



BUPATI SITUBONDO
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO
NOMOR 4 TAHUN 2024

TENTANG
PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SITUBONDO

- Menimbang :
- a. bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil;
 - b. bahwa untuk memberikan petunjuk pelaksanaan tahapan persiapan pada kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar agar dapat dilaksanakan dengan efektif, efisien, berdaya guna dan berhasil guna, perlu ditetapkan pedoman persiapan pengadaan tanah skala kecil bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 19B Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, tahapan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar dilaksanakan oleh Bupati/Walikota;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Pemerintah Provinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Dati II Surabaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
 3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);
 5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
 7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;

9. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
10. Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Dan Penitipan Ganti Kerugian Ke Pengadilan Negeri Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 836);
11. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN SITUBONDO
dan
BUPATI SITUBONDO
MEMUTUSKAN:

Menetapkan : RANCANGAN PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Situbondo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Situbondo.

3. Bupati adalah Bupati Situbondo.
4. Instansi yang Memerlukan Tanah adalah lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/ kota, Badan Bank Tanah dan badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/ badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.
5. Pengadaan Tanah Skala Kecil yang selanjutnya disebut Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak untuk luas tanah yang tidak lebih dari 5 (lima) hektar dalam hal sesuai ketentuan.
6. Pihak yang Berhak, adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
7. Obyek Pengadaan Tanah, adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau benda lainnya yang dapat dinilai.
8. Ruang atas Tanah dan Bawah Tanah, adalah ruang yang ada di bawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada di atas permukaan bumi yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.
9. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
10. Kepentingan Umum, adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
11. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.

12. Penetapan Lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditetapkan dengan keputusan bupati yang dipergunakan sebagai izin untuk Pengadaan Tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan Hak Atas Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
13. Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan, adalah kegiatan mengumumkan kepada masyarakat tentang Penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan Gubernur/Bupati.
14. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
15. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan Negara.
16. Zona Nilai Tanah adalah gambaran nilai tanah yang relatif sama, dari sekumpulan bidang tanah didalamnya, yang batasannya bisa bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis petugas dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya yang dimuat dalam peta Zona Nilai Tanah dan ditetapkan oleh Kepala Kantor Pertanahan.
17. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.
18. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik negara daerah.
19. Badan Usaha adalah badan usaha berbentuk badan hukum yang didirikan di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan melakukan usaha dan/atau kegiatan pada bidang tertentu.

20. Ruang Atas Tanah adalah ruang yang berada di atas permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan pada bidang tanah.
21. Ruang Bawah Tanah adalah ruang yang berada di bawah permukaan tanah yang digunakan untuk kegiatan tertentu yang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatannya terpisah dari penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan pada bidang tanah.
22. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
23. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
24. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan dan tata ruang.
25. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah instansi vertikal Kementerian di provinsi.
26. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di kabupaten.
27. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada Negara.
28. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, Pengelola dan/atau Pengguna Barang dalam proses Pengadaan Tanah.
29. Lembaga Profesional dan/atau Ahli adalah pihak yang mempunyai keahlian tertentu dalam membantu Instansi yang memerlukan tanah.
30. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur/bupati untuk membantu gubernur/bupati dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
31. Lembaga Profesional dan/atau Ahli adalah pihak yang mempunyai keahlian tertentu dalam membantu Instansi yang memerlukan tanah.

32. Tim Kajian Keberatan yang selanjutnya disebut Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh gubernur/bupati untuk membantu gubernur/bupati melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolak keberatan.
33. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah untuk membantu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
34. Hari adalah hari kerja sesuai yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
35. Pembebasan Denda adalah tindakan untuk membebaskan sanksi administratif yang berupa denda bagi pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
36. Penghapusan Pokok Pajak adalah tindakan untuk menghapus pokok Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
37. Hari adalah hari kerja.

Pasal 2

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

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

BAB II
MAKSUD DAN TUJUAN
Pasal 3

Peraturan daerah ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Skala Kecil bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum di Daerah.

Pasal 4

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan 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.

BAB III
RUANG LINGKUP
Pasal 5

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini adalah :

- a. pengadaan tanah;
- b. perencanaan;
- c. persiapan;
- d. pelaksanaan pengadaan tanah;
- e. penyerahan hasil pengadaan tanah;
- f. insentif perpajakan;
- g. pembiayaan.

BAB IV
PENGADAAN TANAH
Pasal 6

Pemerintah Daerah berwenang untuk menyelenggarakan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam hal sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 7

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan :

- a. secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan tanah dengan Pihak Yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati; atau
 - b. dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Penetapan Lokasi untuk tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterbitkan oleh Bupati.
 - (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasannya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
 - (4) Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dan rencana kerja Instansi yang Memerlukan Tanah.
 - (5) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disusun berdasarkan muatan dan studi kelayakan.
 - (6) Penilaian tanah dalam rangka Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang Memerlukan Tanah menggunakan hasil penilaian jasa Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.
 - (7) Pengadaan jasa penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

Ketentuan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b diselenggarakan melalui tahapan :

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

BAB V PERENCANAAN

Bagian Kesatu Dasar Perencanaan

Pasal 9

- (1) Setiap Instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum daerah membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada:

- a. rencana tata ruang; dan
 - b. prioritas pembangunan yang tercantum dalam:
 1. rencana pembangunan jangka menengah;
 2. rencana strategis; dan/atau
 3. rencana kerja pemerintah/Instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Rencana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disusun oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan melibatkan kementerian, lembaga yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan, dan instansi teknis terkait.
- (3) Dalam perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Instansi yang memerlukan tanah dapat menunjuk lembaga profesional terkait dan/atau ahli.

