BUPATI NGAWI
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN NGAWI
NOMOR II TAHUN 2014

TENTANG

PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERSUMBER DARI ANGGARAN PENDAPATAN DAN BELANJA DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI NGAWI,

Menimbang :

a. bahwa dalam rangka mewujudkan kesejahteraan dan pelayanan bagi masyarakat di Daerah, Pemerintah Daerah Kabupaten Ngawi perlu melaksanakan pembangunan;

b. bahwa untuk efektifitas penyelenggaraan pemerintahan di daerah membutuhkan ketersediaan tanah untuk dijadikan aset/barang milik Daerah;

c. bahwa untuk memberikan kepastian hukum bagi pemerintah daerah dan masyarakat dalam proses pengadaan tanah oleh Pemerintah Daerah, perlu diatur dengan Peraturan Daerah;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah–daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 19, Tambahan Berita Negara Republik Indonesia Nomor 9);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
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. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533);
9. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014;
10. 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;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN NGAWI
dan
BUPATI NGAWI

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERSUMBER DARI ANGGARAN PENDAPATAN DAN BELANJA DAERAH.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Ngawi.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Gubernur adalah Gubernur Jawa Timur.
4. Bupati adalah Bupati Ngawi.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Daerah Kabupaten Ngawi selaku pengguna anggaran/pengguna barang.
6. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah yang selanjutnya disebut Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak yang penggunaannya untuk kepentingan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang anggarannya bersumber dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Kabupaten Ngawi.
7. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.
8. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

9. 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 ditetapkan dengan Undang-Undang.
10. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Kantor Pertanahan.
11. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses ganti rugi tanah.
12. Kantor Pertanahan adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Ngawi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan di Kabupaten Ngawi.
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. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh Bupati berdasarkan pendelegasian dari Gubernur untuk membantu Bupati dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan.
15. Tim Kajian Keberatan yang selanjutnya disebut sebagai Tim Kajian adalah Tim yang dibentuk oleh Bupati berdasarkan pendelegasian dari Gubernur untuk membantu Bupati melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.
16. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Ngawi.
17. Biaya Perencanaan adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
18. Biaya Persiapan adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung pelaksanaan tugas dari Tim Persiapan dan/atau Tim Kajian dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
19. Biaya Pelaksanaan adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung tugas pelaksana pengadaan tanah dan/atau Satuan Tugas dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
20. Biaya Penyerahan Hasil adalah alokasi dana yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah yang bersumber dari APBD untuk mendukung tugas pelaksana pengadaan tanah dalam menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai dengan data pengadaan tanah.

BAB II
ASAS, TUJUAN, OBYEK DAN TAHAPAN

Pasal 2

(1) Pengadaan Tanah 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.

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

(3) Obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum adalah tanah digunakan untuk pembangunan :

a. pertahanan dan keamanan nasional;
b. jalan umum;
c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah daerah;
h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
i. rumah sakit Pemerintah Daerah;
j. fasilitas keselamatan umum;
k. tempat pemakaman umum Pemerintah Daerah;
l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
m. cagar alam dan cagar budaya;
n. kantor Pemerintah Daerah/Desa;
o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Daerah;
q. prasarana olahraga Pemerintah Daerah; dan
r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

(4) Tahapan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui :

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

BAB III
PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Dasar Perencanaan

Pasal 3

(1) SKPD yang memerlukan tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum membuat rencana Pengadaan Tanah yag didasarkan pada :

a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten; dan
b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam :
   1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah;
   2. Rencana Strategis SKPD; dan
   3. Rencana Kerja Pemerintah Daerah.

(2) Rencana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat disusun secara bersama-sama oleh SKPD yang memerlukan tanah bersama dengan instansi terkait atau dapat dibantu oleh lembaga profesional yang ditunjuk oleh SKPD yang memerlukan tanah.

Bagian Kedua
Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

Pasal 4

(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. perkiran 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 3 dan Prioritas Pembangunan.

(4) Letak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, menguraikan wilayah administrasi :

a. dusun/kampung;
b. kelurahan/desa atau nama lain; dan
c. kecamatan 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 pemilikan 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 ayat (4).

(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 :

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.

(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 5

(1) Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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) hurub 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 Objek 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 6

(1) Pimpinan SKPD menyampaikan Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) kepada Bupati.

