



SALINAN

**BUPATI KEDIRI  
PROVINSI JAWA TIMUR**

**PERATURAN BUPATI KEDIRI  
NOMOR 6 TAHUN 2016  
TENTANG  
PROSEDUR PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI KEDIRI,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 serta sesuai Nota Dinas Kepala Bagian Pemerintahan Umum Nomor 188/044/418.11/2016 tanggal 29 Januari 2016 perihal Penyusunan Peraturan Bupati tentang Prosedur Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Kediri dan Berita Acara Nomor 180/109/418.32/2016 tentang Rapat Koordinasi Pembahasan Rancangan Peraturan Bupati Tentang Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tanggal 2 Pebruari 2016, perlu mengatur tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan Peraturan Bupati Kediri;
  - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2013);

2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5280);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4385);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
11. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015;
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 72 Tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah;

14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
15. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015;
16. Peraturan Daerah Kabupaten Kediri Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kediri tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Kabupaten Kediri Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 94);

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI KEDIRI TENTANG PROSEDUR PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan :

1. Instansi yang memerlukan tanah adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah atau Badan Usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari lembaga negara, kementerian, lembaga pemerintah nonkementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.
2. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.
3. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Obyek Pengadaan Tanah.
4. Obyek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
5. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.

6. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
7. Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.
8. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Pelepasan hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara melalui Kementerian.
10. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah.
11. Penilai Pertanahan, yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Kementerian untuk menghitung nilai/harga Obyek Pengadaan Tanah.
12. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
13. Penetapan lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, yang dipergunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
14. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
15. Pemerintah Daerah adalah gubernur, bupati, atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.
16. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
17. Kementerian adalah lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan.
18. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah BPN adalah BPN di Provinsi yang dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah BPN yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Menteri.
19. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal BPN di kabupaten/kota yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN.
20. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

21. Tim Kajian keberatan yang selanjutnya disebut sebagai Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh gubernur untuk membantu gubernur melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.
22. Satuan Tugas adalah satuan yang dibentuk oleh Kementerian untuk membantu pelaksanaan Pengadaan Tanah.
23. Ruang atas tanah dan bawah tanah adalah ruang yang ada dibawah permukaan bumi dan/atau ruang yang ada di atas permukaan bumi sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah.

#### Pasal 2

Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahapan :

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

## BAB II

### PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

#### Bagian Kesatu

#### Dasar Perencanaan

#### Pasal 3

- (1) Setiap Instansi yang memerlukan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yang didasarkan pada :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
  - b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam :
    1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
    2. Rencana Strategis; dan
    3. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.
- (2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disusun secara bersama-sama oleh Instansi yang memerlukan tanah bersama dengan instansi terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh Instansi yang memerlukan tanah.

## Pasal 4

Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a, didasarkan atas :

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- b. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi; dan/atau
- c. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kediri.

## Bagian Kedua

## Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

## Pasal 5

- (1) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, disusun dalam bentuk dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, paling sedikit memuat :
  - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1);
  - c. letak tanah;
  - d. luas tanah yang dibutuhkan;
  - e. gambaran umum status tanah;
  - f. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
  - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - h. perkiraan nilai tanah; dan
  - i. rencana penganggaran.
- (2) Maksud dan tujuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a), menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum.
- (3) Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Prioritas Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, menguraikan kesesuaian rencana lokasi Pengadaan Tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Prioritas Pembangunan.
- (4) Letak tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c, menguraikan wilayah administrasi :
  - a. kelurahan/desa atau nama lain;
  - b. kecamatan;
  - c. kabupaten, dan
  - d. provinsi,tempat lokasi pembangunan yang direncanakan.
- (5) Luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, menguraikan perkiraan luas tanah yang diperlukan.

- (6) Gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, menguraikan data awal mengenai penguasaan dan kepemilikan atas tanah.
- (7) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.
- (8) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan.
- (9) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, menguraikan perkiraan nilai Ganti Kerugian obyek Pengadaan Tanah, meliputi : tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
- (10) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, menguraikan besaran dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi.

#### Pasal 6

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) 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.
- (2) Survei sosial ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak Pengadaan Tanah.
- (3) Kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam bentuk peta rencana lokasi pembangunan.
- (4) Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat.
- (5) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai Ganti Kerugian Obyek Pengadaan Tanah.

- (6) Dampak lingkungan dan dampak sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Studi lain yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 7

- (1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) 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 disampaikan kepada Bupati

### BAB III

#### PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 8

- (1) Bupati melaksanakan tahapan kegiatan Persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2).
- (2) Dalam melaksanakan tahapan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja.