Pasal 10

- (1) Rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, didasarkan atas :
- a. rencana tata ruang wilayah nasional;
 - b. rencana tata ruang pulau/kepulauan;
 - c. rencana tata ruang kawasan strategis nasional;
 - d. rencana tata ruang wilayah provinsi;
 - e. rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota; dan/atau
 - f. rencana detail tata ruang.
- (2) Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

Bagian Kedua

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

Pasal 11

- (1) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, paling sedikit memuat:
- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
 - c. prioritas pembangunan nasional/daerah;
 - d. letak tanah;
 - e. luas tanah yang dibutuhkan;
 - f. gambaran umum status tanah;
 - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - h. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;

- i. perkiraan nilai tanah;
 - j. rencana penganggaran; dan
 - k. preferensi bentuk Ganti Kerugian.
- (2) Dalam hal diperlukan, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menambah muatan dalam dokumen perencanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 12

Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 disusun berdasarkan studi kelayakan yang 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

Pasal 13

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh Instansi yang Memerlukan Tanah diajukan kepada Bupati.
- (3) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak ditetapkan oleh pimpinan Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (4) Dalam hal dokumen perencanaan Pengadaan Tanah lebih dari 2 (dua) tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Instansi yang Memerlukan Tanah perlu melakukan pembaruan dokumen.

Pasal 14

Ketentuan mengenai tata cara perencanaan Pengadaan Tanah di Daerah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB VI
PERSIAPAN

Bagian Kesatu
Umum
Pasal 15

- (1) Bupati melaksanakan tahapan kegiatan persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2).
- (2) Dalam melaksanakan tahapan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati membentuk Tim Persiapan paling lama 5 (lima) hari sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh Bupati.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pembentukan, Tugas dan Fungsi Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Pemberitahuan Rencana Pembangunan
Pasal 16

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan.
- (2) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 3 (tiga) hari sejak Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh Bupati.
- (3) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi mengenai:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan;
 - c. tahapan rencana Pengadaan Tanah;
 - d. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
 - e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; dan
 - f. informasi lainnya yang dianggap perlu.
- (4) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan.

Pasal 17

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1), disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan.
- (2) Pemberitahuan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan cara :
 - a. sosialisasi;
 - b. tatap muka; dan/atau
 - c. surat pemberitahuan.
- (3) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui media cetak dan/atau media elektronik.

Pasal 18

Ketentuan mengenai pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga

Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pasal 19

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 20

- (1) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 meliputi perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa, Bank Tanah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dan Badan Usaha Milik Desa yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari
 - a. pemegang Hak Atas Tanah;
 - b. pemegang Hak Pengelolaan;
 - c. nazhir untuk tanah wakaf;
 - d. pemegang alat bukti tertulis hak lama;

- 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.

(3) Dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan alat bukti penguasaan, berupa:

- a. akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
- b. akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikatnya;
- c. surat izin menghuni;
- d. risalah lelang;
- e. akta ikrar wakaf, akta pengganti akta ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf; atau
- f. bukti penguasaan lainnya.

Pasal 21

Pemegang Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf a berupa perseorangan atau badan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

Pemegang Hak Pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b merupakan pihak yang diberikan sebagian kewenangan/pelimpahan dari negara untuk melaksanakan hak menguasai negara.

Pasal 23

Nazhir untuk tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf c merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 24

(1) Pemegang alat bukti tertulis hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf d merupakan pemegang hak sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan terkait Hak Atas Tanah.

- (2) Dalam hal alat bukti tertulis hak lama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditemukan atau tidak berlaku lagi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, penguasaan atau kepemilikan dapat dibuktikan dengan pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan dari orang yang dapat dipercaya dan disaksikan oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi.
- (3) Pernyataan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan:
 - a. tanah tersebut merupakan benar milik yang bersangkutan, bukan milik orang lain;
 - b. penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai Pihak yang Berhak atas tanah; dan
 - c. penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Pasal 25

- (1) Masyarakat Hukum Adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf e merupakan sekelompok orang yang menguasai tanah ulayat secara turun-temurun dalam bentuk kesatuan ikatan asal usul leluhur dan/atau kesamaan tempat tinggal diwilayah geografis tertentu, identitas budaya, hukum adat yang masih ditaati, hubungan yang kuat dengan tanah dan lingkungan hidup, serta sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, budaya, dan hukum.
- (2) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), keberadaannya diperkuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Tanah ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tanah yang berada diwilayah penguasaan kesatuan masyarakat hukum adat dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah atau Hak Pengelolaan.

Pasal 26

- (1) Pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah.

- (2) Penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa :
- a. sertipikat Hak Atas Tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya;
 - b. surat izin garapan/membuka tanah;
 - c. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti; atau
 - d. bukti lain yang dipersamakan dengan bukti penguasaan lainnya.
- (3) Dalam hal penguasaan Tanah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dibuktikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) namun dikuasai secara fisik dan di atasnya terdapat ladang, kebun, tanaman tumbuh, bekas tanaman tumbuh, bangunan permanen/tidak permanen, bukti penguasaannya meliputi :
- a. surat pernyataan penguasaan tanah dari yang bersangkutan, diketahui oleh orang yang dapat dipercaya dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan :
 1. yang bersangkutan benar sebagai pemilik atau menguasai bidang tanah tersebut;
 2. bidang tanah tersebut benar-benar dikuasai yang bersangkutan secara terus menerus/tanpa terputus disertai riwayat perolehan, penguasaan tanah, dan batas yang jelas; dan
 3. yang bersangkutan bertanggung jawab penuh secara perdata maupun pidana; dan
 - b. surat keterangan dari kepala desa/lurah atau nama lain yang menerangkan atas tanah tersebut tidak terdapat sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi jaminan hutang piutang.
- (4) Bukti penguasaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dianggap sebagai izin dari pejabat yang berwenang.

Pasal 27

- (1) Pemegang dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf g merupakan pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan.
- (2) Dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti penguasaan berupa :
 - a. akta jual beli atas hak tanah yang sudah bersertipikat yang belum dibalik nama;
 - b. akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertipikatnya;
 - c. surat izin menghuni;
 - d. risalah lelang;
 - e. akta ikrar wakaf, akta pengganti akta ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf; atau
 - f. bukti penguasaan lainnya.

Pasal 28

- (1) Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf h berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa, Bank Tanah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, dan Badan Usaha Milik Desa yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- (2) Dasar kepemilikan bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti berupa:
 - a. izin mendirikan bangunan dan/atau kartu inventaris barang untuk bangunan milik Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan/atau bukti fisik bangunan;
 - b. surat pernyataan penguasaan fisik;
 - c. surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan; dan/atau
 - d. bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 3 (tiga) bulan terakhir.

