



BUPATI BERAU
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN BUPATI BERAU

NOMOR 10 TAHUN 2015

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM SKALA KECIL BAGI PEMERINTAH KABUPATEN BERAU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BERAU,

- Menimbang : a. bahwa Pengadaan tanah yang dilakukan langsung sebagaimana dimaksud Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pelaksanaannya dapat dilakukan tanpa melalui tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah;
- b. bahwa berdasarkan Pasal 121 Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 “ dalam rangka efisiensi dan efektivitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak ” ;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Berau tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Skala Kecil Bagi Pemerintah Kabupaten Berau.
- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 27 Tahun 1959 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72) tentang Penetapan Undang-undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 Tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-undang (Memori penjelasan dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) ;
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013) ;

3. Undang-undang Nomor 51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);
4. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);
5. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) ;
6. Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234).
7. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5280) ;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3643);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3696) ;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385) ;
11. Peraturan Pemerintah RI Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
12. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) ;
13. Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang luas tidak lebih dari 5 (lima) hektar dapat dilakukan langsung.

14. 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 ;
15. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Bupati Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM SKALA KECIL BAGI PEMERINTAH KABUPATEN BERAU

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan ;

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Berau;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah;
3. Bupati adalah Bupati Berau;
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Berau;
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD, adalah perangkat daerah Pemerintah Daerah Kabupaten Berau;
6. Pemohon adalah SKPD atau Instansi yang mengajukan permohonan Pengadaan Tanah;
7. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak;
8. *Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai;*
9. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, Negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar – besarnya untuk kemakmuran rakyat;
10. Pihak yang berhak adalah Pihak yang menguasai atau memiliki objek Pengadaan Tanah;
11. 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.

12. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah;
13. Pelepasan Hak atas Tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah;
14. Penilai tanah adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik Penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari BPN untuk menghitung nilai/harga Objek Pengadaan Tanah;
15. Tim Pengadaan Tanah adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati dengan susunan personil dipimpin langsung oleh SKPD pengguna lahan dan diketuai oleh Pimpinan SKPD Pengguna Lahan dengan anggota dari dinas teknis terkait dan Camat, Lurah dan Kepala Kampung setempat yang bertugas melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah Skala Kecil;
16. Tim Peninjauan Lapangan adalah Tim yang terdiri dari unsur-unsur SKPD/Instansi teknis terkait dan SKPD/Instansi Pengguna yang bertugas melakukan peninjauan lapangan untuk kelayakan yang akan dibebaskan tanah lokasi dan ditetapkan Bupati.

BAB II

PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 2

- (1) Pemerintah Daerah melalui SKPD yang memerlukan tanah dapat menyelenggarakan langsung Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum skala kecil yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar.
- (2) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara :
 - a. Jual Beli ; atau
 - b. Tukar menukar ; atau
 - c. Cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Pasal 3

Pengadaan Tanah skala kecil bagi pembangunan kepentingan umum di Daerah dapat diselenggarakan melalui tahapan :

- a. Perencanaan ;
- b. Persiapan ;
- c. Pelaksanaan ; dan
- d. Pelepasan Hak.

Pasal 4

- (1) Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, dilakukan sesuai dengan status tanah yang akan dilepaskan atau diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terlebih dahulu dilakukan Peninjauan lokasi oleh Tim Peninjauan Lapangan untuk dilihat kelayakan lokasinya.

- (3) Kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan berdasarkan kriteria :
 - a. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
 - b. Kesesuaian dengan Rencana Pembangunan Daerah ; dan
 - c. Untuk Pengadaan Tanah yang bersifat perluasan harus berdampingan dengan lokasi tanah yang sudah ada sebelumnya.
- (4) Pengadaan tanah yang bersifat perluasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, harus terlebih dahulu dilihat kelayakan lokasi tanah oleh Tim Peninjauan Lapangan.