(2) Bupati menetapkan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah oleh Pemerintah Daerah dan menyampaikannya kepada Gubernur.

BAB IV
PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 7

(1) Bupati melakukan Kegiatan Persiapan Pengadaan Tanah berdasarkan pendelegasian dari Gubernur.

(2) Kegiatan Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam hal pengadaan tanah terletak di Daerah, bersumber dana dari APBD dan dengan luas tanah sampai dengan 1 (satu) hektar.

Pasal 8

(1) Dalam hal Bupati melaksanakan pendelegasian kewenangan untuk kegiatan persiapan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), Bupati membentuk Tim Persiapan dalam waktu paling lama 10 (sepuluh) hari kerja.

(2) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud ayat (1), beranggotakan Pimpinan SKPD yang memerlukan tanah, SKPD lain terkait, dan Instansi terkait lainnya.

(3) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati membentuk Sekretariat Persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di Sekretariat Daerah.

Pasal 9

Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), bertugas :

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 10

(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 20 (dua puluh) hari kerja sejak Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi 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 11

(1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 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 12

(1) Undangan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a dan huruf b disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui Kepala Desa/Lurah dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan.

(2) Pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh 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 13

(1) Surat Pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui Kepala Desa/Lurah dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh Bupati.

(2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tanda terima dari Perangkat Desa/Kelurahan.

Pasal 14

(1) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.

(2) Pemberitahuan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) dilaksanakan melalui laman (*website*) Pemerintah Daerah atau SKPD yang memerlukan tanah.

Bagian Ketiga
Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

Pasal 15

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.

Pasal 16

(1) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 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 pengelolaan;
c. nadzir untuk tanah wakaf;
d. pemilik tanah bekas milik adat;
e. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
f. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
g. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

(3) Ketentuan mengenai bukti kepemilikan dan penguasaan tanah oleh Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf g sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

(1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, 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 12 ayat (3).

(3) Tim persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama Perangkat Desa/Kelurahan.

Pasal 18

(1) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 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 19

(1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2), dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak.

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

(3) Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) di Kantor Desa/Kelurahan atau Kantor Kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak.

(4) Pelaksanaan konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.

(5) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (4), 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 18 ayat (1).

Pasal 20

(1) Tim Persiapan mengundang Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) untuk hadir dalam Konsultasi Publik.

(2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan langsung kepada Pihak yang Berhak dan masyarakat terkena dampak atau melalui Perangkat Desa/Kelurahan 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 Desa/Kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau Perangkat Desa/Kelurahan.

(4) Dalam hal Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadannya, pemberitahuan dilakukan melalui :

a. pengumuman di Kantor Desa/Kelurahan atau Kecamatan pada lokasi rencana pembangunan; dan
b. media cetak atau media elektronik.

Pasal 21

(1) Tim Persiapan menjelaskan mengenai rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.

(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 kewajban Pihak yang Berhak.

Pasal 22

(1) Dalam Konsultasi Publik dilakukan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2).

(2) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh Pihak yang Berhak.

(3) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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.

(4) 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.

(5) Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan.

(6) Kehadiran Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan daftar hadir.

(7) Hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalan Konsultasi Publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

Pasal 23

(1) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 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 24

(1) Dalam hal Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, SKPD yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Bupati melalaui Tim Persiapan.

(2) Bupati membentuk Tim Kajian Keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Tim Kajian sebagaiman dimaksud pada ayat (2) terdiri atas :

a. Sekretaris Daerah atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua merangkap anggota;
b. Kepala Kantor Pertanahan sebagai sekretaris merangkap anggota;
c. SKPD yang menangani urusan pemerintahan di bidang perencanaan pembangunan daerah sebagai anggota;
d. Kepala Bagian Hukum sebagai anggota;
e. Camat pada lokasi rencana pembangunan atau 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 25

(1) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (4) huruf a berupa :

a. klasifikasi jenis dan alasan keberatan;
b. klasifikasi pihak yang keberatan; dan
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 24 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 24 ayat (4) huruf c didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap :

a. Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah; dan
b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam :
   1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah;
   2. Rencana Strategis SKPD yang memerlukan tanah; dan
   3. Rencana Kerja Pemerintah Daerah.

Pasal 26

Rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4) ditandatangani oleh Ketua Tim Kajian dan disampaikan kepada Bupati.