Pasal 29

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari.
- (2) Pendataan awal lokasi dihitung mulai tanggal berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani.
- (3) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama pejabat kelurahan/desa atau nama lain.

Pasal 30

- (1) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat (1), dituangkan dalam bentuk daftar sementara pihak yang Berhak, dan Objek pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan.
- (2) Daftar sementara Pihak yang Berhak, dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan daftar yang berisi data perkiraan dan hanya digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Fublik rencana pembangunan.

Bagian Keempat

Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Pasal 31

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan, dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau pengguna Barang.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan pihak yang Berhak, Pengelola Barang, pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.

- (3) Tim Persiapan melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau dapat di tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan pihak yang Berhak, Pengelola Barang, Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
- (4) Pelibatan Pihak yang Berhak, pengelola barang, dan/atau pengguna barang dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa.
- (5) Pelaksanaan Konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.
- (6) Pelaksanaan konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari yang dihitung mulai tanggal ditandatangani daftar sementara Pihak yang Berhak dan objek pengadaan tanah pada lokasi rencana pembangunan.

Pasal 32

- (1) Tim Persiapan mengundang pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2), Pengelola Barang dan/atau pengguna Barang serta masyarakat yang terkena dampak untuk hadir dalam Konsultasi Publik.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan langsung kepada pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau pengguna Barang serta masyarakat terkena dampak atau melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik.
- (3) Undangan yang diterima oleh pihak yang Berhak Pengelola dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa atau nama lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

- (4) Dalam hal Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya, pemberitahuan dilakukan melalui:
- a. pengumuman di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan pada lokasi rencana pembangunan; dan
 - b. media cetak atau media elektronik.

Pasal 33

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) menjelaskan mengenai rencana pengadaan tanah dalam konsultasi publik.
- (2) Penjelasan sebagaimana dimaksud pada meliputi:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum;
 - b. tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah;
 - c. peran Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah dalam menentukan nilai Ganti Kerugian;
 - d. insentif yang akan diberikan kepada pihak yang berhak;
 - e. objek yang dinilai ganti kerugian;
 - f. bentuk ganti kerugian; dan
 - g. hak dan kewajiban pihak yang berhak, pengelola barang dan/atau pengguna barang dan masyarakat yang terkena dampak.

Pasal 34

Ketentuan mengenai pelaksanaan Konsultasi Publik antara Tim Persiapan dan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan Masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 35

- (1) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah berstatus kawasan hutan, Instansi yang Memerlukan Tanah melalui gubernur mengajukan permohonan pelepasan status kawasan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang kehutanan.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk proyek prioritas Pemerintah Pusat, perubahan status kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui mekanisme:

- a. pelepasan kawasan hutan dalam hal pengadaan Tanah dilakukan oleh instansi pemerintah;
 - b. pelepasan kawasan hutan atau pinjam pakai dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan oleh swasta.
- (3) Swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten, badan hukum milik negara atau badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Pusat dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

Pasal 36

- (1) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah kas desa, pemerintah desa mengajukan izin tertulis kepada gubernur untuk mendapat izin persetujuan pelepasan haknya.
- (2) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah wakaf, nazhir dan/atau Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan izin tertulis kepada Kementerian Agama/Kantor Wilayah Kementerian Agama atas persetujuan Badan Wakaf Indonesia/Badan Wakaf Indonesia provinsi untuk mendapat izin pelepasan atas tanah wakaf.
- (3) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah ulayat, Instansi yang Memerlukan Tanah berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah setempat dengan melibatkan tokoh masyarakat adat untuk mendapat kesepakatan dan penyelesaian dengan masyarakat yang bersangkutan yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (4) Dalam hal terdapat Objek Pengadaan Tanah yang berstatus tanah aset Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan/atau badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah, badan usaha milik desa, Pengguna Barang/pemilik aset dan/ atau Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan izin alih status penggunaan/pelepasan aset kepada instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

- (1) Dalam hal Objek pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dan/atau proyek Strategis Nasional berada pada lahan pertanian pangan berkelanjutan, dapat dilakukan pengalihfungsian lahan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengalihfungsian lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan dengan syarat:
 - a. dilakukan kajian kelayakan strategis;
 - b. disusun rencana alih fungsi lahan;
 - c. dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan
 - d. disediakan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan dialihfungsikan.
- (3) Dalam hal terjadi bencana sehingga pengalihan fungsi lahan untuk infrastruktur tidak dapat ditunda, persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b tidak diberlakukan.
- (4) Penyediaan lahan pengganti terhadap lahan pertanian pangan berkelanjutan yang dialihfungsikan untuk infrastruktur akibat bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 24 (dua puluh empat) bulan setelah alih fungsi dilakukan.
- (5) Pembebasan kepemilikan Hak Atas Tanah yang dialihfungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan dengan pemberian Ganti Kerugian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 38

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum berada pada lokasi bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

- (1) Proses penyelesaian perubahan status atas Objek Pengadaan Tanah yang berstatus kawasan hutan atau izin alih status penggunaan/pelepasan aset atas tanah kas desa, tanah wakaf, tanah ulayat, dan/atau tanah aset Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Milik Desa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, Pasal 36 dan Pasal 37 harus dilakukan sampai dengan Penetapan Lokasi.

- (2) Dalam hal perubahan status dan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dipenuhi tanpa adanya keterangan tertulis dari instansi terkait, maka Penetapan Lokasi berfungsi sebagai izin perubahan status/pinjam pakai kawasan hutan atau izin alih status penggunaan/pelepasan aset.

Bagian Kelima
Penetapan Lokasi Pembangunan
Pasal 40

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan:
- a. secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati; atau
 - b. dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah.
- (2) Penetapan Lokasi untuk tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diterbitkan oleh bupati.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.
- (4) Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dan rencana kerja Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (5) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disusun berdasarkan muatan dan studi kelayakan minimal.
- (6) Penilaian tanah dalam rangka Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang Memerlukan Tanah menggunakan hasil penilaian jasa Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.