#### Pasal 9

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), beranggotakan satuan kerja perangkat daerah terkait, instansi yang memerlukan tanah, dan instansi terkait lainnya.
- (2) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati membentuk sekretariat persiapan pengadaan tanah yang berkedudukan di sekretariat daerah kabupaten.

#### Pasal 10

Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), bertugas :

(1) Dengan menggunakan dan dengan cara lain yang dianggap perlu, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan untuk meningkatkan kualitas lingkungan hidup dan kesehatan masyarakat dengan kegiatan-kegiatan yang meliputi:

(a) kegiatan yang meliputi:

- (1) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (2) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (3) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (4) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (5) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (6) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (7) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (8) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (9) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (10) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (11) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (12) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (13) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (14) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (15) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (16) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (17) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (18) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (19) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (20) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (21) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (22) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (23) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (24) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (25) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (26) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (27) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (28) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (29) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (30) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (31) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (32) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (33) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (34) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (35) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (36) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (37) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (38) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (39) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (40) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (41) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (42) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (43) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (44) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (45) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (46) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (47) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (48) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (49) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (50) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (51) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (52) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (53) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (54) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (55) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (56) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (57) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (58) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (59) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (60) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (61) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (62) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (63) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (64) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (65) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (66) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (67) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (68) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (69) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (70) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (71) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (72) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (73) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (74) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (75) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (76) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (77) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (78) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (79) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (80) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (81) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (82) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (83) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (84) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (85) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (86) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (87) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (88) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (89) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (90) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (91) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (92) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (93) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (94) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (95) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (96) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (97) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (98) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (99) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;
- (100) bentuk-bentuk pengawasan dan pemeriksaan;

Pasal 7

(1) Ketentuan pelaksanaan Pengabdian Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) huruf a, dilaksanakan oleh instansi yang membidangi tanah atau pejabat yang ditunjuk.

(2) Ketentuan pelaksanaan Pengabdian Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) oleh instansi yang membidangi tanah dilaksanakan kepada:

Pasal 8

PERUSAHAAN PENGADAKAN TANAH

Bab 1

Umum

Pasal 2

(1) Setiap mendirikan bangunan di atas tanah yang dikuasai langsung oleh Pemerintah dan/atau masyarakat, wajib melaksanakan Pengabdian Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2).

(2) Dalam melaksanakan tugas Pengabdian Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) huruf a, instansi yang membidangi tanah wajib melakukan:

Pasal 3

(1) Dalam melaksanakan tugas Pengabdian Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2) huruf a, instansi yang membidangi tanah wajib melakukan:

(2) Dalam melaksanakan tugas Pengabdian Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) huruf a, instansi yang membidangi tanah wajib melakukan:

Pasal 4

Perusahaan yang didirikan setelah tanggal 1 Januari 1982, wajib melaksanakan Pengabdian Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan ayat (2).

- a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c. melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;
- d. menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan;
- e. mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan
- f. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Bupati.

## Bagian Kedua

### Pemberitahuan Rencana Pembangunan

#### Pasal 11

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan.
- (2) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak dibentuknya Tim Persiapan.
- (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 12

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 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; atau
  - c. surat pemberitahuan.
- (3) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui media cetak atau media elektronik.

### Pasal 13

- (1) Undangan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a dan huruf b disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan.
- (2) Pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan Tim Persiapan.
- (3) Hasil pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

### Pasal 14

- (1) Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf c disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak ditandatanganinya Surat Pemberitahuan.
- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

### Pasal 15

- (1) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.
- (2) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dilaksanakan melalui laman (website) pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota atau instansi yang memerlukan tanah.

## Bagian Ketiga

### Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

#### Pasal 16

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Obyek Pengadaan Tanah.

#### Pasal 17

- (1) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan atau Instansi Pemerintah yang memiliki atau menguasai Obyek Pengadaan Tanah, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :

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

#### Pasal 18

Pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a berupa perseorangan atau badan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 19

Pemegang hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 20

- (1) Nadzir untuk tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Pelaksanaan ganti kerugian terhadap tanah wakaf dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang wakaf.

#### Pasal 21

- (1) Pemilik tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf d merupakan pemegang hak milik atas tanah bekas tanah milik adat sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi menurut ketentuan perundang-undangan di bidang agraria.
- (2) Kepemilikan tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan antara lain :
  - a. petuk pajak bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir, Verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;

- b. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;
- d. surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- e. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.

#### Pasal 22

- (1) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf e harus memenuhi syarat :
  - a. terdapat sekelompok orang yang masih terkait oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari;
  - b. terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum adat tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari; dan
  - c. terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum adat tersebut.
- (2) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), keberadaannya diakui setelah dilaksanakan penelitian dan ditetapkan dengan peraturan daerah setempat.