BAB III

PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 5

- (1) Pengadaan Tanah di Daerah berdasarkan pada perencanaan pengadaan tanah.
- (2) Perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara :
 - a. SKPD/Instansi yang akan melakukan Pengadaan Tanah terlebih dahulu mengajukan surat permohonan/permintaan kepada Bupati ;
 - b. Pengadaan Tanah yang diajukan permohonannya harus dilengkapi dengan Proposal perencanaan penggunaan tanah dari SKPD pengguna lahan.

BAB IV

PERSIAPAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 6

- (1) Persiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui tahapan :
 - a. Pembentukan Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil dan Tim Pelaksanaan Peninjau Lapangan;
 - b. Melakukan Peninjauan dan Inventarisasi Tanah/lahan yang akan ditetapkan lokasi pembebasannya;
 - c. Melakukan sosialisasi dan konsultasi publik kepada pemilik tanah;
 - d. Penetapan Lokasi dengan mempertimbangkan masukan dari Dinas Perumahan dan Tata Ruang Kabupaten Berau, Dinas Kehutanan Kabupaten Berau serta Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Berau;
 - e. Penilaian harga tanah dilakukan oleh penilai tanah.
- (2) Instansi atau SKPD yang memerlukan, mengkoordinasikan pelaksanaan peninjauan lapangan pengadaan tanah dan penilaian harga tanah.
- (3) Tim peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melakukan peninjauan terhadap lokasi tanah yang dimaksud.

- (4) Peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertujuan untuk :
 - a. Memberikan masukan terhadap penentuan lokasi tanah yang akan dibebaskan;
 - b. Mengetahui kesesuaian rencana pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - c. Mengetahui kesesuaian dengan Rencana Pembangunan Daerah;
 - d. Mengetahui validasi pemilik, kepemilikan tanah dan perkiraan luas yang dibutuhkan;
 - e. Memperoleh informasi status tanah ; dan
 - f. Membuat hasil kesimpulan dalam bentuk Berita Acara.
- (5) Dalam hal peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b diperlukan Surat keterangan dari Dinas Tata Ruang dan Dinas Kehutanan Kabupaten Berau.
- (6) Dalam hal peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c diperlukan Surat Keterangan dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Berau.

Pasal 7

- (1) Tim Pengadaan Tanah melakukan sosialisasi dan konsultasi publik setelah mengetahui kelayakan lokasi.
- (2) Sosialisasi dan konsultasi publik dilakukan kepada *pemilik tanah* atau yang diberi kuasa dengan melibatkan Camat/Lurah/Kepala Desa/SKPD terkait.
- (3) Sosialisasi dan konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara :
 - a. Penyampaian informasi kepada pemilik tanah atau yang diberi kuasa tentang rencana penggunaan tanah dan pelepasan hak atas tanah ; dan
 - b. Hal lain berhubungan dengan hak dan kewajiban antara pemilik tanah dan pemohon Pengadaan Tanah.

BAB V

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 8

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui tahapan :
 - a. Melakukan musyawarah harga kepada pemilik tanah ;
 - b. Melakukan pengukuran ;
 - c. Melakukan pelepasan hak atas tanah ; dan
 - d. Memberikan ganti kerugian ;
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah dilakukan melalui musyawarah kepada pemilik tanah atau yang dikuasakan untuk mendapatkan kesepakatan harga tanah serta proses peralihan hak atas tanah.

- (3) Kriteria nilai tanah atau harga tanah yang dijadikan dasar dalam proses negosiasi harga ditentukan berdasarkan harga tanah oleh Penilai Tanah.
- (4) Penilaian harga tanah, meliputi :
 - a. Objek tanah
 - b. Ruang atas dan bawah tanah ;
 - c. Bangunan ;
 - d. Tanaman ;
 - e. Benda yang berkaitan dengan tanah ; dan / atau
 - f. Nilai lain yang dapat dinilai.
- (5) Proses peralihan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melalui :
 - a. Jual beli ; atau
 - b. Tukar menukar ; atau
 - c. Cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 9