Pasal 41

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, dilampiri peta lokasi pembangunan.
- (2) Peta lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disiapkan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pasal 42

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.
- (2) Keputusan Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 disampaikan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah kepada Kantor Wilayah paling lama 7 (tujuh) hari setelah Penetapan Lokasi diumumkan.
- (3) Dalam hal diperlukan, Instansi yang Memerlukan Tanah atas pertimbangan kepala Kantor Wilayah mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati, 6 (enam) bulan sebelum jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan berakhir.
- (4) Permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disertai:
 - a. keputusan Penetapan Lokasi;
 - b. pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisi alasan pengajuan perpanjangan, data Pengadaan Tanah yang telah dilaksanakan, dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan Pengadaan Tanahnya.
- (5) Atas dasar permohonan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati menetapkan perpanjangan jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.
- (6) Perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan oleh Bupati dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan dari Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (7) Dalam hal perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan tidak diterbitkan oleh Bupati dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mengajukan permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi kepada Menteri.

Pasal 43

- (1) Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) tidak mencukupi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

- (2) Proses ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimulai dari tahap perencanaan.

Bagian Keenam
Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan
Pasal 44

- (1) Bupati bersama Instansi yang Memerlukan Tanah mengumumkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum Daerah.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat nomor dan tanggal keputusan penetapan Lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan Tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pasal 45

- (1) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1), dilakukan dengan cara:
 - a. ditempatkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan/atau kantor bupati dan di lokasi pembangunan; dan
 - b. diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan paling lama 2 (dua) hari sejak dikeluarkan penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan selama 10 (sepuluh) hari.
- (4) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan/atau nasional paling sedikit 1 (satu) hari penerbitan.
- (5) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui situs (website) pemerintah daerah dan/atau Instansi yang Memerlukan Tanah.

Pasal 46

- (1) Setelah Penetapan Lokasi pembangunan Pengadaan Tanah dilakukan, tidak diperlukan lagi persyaratan:
 - a. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
 - b. Pertimbangan teknis pertanahan;
 - c. di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan;
 - d. di luar kawasan gambut/ sempadan pantai; dan
 - e. analisis mengenai dampak lingkungan hidup
- (2) Terhadap permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan atau pembaruan Penetapan Lokasi pembangunan, tidak diperlukan lagi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB VII

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 47

Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Penyiapan Pelaksanaan

Pasal 48

- (1) Berdasarkan Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada kepala Kantor Wilayah.
- (2) Pengajuan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan:
 - a. keputusan Penetapan Lokasi;
 - b. dokumen perencanaan Pengadaan Tanah;
 - c. data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah;
 - d. data awal masyarakat yang terkena dampak;
 - e. berita acara kesepakatan;
 - f. surat pernyataan pemasangan tanda batas bidang tanah; dan
 - g. surat pernyataan ketersediaan anggaran.

- (3) Instansi yang Memerlukan Tanah menyampaikan penjelasan tentang permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) di hadapan kepala Kantor Wilayah.
- (4) Dalam hal permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan lengkap, Kepala Kantor Wilayah membuat berita acara penerimaan permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah.
- (5) Dalam hal permohonan pelaksanaan Pengadaan Tanah diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (4), kepala Kantor Wilayah membentuk pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 5 (lima) Hari.
- (6) Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menyipkan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Pasal 49

Ketentuan mengenai tata cara dan mekanisme pelaksanaan penyiapan pengadaan tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Penetapan Penilai Pasal 50

- (1) Jasa Penilai diadakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal tidak terdapat jasa Penilai dan/atau dalam rangka efisiensi biaya untuk Pengadaan Tanah skala kecil, Instansi yang Memerlukan Tanah dapat menunjuk Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.
- (3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa Pemerintah.

Pasal 51

- (1) Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:
 - a. tanah;
 - b. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
 - c. bangunan;

- d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (2) Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah menerima salinan dokumen perencanaan, daftar nominatif, dan peta bidang tanah dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah yang dituangkan dalam berita acara.
 - (3) Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah menyelesaikan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditandatangani.
 - (4) Dalam melakukan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah dapat meminta informasi dan/atau data yang mendukung penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah kepada instansi terkait.

Pasal 52

- (1) Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51, merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum dengan mempertimbangkan masa tunggu pada saat pembayaran Ganti Kerugian.
- (2) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
- (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat final dan mengikat.
- (4) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), oleh Penilai disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- (5) Besarnya nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

Bagian Keempat
Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian
Pasal 53

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah didampingi Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah dan Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).
- (3) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1).
- (4) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.

Pasal 54

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan.
- (2) Dalam hal Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berhalangan karena hukum maka undangan disampaikan kepada pengampu atau wali.
- (3) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lama 3 (tiga) hari sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian.
- (4) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 55

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53, Pihak yang Berhak dapat memberikan kuasa kepada:
 - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
 - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
 - c. pihak yang Berhak lainnya.
- (2) Pihak yang Berhak atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang dimilikinya yang terletak dalam 1 (satu) lokasi Pengadaan Tanah hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang 3 (tiga) kali secara patut, tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, dianggap menyetujui bentuk Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 56

- (1) Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (2) Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
 - a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati;
 - b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
 - c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya.

Pasal 57

- (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 setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (3).

- (2) Pengadilan Negeri memutuskan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi diterima.

Bagian Kelima
Pemberian Ganti Kerugian
Pasal 58

Pemberian ganti rugi adalah diperuntukkan bagi tanah hak yang digunakan untuk kepentingan :

- a. jalan umum;
- b. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- c. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- d. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- e. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan/atau distribusi tenaga listrik;
- f. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah daerah;
- g. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- h. rumah sakit Pemerintah Daerah;
- i. fasilitas keselamatan umum Daerah;
- j. permakaman umum Pemerintah Daerah;
- k. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- l. cagar alam dan cagar budaya;
- m. Kantor Pemerintah Daerah atau Desa;
- n. penataan permukiman kumuh perkotaan dan atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- o. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Daerah;
- p. prasarana olahraga Pemerintah Daerah;
- q. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- r. kawasan Industri Hulu dan Hilir Minyak dan Gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Daerah;

- s. kawasan Ekonomi Khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- t. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- u. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Daerah;
- v. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Daerah; dan
- w. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Daerah, atau Badan Usaha Milik Daerah.