#### Pasal 23

- (1) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penguasaan tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa:
  - a. sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya;
  - b. surat sewa-menyewa tanah;
  - c. surat keputusan penerima obyek tanah landreform;

- d. surat ijin garapan/membuka tanah; atau
- e. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

#### Pasal 24

- (1) Pemegang dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 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 ijin menghuni;
  - d. risalah lelang; atau
  - e. akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakat, atau surat ikrar wakaf.

#### Pasal 25

- (1) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf h berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah 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. Ijin Mendirikan Bangunan dan bukti fisik bangunan;
  - b. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik; atau
  - c. bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan terakhir.

#### Pasal 26

Dalam hal bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 dan Pasal 23 tidak ada, pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

## Pasal 27

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- (2) Saat dimulainya pendataan awal lokasi rencana pembangunan dihitung mulai tanggal notulen pertemuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (3).
- (3) Tim persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama pejabat kelurahan/desa atau nama lain.

## Pasal 28

- (1) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1), dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan.
- (2) Daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

## Bagian Keempat

## Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

## Pasal 29

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2), dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.
- (2) Tim Persiapan melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak.
- (3) Pelaksanaan konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.
- (4) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1).

## Pasal 30

- (1) Dalam hal pembangunan yang direncanakan akan mempunyai dampak khusus, Konsultasi Publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung.

- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak.

#### Pasal 31

- (1) Tim Persiapan mengundang Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 untuk hadir dalam konsultasi Publik.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan langsung kepada Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan masyarakat terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 atau melalui perangkat kelurahan/desa atau nama lain dalam waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik.
- (3) Undangan yang diterima oleh Pihak yang Berhak 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 dan masyarakat yang terkena dampak atau 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 32

- (1) Tim Persiapan menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29.
- (2) Penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan untuk kepentingan umum;
  - b. tahapan dan waktu proses penyelenggaraan pengadaan tanah;
  - c. peran Penilai dalam menentukan nilai ganti kerugian;
  - d. insentif yang akan diberikan kepada pemegang hak;
  - e. obyek yang dinilai ganti kerugian;
  - f. bentuk ganti kerugian; dan
  - g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak.

#### Pasal 33

- (1) Dalam Konsultasi Publik dilakukan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30.

- (2) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak.
- (3) Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kehadiran Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan daftar hadir.
- (5) Hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

#### Pasal 34

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 terdapat Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang.
- (2) Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan.
- (3) Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam Konsultasi Publik ulang.

#### Pasal 35

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Bupati melalui Tim Persiapan.
- (2) Bupati membentuk Tim Kajian Keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas :
  - a. Sekretaris Daerah Kabupaten atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
  - b. Kepala Kantor Wilayah BPN sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - c. Instansi yang menangani urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
  - d. Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sebagai anggota;
  - e. pejabat yang ditunjuk sebagai anggota; dan
  - f. akademisi sebagai anggota;
- (4) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas :
  - a. menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
  - b. melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan; dan
  - c. membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

- (5) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Ketua Tim Kajian dapat membentuk sekretariat.

#### Pasal 36

- (1) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf a berupa :
  - a. klasifikasi jenis dan alasan keberatan;
  - b. klasifikasi pihak yang keberatan;
  - c. klasifikasi usulan pihak yang keberatan;
- (2) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c disusun dalam bentuk dokumen keberatan,
- (3) Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf b dilakukan untuk :
  - a. menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan; dan
  - b. menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf c didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap :
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
  - b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam :
    1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah;
    2. Rencana Strategis; dan
    3. Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

#### Pasal 37

Rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) ditandatangani oleh Ketua Tim Kajian dan disampaikan kepada Bupati

#### Pasal 38

- (1) Berdasarkan rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4), Bupati mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atau lokasi rencana pembangunan.
- (2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan.

#### Pasal 39

Penanganan keberatan oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak diterimanya keberatan.

## Pasal 40

Dalam hal Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) memutuskan dalam suratnya menerima keberatan, Instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

## Bagian Kelima

## Penetapan Lokasi Pembangunan

## Pasal 41

- (1) Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Bupati berdasarkan kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (5) dan Pasal 34 ayat (3), atau sejak ditolaknya keberatan dari Pihak yang Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1).

## Pasal 42

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dilampiri peta lokasi pembangunan.
- (2) Peta Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disiapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah.

## Pasal 43

- (1) Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun.
- (2) Dalam hal diperlukan, Instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor BPN mengajukan permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Bupati, dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Atas dasar permohonan perpanjangan Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Bupati menetapkan perpanjangan Penetapan Lokasi sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan.

