan harga pembelian ditentukan berdasarkan pada hasil pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yang dituangkan dalam peta bidang rincian masing-masing bidang tanah yang akan dibeli oleh Geodipa;					Penilaian harga dan luasan		
TPPT, GA, NOTARIS	f. Pelepasan Hak - Negosiasi atau musyawarah dan kesepakatan harga tanah yang disepakati hasil negosiasi/musyawarah dituangkan dalam suatu dokumen kesepakatan harga yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh Geodipa. - Berdasarkan akta pelepasan hak yang dibuat oleh PPAT/Notaris. - Geodipa mengajukan permohonan hak dan sertipikat atas tanah yang dibeli dari pemilik tanah yang bersangkutan. - Biaya pelaksanaan jual beli dan pembuatan akta pelepasan hak menjadi beban Geodipa sedangkan beban pajak penghasilan (PPh) dan BPHTB ditanggung masing-masing oleh Pemilik/penjual dan Geodipa.						Kesepakatan harga dihadapan notaris dan pelepasan	
GA, NOTARIS, KAKANTAH	g. Pensertipikatan							Proses sertipikasi