Pasal 59

- (1) 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.
- (2) Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.
- (3) Pemberian ganti kerugian dimuat dalam berita acara pemberian ganti kerugian.

Pasal 60

- (1) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang.
- (2) Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (2).

Pasal 61

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf a, diberikan dalam bentuk mata uang Rupiah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Validasi oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan kegiatan verifikasi meliputi:
 - a. pemeriksaan formal kelengkapan rekapitulasi peta bidang dan daftar nominatif hasil inventarisasi dan identifikasi Satuan Tugas; dan
 - b. pemeriksaan kesesuaian rekapitulasi Pihak yang Berhak dengan bentuk Ganti Kerugian hasil musyawarah.
- (4) Validasi dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak berita acara kesepakatan bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2).
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak.
- (6) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 17 (tujuh belas) Hari sejak penyampaian hasil validasi oleh pelaksana Pengadaan Tanah.
- (7) Dalam hal tertentu Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat dilakukan lebih dari 17 (tujuh belas) Hari.
- (8) Hal tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) merupakan keadaan dimana:
 - a. anggaran yang tersedia tidak mencukupi;
 - b. Pihak yang Berhak tidak hadir saatjadwal pembayaran Ganti Kerugian; atau
 - c. terdapat persoalan keamanan, ekonomi, potitik, sosial, budaya, dan/ atau persoalan teknis lainnya.

Pasal 62

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf b dilaksanakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dan/atau pengelola dan/atau pengguna barang milik negara/barang milik daerah/aset desa berdasarkan permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (3) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (4) Dalam hal peruntukan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan termasuk dalam jenis Kepentingan Umum, dapat dilakukan melalui tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.
- (6) Selama proses penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dana penyediaan tanah pengganti, dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (7) Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 6 (enam) bulan sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 63

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf c dilaksanakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah berdasarkan permintaan tertulis dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Penyediaan tanah untuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Dalam hal permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang kegiatannya termasuk dalam jenis Kepentingan Umum, penyediaan tanahnya dapat dilakukan melalui tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (4) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
- (6) Selama proses penyediaan permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dana penyediaan permukiman kembali ditiptkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (7) Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali, sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 64

Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf b atau permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf c, musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali.

Pasal 65

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf d diberikan oleh badan usaha milik daerah yang berbentuk perusahaan terbuka atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari pemerintah daerah, badan hukum milik Daerah/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.
- (2) Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan badan usaha milik daerah yang berbentuk perusahaan terbuka atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari pemerintah daerah, badan hukum milik Daerah/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus Pemerintah Daerah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk Kepentingan Umum.

- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan Hak oleh Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 66

- (1) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak dapat berupa gabungan 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf d.
- (2) Ketentuan mengenai pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 sampai dengan Pasal 65 berlaku secara mutatis mutandis terhadap pelaksanaan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 67

- (1) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah Daerah/badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa tidak diberikan Ganti Kerugian, kecuali:
 - a. Objek Pengadaan Tanah yang dipergunakan sesuai dengan tugas dan fungsi pemerintahan;
 - b. Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh badan usaha milik daerah/badan usaha milik desa;
 - c. Objek Pengadaan Tanah kas desa; dan/atau
 - d. Objek Pengadaan Tanah dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang dilaksanakan oleh Badan Usaha.
- (2) Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Bank Tanah diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Ganti kerugian atas objek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.
- (4) Ganti kerugian atas objek pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, huruf c dan huruf d dapat diberikan dalam bentuk sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 ayat (1).

- (5) Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) didasarkan atas hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51.
- (6) Nilai Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah berupa harta benda wakaf ditentukan sama dengan nilai hasil penilaian Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah atas harta benda wakaf yang diganti.

Pasal 68

- (1) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 sampai dengan Pasal 65 dibuat dalam berita acara pemberian Ganti Kerugian.
- (2) Berita acara pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilampiri:
 - a. daftar Pihak yang Berhak penerima Ganti Kerugian;
 - b. daftar bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang telah diberikan;
 - c. daftar dan bukti pembayaran/ kwitansi; dan
 - d. berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 69

Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang 3 (tiga) kali secara patut tidak hadir pada saat pemberian Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dianggap menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian.

Bagian Keenam

Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus

Pasal 70

- (1) Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan Objek Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah melalui pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengalihan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhitung sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sampai ditetapkannya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian Ganti Kerugian.

Pasal 71

- (1) Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (3), diberikan paling banyak 25% (dua puluh lima persen) dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas nilai jual objek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai Ganti Kerugian dari Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah.
- (2) Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan setelah ditetapkannya hasil penilaian dari Penilai, Penilai Publik atau Penilai Pemerintah atau nilai yang sudah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (3) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 72

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara Pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (3) dan Pasal 70 diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh

Penitipan Ganti Kerugian

Pasal 73

- (1) Instansi yang Memerlukan Tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian dalam bentuk uang kepada ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (2) Permohonan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Pengadilan Negeri bersamaan dengan penyetoran uang Ganti Kerugian ke rekening pengadilan.
- (3) Permohonan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal:
 - a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;

- b. Pihak yang Berhak menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
 - c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya; atau
 - d. 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.
- (4) Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa uang dalam mata uang Rupiah.
- (5) Pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan Ganti Kerugian.

Pasal 74

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) huruf a, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 75

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) huruf b, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 76

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) huruf c, pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan mengenai ketidakberadaan Pihak yang Berhak secara tertulis kepada camat dan lurah/kepala desa atau nama lainnya.

- (2) 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.

Pasal 77

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) huruf d angka 1, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (*dading*).

Pasal 78

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) huruf d angka 2, pengambilan Ganti Kerugian dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap atau berita acara perdamaian (*dading*).