## Pasal 44

- (1) Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) tidak terpenuhi, 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 Lokasi Pembangunan

## Pasal 45

- (1) Bupati bersama Instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (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 di butuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

## Pasal 46

- (1) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1), dilakukan dengan cara :
  - a. ditempatkan di kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan/atau kantor kabupaten dan di lokasi pembangunan; dan
  - b. diumumkan melalui media cetak dan/media elektronik.
- (2) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan.
- (3) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan selama 7 (tujuh) hari kerja.
- (4) Pengumuman penetapan Lokasi pembangunan melalui media cetak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.
- (5) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui laman (*website*), pemerintah kabupaten atau Instansi yang memerlukan tanah.

## Pasal 48

- (1) Dalam hal pelaksanaan persiapan Pengadaan Tanah dilakukan oleh Bupati berdasarkan pendelegasian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47, permohonan perpanjangan waktu Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati atas pertimbangan kepala kantor pertanahan.
- (2) Permohonan perpanjangan waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh Instansi yang memerlukan tanah kepada bupati dalam waktu paling lambat 2 (dua) bulan sebelum berakhirnya jangka waktu Penetapan lokasi pembangunan.

## BAB IV

## PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

## Bagian Kesatu

## Umum

## Pasal 49

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kabupaten.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Susunan keanggotaan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berunsurkan paling kurang :
  - a. pejabat yang membidangi urusan pengadaan Tanah di lingkungan kantor Wilayah BPN;
  - b. Kepala Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
  - c. pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
  - d. camat setempat pada lokasi Pengadaan tanah; dan
  - e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi pengadaan tanah.
- (4) Penetapan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

## Pasal 50

Kepala Kantor Wilayah BPN dapat menugaskan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah, dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, dan sumber daya manusia, dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya Pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

## Pasal 51

- (1) Dalam hal Kepala Kantor Pertanahan ditugaskan sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50, Kepala Kantor Pertanahan membentuk Pelaksana Pengadaan Tanah.

- (2) Susunan keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling kurang berunsurkan :
- a. Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan;
  - b. Pejabat pada Kantor Pertanahan setempat pada lokasi Pengadaan Tanah;
  - c. pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi yang membidangi urusan pertanahan;
  - d. Camat setempat pada lokasi Pengadaan Tanah; dan
  - e. Lurah/kepala desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.
- (3) Pembentukan Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak diterimanya penugasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50.

## Bagian Kedua Penyiapan Pelaksanaan

### Pasal 52

- (1) Berdasarkan penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilengkapi dengan :
- a. Keputusan Penetapan lokasi;
  - b. Dokumen perencanaan Pengadaan tanah; dan
  - c. Data awal Pihak yang berhak dan obyek Pengadaan Tanah.
- (3) Atas dasar pengajuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyiapkan pelaksanaan Pengadaan Tanah.

### Pasal 53

- (1) Dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, pelaksana Pengadaan Tanah melakukan kegiatan, paling kurang :
- a. membuat agenda rapat pelaksanaan;
  - b. membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
  - c. menyiapkan pembentukan Satuan tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
  - d. memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
  - e. merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
  - f. menyiapkan langkah koordinasi ke dalam maupun ke luar di dalam pelaksanaan;
  - g. menyiapkan administrasi yang diperlukan;
  - h. mengajukan kebutuhan anggaran operasional pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - i. menetapkan Penilai; dan
  - j. membuat dokumen hasil rapat.

- (2) Penyiapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dituangkan dalam rencana kerja yang memuat paling kurang :
- a. rencana pendanaan pelaksanaan;
  - b. rencana waktu dan penjadwalan pelaksanaan;
  - c. rencana kebutuhan tenaga pelaksanaan;
  - d. rencana kebutuhan bahan dan peralatan pelaksana;
  - e. inventarisasi dan alternatif solusi faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan; dan
  - f. sistem monitoring pelaksanaan.