Pasal 27

(1) Berdasarkan rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4), Bupati mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan.

(2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada SKPD yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan.

Pasal 28

Penanganan keberatan oleh Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya keberatan.

Pasal 29

Dalam hal Bupati sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 ayat (1) memutuskan menerima keberatan, SKPD yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

Bagian Kelima
Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 30

Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Bupati berdasarkan kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (7) dan Pasal 23 ayat (3), atau ditolaknya keberatan dari Pihak yang Keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1).

Pasal 31

(1) Penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, dilampiri peta lokasi pembangunan.

(2) Peta Lokasi pembagunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disiapkan oleh SKPD yang memerlukan tanah.

Pasal 32

(1) Penetapan lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk waktu paling lama 1 (satu) tahun.

(2) Dalam hal diperlukan, SKPD yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan 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; dan
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 33

(1) Dalam hal jangka waktu Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 ayat (1) tidak terpenuhi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya.

(2) Proses ulang sebagimana dimaksud pada ayat (1), dimulai dari tahap perencanaan

Bagian Keenam
Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan

Pasal 34

(1) Bupati bersama SKPD 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 35

(1) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 34 ayat(1), dilakukan dengan cara :

a. ditempatkan di Kantor Desa/Kelurahan, Kantor Kecamatan, dan/atau Kantor Pemerintah Daerah 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 3 (tiga) hari kerja sejak dikeluarkan Penetapan Lokasi pembangunan.

(3) Pengumuman Penetapan Lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan selama paling kurang 14 (empat belas) hari kerja.

(4) Pengumuman penetapan Lokasi pembangunan melalui media cetak sebagaimana dimasud 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 Daerah atau SKPD yang memerlukan tanah.

BAB V
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 36

(1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan oleh Kepala BPN.

(2) Pelaksanaan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), dilaksanakan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan setempat sesuai dengan kewenangannya.

(3) Kepala Kantor Wilayah BPN atau Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertindak selaku ketua pelaksana Pengadaan Tanah.

(4) Susunan keanggotaan pelaksanaan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

(1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) meliputi kegiatan :

a. penyiapan pelaksanaan;
b. inventarisasi dan identifikasi;
c. penetapan nilai;
d. musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
e. pemberian ganti kerugian;
f. pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus;
g. penitipan ganti kerugian;
h. pelepasan objek pengadaan tanah;
i. pemutusan hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan objek pengadaan tanah; dan
j. pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif dan data administrasi pengadaan tanah.

(2) Kegiatan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf j dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI
PENYERAHAN HASIL PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Berita Acara Penyerahan

Pasal 38

(1) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil Pengadaan Tanah kepada SKPD yang memerlukan tanah disertai data Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan yang ada, paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak pelepasan hak Objek 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 SKPD yang memerlukan tanah guna pendaftaran/pensertifikatan.

(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 39

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

Pasal 40

(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 Gubernur atau Bupati sesuai dengan kewenangannya.

(2) SKPD 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 peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VII
PENGANGGARAN PENGADAAN TANAH DAN
PENGELOLAAN BIAYA OPERASIONAL DAN BIAYA PENDUKUNG PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Penganggaran Pengadaan Tanah

Pasal 41

Pendanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari APBD, dianggarkan dalam dokumen penganggaran SKPD yang memerlukan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pengelolaan Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah

Paragraf 1
Umum

Pasal 42

(1) Pendanaan biaya operasional dan biaya pendukung pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah daerah bersumber dari APBD .

(2) Alokasi dana untuk penyelenggaraan pengadaan tanah yang bersumber dari APBD 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 43

(1) Kegiatan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf a, terdiri atas :