Pasal 79

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) huruf d angka 2, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan untuk mengajukan gugatan ke pengadilan atau melaksanakan perdamaian.
- (2) Pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengajukan gugatan atau mendaftarkan berita acara perdamaian paling lama 14 (empat belas) Hari sejak diterimanya pemberitahuan.
- (3) Pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuktikan gugatan yang telah didaftarkan dengan nomor register perkara atau nomor register pendaftaran berita acara perdamaian.
- (4) Dalam hal pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjukkan nomor register perkara, uang Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri tidak dapat dibayarkan kepada pihak manapun sebelum ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

- (5) Dalam hal pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjukkan nomor register pendaftaran berita acara perdamaian, uang Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri tidak dapat dibayarkan kepada pihak manapun sebelum adanya akta perdamaian atau putusan perdamaian yang merupakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (6) Dalam hal pihak yang menuntut penguasaan dan/atau kepemilikan dalam jangka waktu 14 (empat belas) Hari tidak dapat menunjukkan nomor register perkara atau nomor register pendaftaran berita acara perdamaian, tuntutan penguasaan dan/atau kepemilikan menjadi hapus dan uang Ganti Kerugian yang dititipkan di pengadilan dapat dibayarkan kepada Pihak yang Berhak sesuai daftar nominatif yang diumumkan,

Pasal 80

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) huruf d angka 3, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah adanya pengangkatan sita.

Pasal 81

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) huruf d angka 4, Ganti Kerugian dapat diambil di Pengadilan Negeri setelah adanya surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan persetujuan dari pihak bank.

Pasal 82

- (1) Dalam pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri Pihak yang Berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan dan/atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal ketua pelaksana Pengadaan Tanah tidak lagi menjabat sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, bukti penguasaan dan/atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 83

- (1) Pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri dilakukan oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal ketua pelaksana Pengadaan Tanah tidak lagi menjabat sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75, Pasal 76, Pasal 77, dan Pasal 81 dilakukan oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari kepala Kantor Pertanahan setempat..

Pasal 84

Dalam hal ketua pelaksana Pengadaan Tanah tidak lagi menjabat sebagai ketua pelaksana Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) dapat diambil oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Bagian Kedelapan

Pelepasan Objek Pengadaan Tanah

Pasal 85

- (1) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada instansi daerah.
- (2) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 86

Dalam pelaksanaan Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85, pelaksana Pengadaan Tanah:

- a. menyiapkan 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. menarik bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah dari Pihak yang Berhak;
- c. memberikan tanda terima pelepasan; dan

- d. membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertipikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada Negara, yang dilakukan secara manual atau elektronik.

Pasal 87

- (1) Dalam pelaksanaan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (1), Pihak yang Berhak 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 surat pernyataan tanggung jawab mutlak Pihak yang Berhak terhadap kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah;
 - c. menandatangani berita acara Pelepasan Hak;
 - d. menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.
- (2) Kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan kepada:
 - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
 - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
 - c. ahli waris dalam hal Pihak yang Berhak meninggal dunia sebelum pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan karena hukum maka pelaksanaan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengampu atau wali.

Pasal 88

Dalam hal pelepasan Objek Pengadaan Tanah merupakan milik atau dikuasai instansi, ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.

Bagian Kesembilan
Pemutusan Hubungan Hukum Antara Pihak Yang Berhak
Dengan Objek Pengadaan Tanah
Pasal 89

- (1) Objek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah, hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dan tanahnya hapus demi hukum.
- (2) Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya, dan selanjutnya memberitahukan kepada para pihak terkait.
- (3) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum terdaftar, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hak dan disampaikan kepada lurah/kepala desa atau nama lain, camat dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat untuk selanjutnya dicatat dan dicoret dalam buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan.

Pasal 90

Pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan objek pengadaan tanah terhadap aset pemerintah daerah/badan usaha milik daerah/pemerintah desa/badan usaha milik desa berlaku sejak dilepaskannya hak atas tanah.

Pasal 91

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sedang menjadi objek perkara di pengadilan dan Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada ketua pengadilan dan pihak-pihak yang berperkara tentang hapusnya hak dan putusannya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanahnya.
- (2) Alat bukti penguasaan dan/atau kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sebagai pembuktian di Pengadilan Negeri sampai memperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Pasal 92

- (1) Pihak yang Berhak mengambil Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (1) merupakan pihak yang dimenangkan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (2) Ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang sedang menjadi objek perkara di pengadilan.

Pasal 93

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya dan Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan hapusnya hak dan putusannya hubungan hukum kepada pihak-pihak yang bersengketa.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang masih dipersengketakan.

Pasal 94

- (1) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang dan Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pejabat yang meletakkan sita dan pemegang hak tentang hapusnya alat bukti pemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Dalam hal Objek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 95

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, ketua pelaksana Pengadaan Tanah:

- a. membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah yang dijadikan jaminan di bank;

- b. memberitahukan tentang hapusnya hak dan putusnya hubungan hukum kepada pemegang jaminan hutang dan yang bersangkutan; atau
- c. memberitahukan putusnya hubungan hukum kepada lurah/kepala desa atau nama lain atau camat untuk tanah yang belum terdaftar.

Pasal 96

Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 7 (tujuh) hari sejak ditandatangani berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 huruf a.

Pasal 97

Dalam hal Pihak yang Berhak tidak melepaskan Hak Atas Tanahnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 maka:

- a. Ketua pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah tanpa tanda tangan Pihak yang Berhak;
- b. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan berita acara sebagaimana dimaksud pada huruf a mengumumkan hapusnya hak dimaksud;
- c. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf b mencatat hapusnya Hak Atas Tanah pada buku tanah, dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya;
- d. dalam hal tanah belum terdaftar, ketua pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud pada huruf b, menyampaikan secara tertulis kepada lurah/kepala desa atau nama lain untuk mencatat hapusnya hak pada buku-buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain yang bersangkutan.

Bagian Kesepuluh

Pendokumentasian Data Administrasi

Pasal 98

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan, dan penyimpanan data Pengadaan Tanah.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh kepala Kantor Pertanahan setempat.

- (3) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disimpan dalam bentuk data elektronik.

Pasal 99

- (1) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 dibuat salinan.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah, dan menjadi dokumen di Kantor Wilayah atau Kantor Pertanahan setempat.
- (3) Dalam hal data Pengadaan Tanah telah disimpan dalam bentuk data elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (3) data diserahkan kepada Instansi yang Memerlukan Tanah dengan berita acara.