#### Pasal 54

- (1) Dalam melaksanakan kegiatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1), Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dapat membentuk satuan Tugas dalam waktu paling lama 2 (dua) hari kerja sejak dibentuknya Pelaksana Pengadaan Tanah, yang membidangi inventarisasi dan identifikasi :
- a. data fisik penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah; dan
  - b. data Pihak yang Berhak dan obyek Pengadaan Tanah.
- (2) Satuan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibentuk untuk 1 (satu) Satuan Tugas atau lebih dengan mempertimbangkan skala, jenis, serta kondisi geografis dan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- (3) Satuan Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertanggung jawab kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Bagian Ketiga

##### Inventarisasi dan Identifikasi

#### Pasal 55

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 54 melakukan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah yang meliputi kegiatan :

- a. penyusunan rencana jadwal kegiatan;
- b. penyiapan bahan;
- c. penyiapan peralatan teknis;
- d. koordinasi dengan perangkat kecamatan dan lurah/kepala desa atau nama lain;
- e. penyiapan peta bidang tanah;
- f. pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak melalui lurah/kepala desa atau nama lain; dan
- g. pemberitahuan rencana dan jadwal pelaksanaan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Obyek Pengadaan Tanah.

## Pasal 56

- (1) Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data fisik penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf a melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah, meliputi:
  - a. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi; dan
  - b. pengukuran dan pemetaan bidang per bidang.
- (2) Pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Tanah.
- (3) Hasil Inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi dan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah dan ditandatangani oleh ketua Satuan Tugas.
- (4) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti kerugian dan pendaftaran hak.

## Pasal 57

- (1) Satuan Tugas yang membidangi inventarisasi dan identifikasi data pihak yang Berhak dan Obyek Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf b melaksanakan pengumpulan data paling kurang :
  - a. nama, pekerjaan, dan alamat Pihak yang berhak;
  - b. Nomor Induk Kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
  - c. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
  - d. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
  - e. status tanah dan dokumennya;
  - f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
  - g. pemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
  - h. pembebanan hak atas tanah; dan
  - i. ruang atas dan ruang bawah tanah.
- (2) Hasil inventarisasi dan identifikasi data Pihak yang Berhak dan obyek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat dalam bentuk peta bidang tanah dan daftar nominatif yang ditandatangani oleh Ketua satuan tugas.
- (3) Daftar nominatif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan dalam proses penentuan nilai Ganti Kerugian.

## Pasal 58

Satuan Tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 menyelesaikan tugasnya dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

### Pasal 59

Hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 dan Pasal 57 diserahkan oleh Ketua Satuan Tugas kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi.

### Pasal 60

- (1) Peta Bidang tanah dan daftar nominatif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 diumumkan di Kantor kelurahan/desa atau nama lain, kantor kecamatan, dan lokasi pembangunan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja.
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilaksanakan secara bertahap, parsial atau keseluruhan.

### Pasal 61

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diumumkan hasil inventarisasi.
- (2) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterima, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan verifikasi dan perbaikan peta bidang tanah dan /atau daftar nominatif.
- (3) Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan atas hasil inventarisasi.
- (4) Dalam hal terjadi perbedaan perhitungan luas antara hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dilakukan perbaikan dalam bentuk berita acara perbaikan hasil inventarisasi dan identifikasi.
- (5) Dalam hal keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditolak, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara penolakan.

### Pasal 62

Hasil pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) atau Verifikasi dan perbaikan sebagaimana dimaksud Pasal 61 ayat (2) menjadi dasar penentuan Pihak yang Berhak dalam pemberian Ganti Kerugian.

Bagian Keempat  
Penetapan Penilai

Pasal 63

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil pengadaan jasa Penilai yang dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.
- (4) Dalam hal nilai pengadaan jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), maka pengadaan jasa penilai atau penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan metode pascakualifikasi.
- (5) Pelaksanaan pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.

Pasal 64

Dalam hal pemilihan Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 tidak dapat dilaksanakan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik.

Pasal 65

- (1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi :
  - a. tanah;
  - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
  - c. bangunan;
  - d. tanaman;
  - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
  - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (2) Dalam melakukan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penilai atau Penilai Publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Pelaksanaan tugas Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak ditetapkannya Penilai oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

### Pasal 66

- (1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 merupakan nilai pada saat pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.
- (3) Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.
- (4) Besarnya Nilai Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian.

### Pasal 67

- (1) Dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah tertentu yang terkena Pengadaan Tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, Pihak yang Berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya.
- (2) Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

### Bagian Kelima

#### Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian

### Pasal 68

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah dengan Pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3).
- (2) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mengikutsertakan Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).
- (4) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan besarnya Ganti Kerugian hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1).

## Pasal 69

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.

## Pasal 70

- (1) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
- (2) Dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

## Pasal 71

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68, 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 hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atau 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besar Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

## Pasal 72

- (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 73

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3).
- (2) Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/ atau besarnya ganti kerugian dalam aktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja 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 kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung.
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.

#### Bagian Keenam Pemberian Ganti Kerugian

#### Pasal 74

- (1) Pemberian 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.

## Pasal 75

- (1) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 Pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang.
- (2) Pelaksana Pengadaan Tanah membuat penetapan mengenai bentuk Ganti Kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1).