a. penelitian dan analisa terhadap rencana pembangunan dengan tata ruang, prioritas pembangunan, rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja pemerintah;
b. koordinasi dengan instansi teknis terkait;
c. membuat analisa rencana pembangunan;
d. melakukan kajian teknis dengan instansi terkait;
e. melakukan kajian oleh lembaga profesional;
f. merumuskan rencana pengadaan tanah;
g. melakukan dan menganalisa maksud dan tujuan serta rencana pembangunan;
h. merumuskan hasil kajian yang menguraikan maksud dan tujuan rencana pembangunan;
i. mendata objek dan subjek atas rencana lokasi pengadaan tanah;
j. menentukan kepastian letak, status tanah dan luas tanah yang diperlukan;
k. memperhitungkan jangka waktu yang diperlukan untuk proses pengadaan tanah;
l. melakukan analisa, waktu yang diperlukan termasuk tahapan pengadaan tanah meliputi :
   1) persiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
   2) pelaksanaan pengadaan tanah;
   3) penyerahan hasil pengadaan tanah;
   4) pelaksanaan pembangunan;
m. melakukan kegiatan survei/sosial, kelayakan lokasi, termasuk kemampuan pengadaan tanah dan dampak yang akan terkena rencana pembangunan;
n. melakukan studi budaya masyarakat, politik, keagamaan, budaya, dan kajian amdal;

o. melakukan analisa kesesuaian fisik lokasi terutama kemampuan tanah dituangkan dalam peta rencana lokasi pembangunan;
p. melakukan perhitungan ganti rugi ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah;
q. menyusun rencana kebutuhan biaya dan sumber;
r. melakukan perhitungan alokasi anggaran meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi, pengelolaan, sosialisasi;
s. melakukan perhitungan dan analisis biaya yang diperlukan; dan
t. melakukan analisa dan manfaat pembangunan.

(2) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf b, terdiri atas :

a. pemberitahuan rencana pembangunan;
b. pendataan awal lokasi;
c. konsultasi publik/konsultasi publik ulang;
d. penetapan lokasi;
e. pengumuman penetapan lokasi;
f. menerima/menolak keberatan pihak yang berhak;
g. melakukan kajian atas keberatan pihak yang berhak;
h. proses beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara atas keberatan dari pihak yang berhak; dan
i. proses beracara di Mahkamah Agung atas keberatan dari pihak yang berhak.

(3) Kegiatan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf c, terdiri atas :

a. penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah;
b. pemberitahuan kepada pihak yang berhak;
c. inventarisasi aspek fisik;
d. identifikasi aspek yuridis;
e. publikasi hasil inventarisasi dan identifikasi serta daftar nominatif;
f. keberatan dari pihak yang berhak dilakukan verifikasi ulang oleh satuan tugas;
g. penunjukan jasa penilai atau penilai publik oleh BPN dan pengumuman penilai;
h. menilai dan membuat berita acara penilaian;
i. musyawarah dengan masyarakat;
j. persetujuan dan pelepasan hak serta pembayaran;
k. proses beracara di Pengadilan Negeri dan Mahkamah Agung; dan
l. pemberian ganti rugi atau penitipan uang.

(4) Kegiatan penyerahan hasil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf d, terdiri atas :

a. penyerahan hasil pengadaan tanah;
b. pemantauan dan evaluasi; dan
c. sertifikasi.

(5) Kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf e meliputi biaya administrasi dan pengelolaan untuk mendukung tertib administrasi dan tertib pengelolaan dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

(6) Kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 huruf f meliputi biaya pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka mengenai rencana pembangunan yang dilakukan oleh Tim Persiapan baik secara langsung maupun tidak langsung baik melalui media cetak maupun media elektronik.

Pasal 44

(1) Besarnya biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ditetapkan oleh Gubernur dengan Keputusan Gubernur, mempedomani standar harga satuan yang berlaku.

(2) Penetapan standar harga satuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) dan ayat (4) huruf a dan b memperhatikan satuan biaya yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

(3) Penetapan standar harga satuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (4) huruf c mempedomani biaya tarif penerimaan negara bukan pajak sesuai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Paragraf 2
Pengelolaan Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah

Pasal 45

Biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efektif, efisien, ekonomis, transparan dan akuntabel.

Pasal 46

(1) Biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dianggarkan ke dalam program dan kegiatan, kelompok belanja langsung yang diuraikan sesuai jenis, obyek dan rincian obyek belanja berkenaan.

(2) Kode rekening penganggaran biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Pasal 47

Pelaksanaan dan pertanggungjawaban biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 berpedoman pada peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan keuangan daerah.

BAB VIII
PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 48

(1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber dari APBD yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar dilaksanakan langsung oleh SKPD yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

(2) SKPD yang memerlukan tanah dapat menggunakan hasil penilaian jasa penilai dalam menentukan nilai jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

(3) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan sesuai dengan tata ruang wilayah.