Pasal 100

Bentuk, cara penyimpanan, penyajian, dan penghapusan data Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII

PENYERAHAN HASIL PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu

Berita Acara Penyerahan

Pasal 101

- (1) Ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang Memerlukan Tanah disertai data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99, dalam jangka waktu paling lama 14 (empat belas) hari sejak Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah dengan penandatanganan berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah.
- (3) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan secara bertahap dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah untuk pensertipikatan.
- (4) Tugas dan tanggung jawab pelaksana Pengadaan Tanah berakhir dengan telah ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah secara keseluruhan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

- (5) Pensertipikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

Pasal 102

Ketentuan mengenai tahapan pelaksanaan dan penyerahan hasil Pengadaan Tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Kedua

Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 103

Instansi yang Memerlukan Tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan secara parsial maupun keseluruhan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 104

- (1) Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan Penetapan Lokasi oleh gubernur/bupati sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Keadaan mendesak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah.
- (3) Instansi yang Memerlukan Tanah tetap dapat melaksanakan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meskipun terdapat keberatan atau gugatan di pengadilan.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian kepada pihak yang Berhak dalam Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB VIII

Insentif Perpajakan

Pasal 105

- (1) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diberikan insentif perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembebasan denda dan penghapusan pokok pajak.
- (3) Insentif perpajakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada pihak yang berhak apabila :
 - a. mendukung penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan
 - b. tidak melakukan gugatan atas putusan penetapan lokasi dan atas putusan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian.
- (4) Ketentuan terkait tata cara pemberian insentif pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

BAB IX
PEMBIAYAAN
Pasal 106

- (1) Anggaran penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah bagi kepentingan umum daerah dapat bersumber dari :
 - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN);
 - b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);
 - c. Anggaran badan hukum milik negara/badan usaha milik negara/badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus; dan/atau
 - d. Sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penggunaan anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB X
PENUTUP
Pasal 107

Pada saat Peraturan Daerah ini berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 14 Tahun 2014 Tentang Penyelesaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Daerah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 108

- (1) Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan sejak peraturan daerah ini diundangkan.

- (2) Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang bertanggungjawab mengusulkan rancangan Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada unit kerja yang mempunyai tugas penyiapan pengoordinasian perumusan kebijakan di bidang hukum pada secretariat daerah.

Pasal 109

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo.

Ditetapkan di Situbondo,
Pada Tanggal 3 September 2024
BUPATI SITUBONDO,

ttd.

KARNA SUSWANDI

Diundangkan di Situbondo
Pada tanggal 3 September 2024
SEKERTARIS DAERAH
KABUPATEN SITUBONDO,

ttd.

WAWAN SETIAWAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO TAHUN 2024 NOMOR 4
NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO PROVINSI JAWA TIMUR :
188-4/2024

Sesuai dengan Aslinya,
PL. KEPALA BAGIAN HUKUM

BRIJMA SUNARTO PUTRA, S.H.
Penata (III/c)
19850725 201503 1 001

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO
NOMOR 4 TAHUN 2024
TENTANG
PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAERAH

I. Umum

Pengadaan tanah dimaksudkan sebagai kegiatan menyediakan tanah untuk pembangunan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak yang merupakan kewenangan pemerintah daerah. Pemberian ganti rugi merupakan kegiatan menyelesaikan proses peralihan hak atas tanah yang telah digunakan atau dimanfaatkan oleh pemerintah daerah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak yang dimaksudkan adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan Tanah.

Objek Pengadaan Tanah menyangkut tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Adapun 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.

Dalam proses pelepasan hak yang menyangkut kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Kantor Pertanahan, diperlukan penilaian dan inventrisasi atas obyek tanah yang akan dilepas/dialihkan. Penilaian dilakukan oleh Penilai pertanahan yaitu orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Kantor Pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah. Sedangkan inventarisasi dilakukan oleh sebuah tim yang bertugas untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang akan diselesaikan ganti rugi peralihan haknya.

Ruang lingkup Perubahan atas peraturan daerah ini meliputi penambahan jenis Obyek penyelesaian ganti rugi tanah milik masyarakat yang digunakan untuk kepentingan umum, mekanisme penetapan lokasi pengadaan dalam skala kecil, dan mekanisme pemberian ganti rugi. Penyelesaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum daerah tersebut dilaksanakan didasarkan pada asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf 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.

Huruf 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.

Huruf c

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

Huruf d

Yang dimaksud dengan “asas kepastian” adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

Huruf 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.

Huruf f

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

Huruf 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.

Huruf 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.

Huruf i

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

Huruf j

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

Pasal 3

Cukup Jelas.

Pasal 4

Cukup Jelas.

Pasal 5

Cukup Jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat(2)

Cukup Jelas.

Ayat(3)

Yang dimaksud nilai kearifan lokal merupakan nilai-nilai yang masih dipertahankan dan diaplikasikan dalam kehidupan masyarakat sehari-hari untuk kemudian diwariskan kepada generasi selanjutnya.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.

Yang dimaksud penilai publik orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.

Yang dimaksud penilai pemerintah adalah pegawai negeri sipil yang diberi tugas, wewenang, hak dan kewajiban secara penuh untuk melaksanakan kegiatan di bidang penilaian.

Ayat (7)

Cukup Jelas.

Pasal 8

Cukup Jelas.

Pasal 9

Cukup Jelas.

Pasal 10

Cukup Jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Huruf a

Maksud dan tujuan rencana pembangunan menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Huruf b

Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan prioritas pembangunan menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan rencana tata ruang dan prioritas pembangunan.

Huruf c

Cukup Jelas.

Huruf d

Letak tanah, menguraikan wilayah administrasi:

- a. kelurahan/desa atau nama lain;
- b. kecamatan;
- c. kabupaten/kota; dan
- d. provinsi, tempat lokasi pembangunan yang direncanakan.

Huruf e

Luas tanah yang dibutuhkan, menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan.

Huruf f

Gambaran umum status tanah, menguraikan data awal mengenai penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.

Huruf g

Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.

Huruf h

Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.

Huruf i

Perkiraan nilai tanah, menguraikan perkiraan nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah, meliputi:

- b. tanah;
- c. Ruang Atas Tanah dan Ruang Bawah Tanah;
- d. bangunan;
- e. tanaman;
- f. benda yang berkaitan dengan tanah; dan
- g. kerugian lain yang dapat dinilai.