## Pasal 76

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 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) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama dalam 14 (empat belas) hari kerja sejak tanggal diterimanya validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan atau pejabat yang ditunjuk.

## Pasal 77

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf b diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (4) Penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (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 (4), 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 78

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf c diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (3) Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan untuk dan atas nama Pihak yang Berhak.
- (4) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan Pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.
- (5) Selama proses permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
- (6) Pelaksanaan penyediaan permukiman kembali, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling lama 1 (satu) tahun sejak penetapan bentuk Ganti Kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

## Pasal 79

Dalam hal bentuk Ganti Kerugian berupa tanah pengganti atau permukiman kembali, musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 juga menetapkan rencana lokasi tanah pengganti atau permukiman kembali.

## Pasal 80

- (1) Ganti Kerugian dalam bentuk kepemilikan saham sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat (1) huruf d diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
- (2) Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara Pihak yang Berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh Pihak yang Berhak.

## Pasal 81

- (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 74 ayat (1) huruf a sampai huruf d.
- (2) Pelaksanaan pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan mutatis mutandis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 80.

## Pasal 82

- (1) Ganti Kerugian tidak diberikan terhadap Pelepasan Hak Obyek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah, kecuali :
  - a. Obyek Pengadaan Tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan.
  - b. Obyek Pengadaan Tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
  - c. Obyek Pengadaan Tanah kas desa.
- (2) Ganti Kerugian atas Obyek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi.

## Pasal 83

- (1) Berita pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 sampai dengan Pasal 81 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. bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang telah di berikan;
  - c. daftar dan bukti pembayaran/kwitansi; dan
  - d. berita acara Pelepasan hak atas tanah atau penyerahan tanah.

## Bagian Ketujuh

## Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus

## Pasal 84

- (1) Pihak yang Berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Pengalihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhitung sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan Umum sampai ditetapkannya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam mendesak, Pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian Ganti Kerugian.
- (4) Keadaan mendesak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.

## Pasal 85

- (1) Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (3), diberikan maksimal 25% (duapuluh lima persen) dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas Nilai Jual Obyek Pajak tahun sebelumnya.

- (2) Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan setelah ditetapkannya hasil penilaian dari Penilai atau nilai yang sudah ditetapkan oleh putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap.
- (3) Pelepasan hak obyek Pengadaan Tanah dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

#### Bagian Kedelapan Penitipan Ganti Kerugian

##### Pasal 86

- (1) Dalam hal terdapat penitipan Ganti Kerugian, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada ketua pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (2) Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum.
- (3) Penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal :
  - a. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan;
  - b. Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
  - c. Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya; atau
  - d. Obyek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian :
    1. sedang menjadi Obyek perkara di pengadilan;
    2. masih dipersengketakan kepemilikannya.
    3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
    4. menjadi jaminan di bank.
- (4) Bentuk Ganti Kerugian yang ditiptikan di pengadilan negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa uang dalam mata uang rupiah.
- (5) Pelaksanaan penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat dalam berita acara penitipan ganti kerugian.

##### Pasal 87

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dan tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf a, Ganti Kerugian dapat diambil dalam waktu yang dikehendaki oleh Pihak yang Berhak dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 88

Dalam hal Pihak yang Berhak menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf b, Ganti Kerugian dapat diambil oleh Pihak yang Berhak setiap saat Pihak yang Berhak menghendakinya dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 89

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak menerima Ganti Kerugian tidak diketahui keberadaannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 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 tempat penitipan Ganti Kerugian dengan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 90

Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah sedang menjadi Obyek perkara di pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 1, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atau putusan perdamaian (*dading*).

#### Pasal 91

Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 2, pengambilan Ganti Kerugian dilakukan setelah adanya berita acara perdamaian (*dading*).

#### Pasal 92

Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (3) huruf d angka 3, Ganti Kerugian diambil oleh Pihak yang Berhak setelah adanya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pengangkatan sita.

#### Pasal 93

Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 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 94

Pengambilan Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1), Pihak yang Berhak wajib menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan Obyek Pengadaan Tanah Kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

#### Pasal 95

Dalam hal uang ganti rugi telah dititipkan di Pengadilan Negeri dan Pihak yang Berhak masih menguasai Obyek Pengadaan Tanah, Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah.

### Bagian Kesembilan

#### Pelepasan Obyek Pengadaan Tanah

#### Pasal 96

- (1) Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada negara di hadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah.

#### Pasal 97

Dalam pelaksanaan Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96, 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 Obyek Pengadaan Tanah dari Pihak yang Berhak;
- c. memberikan tanda terima pelepasan; dan
- d. membubuhi tanggal, paraf, dan cap pada sertifikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada negara.