- (1) Musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 pada ayat (2) dilakukan ditempat yang telah disepakati bersama oleh Tim Pengadaan Tanah dengan yang berhak.
- (2) Kesepakatan harga sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 pada ayat (2) dicapai dengan memperhatikan :
 - a. Harga penilaian tanah dari penilai tanah
 - b. Harga pengadaan tanah yang terakomodir pada dokumen Pelaksanaan Anggaran ; dan
 - c. Permintaan pemilik tanah atau yang dikuasakan.
- (3) Musyawarah dilakukan dengan melibatkan *Camat/Lurah/Kepada Kampung/SKPD* terkait.
- (4) Apabila dalam musyawarah harga tanah mencapai kesepakatan, maka dibuat Berita Acara kesepakatan harga yang ditandatangani oleh pemilik tanah atau yang dikuasakan dan Tim pengadaan tanah Skala Kecil.

Pasal 10

Apabila telah dilakukan Musyawarah tidak tercapai kesepakatan, dikarenakan permintaan Pemilik tanah lebih tinggi dari harga penilaian dari penilai tanah, Ketua Tim pengadaan tanah Skala Kecil dapat :

- a. Mengusulkan mencari lokasi tanah lain atau lokasi tanah pengganti yang dilakukan berdasarkan tahapan pengadaan tanah ; dan/atau
- b. Memutuskan untuk tidak melaksanakan kegiatan pengadaan tanah tersebut.

Pasal 11

- (1) Dalam hal musyawarah telah tercapai kesepakatan, SKPD Pengguna melakukan pengukuran tanah terhadap lokasi Pengadaan Tanah.

- (2) Pengukuran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Berau dengan didampingi oleh SKPD Pengguna, pemilik lahan dan pihak yang terkait.
- (3) Pengukuran tanah disaksikan oleh pihak Kecamatan, Kelurahan/Kampung, dan Pemilik tanah.
- (4) Pengukuran tanah dilakukan untuk :
 - a. Mengetahui luas tanah dan batas – batas tanah yang ditetapkan dengan pemasangan patok/batas permanen; dan / atau
 - b. Mengetahui kesesuaian kebutuhan tanah dengan dokumen pelaksanaan Anggaran.
- (5) Hasil pengukuran tanah berupa informasi luas tanah yang tergambar dalam peta bidang lokasi tanah sebagai salah satu dasar pembayaran ganti kerugian.

Pasal 12

- (1) Pemerintah Daerah memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas tanah setelah terjadi musyawarah mencapai kesepakatan dan terlaksananya pengukuran.
- (2) Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk uang atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 13

- (1) Pelaksanaan pelepasan hak atas tanah dilaksanakan dihadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akte Tanah setempat yang telah disepakati bersama kedua belah pihak.
- (2) *Surat Pelepasan hak atas tanah ditandatangani oleh pemegang hak atas tanah dan Pejabat yang berwenang dan diketahui oleh Lurah/Kepala Kampung dan Camat setempat.*

Pasal 14

Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang berupa harta benda wakaf, Maka pengadaan tanah dapat dilakukan setelah mendapat izin tertulis dari Pejabat atau Lembaga yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 15

Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang merupakan tanah Kas Kampung, maka Pengadaan Tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 16

Dalam hal objek pengadaan tanah masih dalam sengketa kepemilikan dan/atau objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di Bank atau lembaga lain, maka pengadaan tanah dapat dilakukan setelah adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau telah diselesaikan berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 17

- (1) Untuk kebutuhan terhadap lokasi tanah guna pembangunan untuk Kepentingan Umum tidak diperkenankan untuk membangun terlebih dahulu jika pengadaan tanahnya belum selesai.
- (2) Hasil Pelaksanaan Pengadaan Tanah disampaikan kepada Bupati Berau.

BAB VI

PENUTUP

Pasal 18

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Berau.

Ditetapkan di Tanjung Redeb
pada tanggal, 6 Maret 2015



BUPATI BERAU,

H. MAKMUR HAPK

Diundangkan di Tanjung Redeb
pada tanggal, 6 Maret 2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BERAU,



H. JONIE MARHANSYAH

BERITA DAERAH KABUPATEN BERAU TAHUN 2014 NOMOR 10