BAB IX
HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 49

Pihak yang Berhak dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah oleh Pemerintah Daerah mempunyai hak :

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

Pasal 50

Dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, setiap orang berkewajiban mematuhi ketentuan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 51

Masyarakat dapat berperan serta dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum melalui :

a. pemberian masukan secara lisan atau tertulis mengenai Pengadaan Tanah; dan
b. pemberian dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah.

BAB X
PEMBINAAN, PEMANTAUAN DAN EVALUASI

Pasal 52

(1) Bupati sesuai dengan kewenangannya melakukan pembinaan terhadap pelaksanaan Pengadaan Tanah yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

(2) Pemantauan dan evaluasi terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan hasil Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari APBD dilakukan oleh Kepala BPN atau Pejabat yang ditunjuk.

BAB XI
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 53

(1) Pengadaan Tanah oleh Pemerintah Daerah yang tidak termasuk kategori untuk kepentingan umum dan/atau untuk investasi diselenggarakan sesuai dengan mekanisme yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik Daerah dan di bidang Pertanahan.

(2) Dalam hal pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didasarkan pada :

a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten; dan
b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam :
   1. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah;
   2. Rencana Strategis SKPD; dan
   3. Rencana Kerja Pemerintah Daerah.

(3) Dinas/Instansi yang memerlukan tanah harus terlebih dahulu menyusun Dokumen Perencanaan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

BAB XII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 54

(1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari APBD yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini.

(2) Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pengadaan Tanah yang telah dituangkan dalam dokumen perencanaan sampai dengan terlaksananya pelepasan hak dan/atau ganti kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri.

(3) Proses Pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan paling lama sampai dengan 31 Desember 2014.

(4) Dalam hal proses pengadaan tanah masih terdapat sisa tanah yang belum selesai sampai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengadaannya diselesaikan berdasar tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 55

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ngawi
pada tanggal 5 September 2014
BUPATI NGAWI,

ttd

BUDI SULISTYONO

Diundangkan di Ngawi
pada tanggal 1 Desember 2014
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN NGAWI

ttd

SISWANTO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NGAWI TAHUN 2014 NOMOR 11

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN NGAWI
NOMOR 11 TAHUN 2014

TENTANG

PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM YANG BERSUMBER DARI ANGGARAN PENDAPATAN DAN BELANJA DAERAH

I. UMUM

Dalam rangka mewujudkan tujuan Pemerintahan Daerah yaitu kesejahteraan masyarakat dan pelayanan publik yang sesuai berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan peraturan perundang-undangan lainnya, Pemerintah Daerah Kabupaten Ngawi perlu melaksanakan pembangunan daerah. Untuk menjamin terselenggaranya pembangunan daerah tersebut, Pemerintah Daerah bertanggungjawab untuk menjamin tersedianya tanah dan pendanaan untuk kepentingan umum.

Untuk mewujudkan tanggung jawab Pemerintah Daerah diperlukan kebijakan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum tersebut bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat di Daerah dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

Selanjutnya untuk memberikan kepastian hukum bagi pemerintah daerah dan masyarakat dalam proses pengadaan tanah oleh Pemerintah Daerah dipandang perlu untuk mengaturnya dengan Peraturan Daerah tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah.

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

a. Asas, Tujuan, Obyek Dan Tahapan;
b. Perencanaan Pengadaan Tanah;
c. Persiapan Pengadaan Tanah;
d. Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
e. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah;
f. Penganggaran Pengadaan Tanah Dan Pegelolaan Biaya Operasional Dan Biaya Pendukung Pengadaan Tanah;
g. Pengadaan Tanah Skala Kecil;
h. Pengadaan Tanah Yang Bukan Untuk Kepentingan Umum;
i. Hak, Kewajiban, Dan Peran Serta Masyarakat; dan
j. Pembinaan, Pemantauan Dan Evaluasi.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "asas kemanusiaan" adalah Pengadaan Tanah harus memberikan pelindungan 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.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Cukup Jelas

Pasal 11

Cukup Jelas

Pasal 12

Cukup Jelas

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

Cukup Jelas

Pasal 39

Cukup Jelas

Pasal 40

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

Cukup Jelas

Pasal 53

Cukup Jelas

Pasal 54

Cukup Jelas

Pasal 55

Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NGAWI NOMOR 188