#### Pasal 98

- (1) Dalam pelaksanaan pelepasan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1), penerima Ganti Kerugian atau kuasanya wajib :
  - a. menandatangani surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;

- b. menandatangani berita acara Pelepasan Hak;
  - c. menyerahkan bukti-bukti penguasaan atau kepemilikan Obyek Pengadaan tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah; dan
  - 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 atau ke bawah sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan; atau
  - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum.

#### Pasal 99

Dalam hal pelepasan Obyek Pengadaan Tanah merupakan milik atau dikuasai Instansi, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah.

#### Bagian Kesepuluh

#### Pemutusan Hubungan antara Pihak yang Berhak dengan Obyek Pengadaan Tanah

#### Pasal 100

- (1) Obyek Pengadaan Tanah yang telah diberikan Ganti Kerugian atau Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri atau yang telah dilaksanakan Pelepasan hak Obyek 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 Obyek 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 101

- (1) Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah sedang menjadi Obyek 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 tidak berlakunya alat bukti penguasaan/kepemilikan serta

putusnya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanahnya.

- (2) Alat bukti penguasaan/kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap berlaku sebagai pembuktian di pengadilan sampai memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

#### Pasal 102

- (1) Pihak yang Berhak mengambil Ganti Kerugian yang dititipkan di Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 ayat (1) merupakan pihak yang dimenangkan berdasarkan keputusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.
- (2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah yang sedang menjadi Obyek perkara di pengadilan.

#### Pasal 103

- (1) Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah masih dipersengketakan kepemilikannya dan Ganti Kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pihak-pihak yang bersengketa tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud ayat (1), Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah yang masih dipersengketakan.

#### Pasal 104

- (1) Dalam hal Obyek 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 tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusannya hubungan hukum.
- (2) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah yang diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang.

#### Pasal 105

- (1) Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank, Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri.
- (2) Dalam hal tanah belum bersertipikat dijadikan jaminan di bank, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan kepada lurah/kepala desa atau nama lain atau camat tentang putusannya hubungan hukum dan alat bukti kepemilikan.

#### Pasal 106

Dalam hal Obyek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat :

- a. berita acara Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah yang dijadikan jaminan di bank atau pemegang Hak Tanggungan lainnya, dan
- b. pemberitahuan tentang hapusnya hak yang disampaikan kepada pimpinan bank atau pimpinan pemegang Hak Tanggungan lainnya dan yang bersangkutan.

Pasal 107

- (1) Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak ditetapkan berita acara pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 huruf a.
- (2) Pelaksanaan Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara.

Pasal 108

Dalam hal Pihak yang Berhak setelah melalui ketentuan dalam Pasal 106 tidak melepaskan hak atas tanahnya, maka :

- a. Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah membuat berita acara Pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah bagi Pihak yang Berhak;
- b. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan berita acara mengumumkan hapus dan tidak berlakunya bukti hak sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. Kepala Kantor Pertanahan berdasarkan pengumuman sebagaimana dimaksud dalam huruf b mencatat hapus dan tidak berlakunya lagi 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 hapus dan tidak berlakunya lagi alat bukti hak pada buku-buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain yang bersangkutan.

Bagian Kesebelas

Pendokumentasian Peta Bidang, Daftar Nominatif dan  
Data Administrasi Pengadaan Tanah

Pasal 109

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan pengumpulan, pengelompokan, pengolahan dan penyimpanan data Pengadaan Tanah yang meliputi :
  - a. peta bidang tanah;
  - b. daftar nominatif; dan
  - c. data administrasi.
- (2) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
  - a. dokumen perencanaan Pengadaan Tanah;

- b. surat pemberitahuan rencana pembangunan;
  - c. data awal Subyek dan Obyek;
  - d. undangan dan daftar hadir Konsultasi Publik;
  - e. berita acara kesepakatan Konsultasi Publik;
  - f. surat keberatan;
  - g. rekomendasi Tim Kajian;
  - h. surat gubernur (hasil rekomendasi);
  - i. surat keputusan Penetapan Lokasi pembangunan;
  - j. pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan;
  - k. surat pengajuan Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - l. berita acara inventarisasi dan identifikasi;
  - m. peta bidang Obyek Pengadaan Tanah dan daftar nominatif;
  - n. pengumuman daftar nominatif;
  - o. Berita Acara Perbaikan dan Verifikasi;
  - p. daftar nominatif yang sudah disahkan;
  - q. dokumen Pengadaan Penilai;
  - r. dokumen hasil penilaian Pengadaan Tanah;
  - s. berita acara penyerahan hasil penilaian;
  - t. undangan dan daftar hadir musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
  - u. berita acara kesepakatan musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
  - v. putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung;
  - w. berita acara pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak;
  - x. alat bukti penguasaan dan pemilikan Obyek Pengadaan Tanah;
  - y. surat permohonan penitipan Ganti Kerugian;
  - z. penetapan pengadilan negeri penitipan Ganti Kerugian;
  - aa. berita acara penitipan Ganti Kerugian;
  - bb. berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah; dan
  - cc. dokumentasi dan rekaman.
- (3) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disimpan, didokumentasikan dan diarsipkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (4) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disimpan dalam bentuk data elektronik.