Huruf j

Rencana penganggaran, menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Huruf k

Preferensi bentuk Ganti Kerugian berisi uraian mengenai pilihan bentuk Ganti Kerugian sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Pasal 12

Huruf a

Survei sosial ekonomi, dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah.

Huruf b

Kelayakan lokasi, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk Kepentingan Umum yang dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan.

Huruf c

Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.

Huruf d

Perkiraan nilai tanah, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah.

Huruf e

Dampak lingkungan dan dampak sosial, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Huruf f

Studi lain yang diperlukan, merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain pada huruf a sampai dengan huruf e dapat berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 13

Cukup Jelas.

Pasal 14

Cukup Jelas.

Pasal 15

Cukup Jelas.

Pasal 16

Cukup Jelas.

Pasal 17

Cukup Jelas.

Pasal 18

Cukup Jelas.

Pasal 19

Cukup Jelas.

Pasal 20

Cukup Jelas.

Pasal 21

Cukup Jelas.

Pasal 22

Cukup Jelas.

Pasal 23

Cukup Jelas.

Pasal 24

Cukup Jelas.

Pasal 25

Cukup Jelas.

Pasal 26

Cukup Jelas.

Pasal 27

Cukup Jelas.

Pasal 28

Cukup Jelas.

Pasal 29

Cukup Jelas.

Pasal 30

Cukup Jelas.

Pasal 31

Cukup Jelas.

Pasal 32

Cukup Jelas.

Pasal 33

Cukup Jelas.

Pasal 34

Cukup Jelas.

Pasal 35

Cukup Jelas.

Pasal 36

Cukup Jelas.

Pasal 37

Cukup Jelas.

Pasal 38

Yang dimaksud dengan tanah musnah adalah tanah yang mengalami perubahan bentuk dan fungsi karena peristiwa alam sehingga tidak bisa difungsikan dan/atau dimanfaatkan.

Pasal 39

Cukup Jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Studi Kelayakan Minimal adalah penilaian atas kelayakan pengadaan tanah guna mengetahui secara objektif dan rasional perencanaan tanah yang 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.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Pasal 41

Cukup Jelas.

Pasal 42

Cukup Jelas.

Pasal 43

Cukup Jelas.

Pasal 44

Cukup Jelas.

Pasal 45

Cukup Jelas.

Pasal 46

Cukup Jelas.

Pasal 47

Cukup Jelas.

Pasal 48

Cukup Jelas.

Pasal 49

Cukup Jelas.

Pasal 50

Cukup Jelas.

Pasal 51

Cukup Jelas.

Pasal 52

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “masa tunggu” adalah jangka waktu yang dihitung mulai dari penetapan lokasi sampai dengan pelaksanaan pembayaran yang dapat dipakai sebagai dasar mempertimbangkan nilai ganti kerugian.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “final dan mengikat” adalah nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal dan tidak dapat dimusyawarahkan sepanjang penilaian dilakukan berdasarkan standar penilaian yang berlaku.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Pasal 53

Cukup Jelas.

Pasal 54

Cukup Jelas.

Pasal 55

Cukup Jelas.

Pasal 56

Cukup Jelas.

Pasal 57

Cukup Jelas.

Pasal 58

Cukup Jelas.

Pasal 59

Cukup Jelas.

Pasal 60

Cukup Jelas.

Pasal 61

Cukup Jelas.

Pasal 62

Cukup Jelas.

Pasal 63

Cukup Jelas.

Pasal 64

Cukup Jelas.

Pasal 65

Cukup Jelas.

Pasal 66

Cukup Jelas.

Pasal 67

Cukup Jelas.

Pasal 68

Cukup Jelas.

Pasal 69

Cukup Jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud keadaan khusus adalah keadaan dimana pihak yang berhak membutuhkan uang ganti kerugian dengan segera untuk kebutuhan yang mendesak, yang dibuktikan dengan surat keterangan dari Lurah/Kepala Desa atau nama lain.

Keadaan mendesak antara lain bencana alam, biaya pendidikan, menjalankan ibadah pengobatan, pembayaran hutang dan/atau keadaan mendesak lainnya

Pasal 71

Cukup Jelas.

Pasal 72

Cukup Jelas.

Pasal 73

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup Jelas.

Huruf b

Cukup Jelas.

Huruf c

Cukup Jelas.

Huruf d

Angka 1

Cukup Jelas.

Angka 2

Yang dimaksud dengan “masih dipersengketakan kepemilikannya” adalah masih adanya keberatan dari pihak lain terhadap peta bidang tanah dan/atau daftar nominative yang belum diajukan ke pengadilan.

Angka 3

Cukup Jelas.

Angka 4

Cukup Jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Pasal 74

Cukup Jelas.

Pasal 75

Cukup Jelas.

Pasal 76

Cukup Jelas.

Pasal 77

Cukup Jelas.

Pasal 78

Cukup Jelas.

Pasal 79

Cukup Jelas.

Pasal 80

Cukup Jelas.

Pasal 81

Cukup Jelas.

Pasal 82

Cukup Jelas.

Pasal 83

Cukup Jelas.

Pasal 84

Cukup Jelas.

Pasal 85

Cukup Jelas.

Pasal 86

Cukup Jelas.

Pasal 87

Cukup Jelas.

Pasal 88

Cukup Jelas.

Pasal 89

Cukup Jelas.

Pasal 90

Cukup Jelas.

Pasal 91

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “pengadilan” adalah Pengadilan Negeri,
Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 92

Cukup Jelas.

Pasal 93

Cukup Jelas.

Pasal 94

Cukup Jelas.

Pasal 95

Cukup Jelas.

Pasal 96

Cukup Jelas.

Pasal 97

Cukup Jelas

Pasal 98

Cukup Jelas.

Pasal 99

Cukup Jelas.

Pasal 100

Cukup Jelas.

Pasal 101

Cukup Jelas.

Pasal 102

Cukup Jelas.

Pasal 103

Pajak yang dimaksud adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Pajak Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pasal 104

Cukup Jelas.

Pasal 105

Cukup Jelas.

Pasal 106

Cukup Jelas.

Pasal 107

Cukup Jelas.

Pasal 108

Cukup Jelas.

Pasal 109

Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO NOMOR 4