#### Pasal 110

- (1) Data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 dibuatkan salinan rangkap 2 (dua).
- (2) Asli dan 1 (satu) salinan data sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Instansi yang memerlukan tanah, sedangkan 1 (satu) salinan menjadi dokumen di Kantor Wilayah BPN atau Kantor Pertanahan setempat.

## Pasal 111

- (1) Bentuk, cara penyimpanan, penyajian dan penghapusan data Pengadaan Tanah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Petunjuk teknis tahapan pelaksanaan Pengadaan Tanah diatur oleh Kepala BPN.

## BAB V

## PENYERAHAN HASIL PENGADAAN TANAH

## Bagian Kesatu

## Berita Acara Penyerahan

## Pasal 112

- (1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanah disertai data Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110, paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak pelepasan hak Obyek Pengadaan Tanah.
- (2) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa bidang tanah dan dokumen Pengadaan Tanah.
- (3) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan berita acara untuk selanjutnya dipergunakan oleh Instansi yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertipikatan.
- (4) Pendaftaran/pensertifikatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak penyerahan hasil Pengadaan Tanah.

## Bagian Kedua

## Pelaksanaan Pembangunan

## Pasal 113

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan setelah dilakukan penyerahan hasil Pengadaan Tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

## Pasal 114

- (1) Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pembangunan untuk Kepentingan Umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan Penetapan Lokasi oleh Bupati.
- (2) Instansi yang memerlukan tanah tetap dapat melaksanakan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meskipun terdapat keberatan atau gugatan di pengadilan.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dalam pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.

## BAB VI PEMANTAUAN DAN EVALUASI

### Pasal 115

BPN melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan hasil Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

## BAB VII SUMBER DANA PENGADAAN TANAH

### Pasal 116

Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah, dituangkan dalam dokumen penganggaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 117

Pendanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

### Pasal 118

Alokasi dana untuk penyelenggaraan pengadaan tanah terdiri dari biaya ganti kerugian, biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan :

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

### Pasal 119

Alokasi dana untuk penyelenggaraan Pengadaan Tanah terdiri dari biaya Ganti Kerugian, biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan:

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

## Pasal 120

- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya operasional dan biaya pendukung yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah diatur dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.

## BAB VII

## PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

## Pasal 121

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan langsung oleh Instansi yang memerlukan tanah dengan Pihak yang Berhak.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan tata ruang wilayah.
- (3) Pengadaah tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan penetapan lokasi.
- (4) Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai.

## BAB VIII

## INSENTIF PERPAJAKAN

## Pasal 122

- (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) 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.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 123

Peraturan Bupati ini disusun berdasarkan Nota Dinas Kepala Bagian Pemerintahan Umum Nomor 188/044/418.11/2016 tanggal 29 Januari 2016 perihal Penyusunan Peraturan Bupati tentang Prosedur Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kabupaten Kediri dan Berita Acara Nomor 180/109/418.32/2016 tentang Rapat Koordinasi Pembahasan Rancangan Peraturan Bupati Tentang Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum tanggal 2 Pebruari 2016 dengan hasil peserta rapat memutuskan untuk diterbitkan Peraturan Bupati tentang Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta mulai berlaku sejak tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Kediri.

Ditetapkan di Kediri  
pada tanggal 3 - 2 - 2016  
**Pj. BUPATI KEDIRI,**  
ttd  
**IDRUS**

Diundangkan di Kediri  
pada tanggal 3 - 2 - 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KEDIRI.

ttd

SUPOYO

BERITA DAERAH KABUPATEN KEDIRI TAHUN 2016 NOMOR 6

Salinan sesuai dengan aslinya  
a.n. SEKRETARIS DAERAH  
Asisten Administrasi Umum  
u.b.

Kepala Bagian Hukum

  
H. SUKADI, SE. MM  
Pembina

NIP. 19670307 199003 1 006