



BUPATI BERAU  
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR

PERATURAN BUPATI BERAU

NOMOR 63 TAHUN 2021

TENTANG

PEDOMAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BERAU,

- Menimbang : a. bahwa untuk efisiensi dan efektifitas dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Skala Kecil di Kabupaten Berau;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pengadaan Tanah Skala Kecil bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Tahun 1953 No. 9) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan Mengubah Undang-Undang No. 27 Tahun 1959 Tentang Penetapan Undang-Undang Darurat No. 3 Tahun 1953, tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);
3. 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 5280) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali

terakhir dengan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631);
6. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Berau.
2. Bupati adalah Bupati Berau.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kabupaten Berau.
4. Dinas Pertanahan adalah Dinas Pertanahan Kabupaten Berau.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.
7. Pengadaan Tanah Skala Kecil adalah kegiatan menyediakan tanah untuk luasan yang tidak lebih dari 5 (lima) hektare.
8. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disingkat DPPT adalah Dokumen yang disusun dan ditetapkan oleh Instansi yang memerlukan tanah dalam tahapan perencanaan pengadaan tanah berdasarkan studi kelayakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
10. Lembaga Profesional dan/atau Ahli adalah pihak yang mempunyai keahlian tertentu dalam membantu Instansi yang Memerlukan Tanah menyusun DPPT.
11. Pihak yang Berhak adalah Pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah.

12. Hak Atas Tanah adalah Hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang diatas tanah, dan/ruang dibawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang diatas tanah, dan/atau ruang dibawah tanah.
13. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.
14. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang Berhak kepada Negara.
15. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang keuangan negara.
16. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
17. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan barang milik daerah.
18. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan barang milik daerah.
19. Hari adalah hari kerja sesuai yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
20. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

## BAB II PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

### Pasal 2

- (1) Pemerintah Daerah dalam menyelenggarakan Pengadaan Tanah Skala Kecil terpusat satu pintu pada Dinas Pertanahan.
- (2) Kegiatan Pengadaan Tanah dimaksud pada ayat (1) dalam rangka memenuhi kebutuhan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh Perangkat Daerah.

### Pasal 3

- (1) Dalam rangka efesiensi dan efektifitas Pengadaan Tanah skala kecil dapat dilakukan :
  - a. secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati; atau
  - b. dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah.
- (2) Pengadaan Tanah skala kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hurup a dilakukan oleh Dinas Pertanahan.
- (3) Pengadaaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

#### Pasal 4

- (1) Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf b dilakukan dalam hal:
  - a. diperkirakan pengadaannya akan mendapat penolakan dari masyarakat; dan
  - b. lokasi Pengadaan Tanah tidak memungkinkan untuk dipindah.
- (2) Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menggunakan penetapan lokasi.
- (3) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan oleh Bupati.
- (4) Penetapan lokasi dimaksud pada ayat (3) ditetapkan berdasarkan rencana Pengadaan Tanah yang disusun dalam bentuk DPPT dan studi kelayakan minimal.

#### Pasal 5

- (1) Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) huruf a tidak memerlukan penetapan lokasi.
- (2) Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan DPPT yang disampaikan oleh Perangkat Daerah yang memerlukan tanah kepada Dinas Pertanahan.

### BAB III

#### PERENCANAAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

#### Pasal 6

- (1) Perangkat Daerah yang memerlukan tanah skala kecil menyusun rencana Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam menyusun rencana Pengadaan Tanah, Perangkat Daerah yang memerlukan tanah berkoordinasi dan bersinergi dengan instansi teknis terkait dan dapat melibatkan Lembaga Profesional dan/atau Ahli.
- (3) Rencana Pengadaan Tanah disusun dalam bentuk DPPT yang ditetapkan dan menjadi tanggung jawab Kepala Perangkat Daerah yang memerlukan tanah.
- (4) DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disusun paling sedikit berisi muatan wajib, antara lain:
  - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
  - b. kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
  - c. prioritas pembangunan nasional/Daerah;
  - d. letak tanah;
  - e. luas tanah yang dibutuhkan;
  - f. gambaran umum status tanah;
  - g. perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah;
  - h. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan;
  - i. perkiraan nilai tanah;
  - j. rencana penganggaran; dan
  - k. preferensi bentuk Ganti Kerugian.

#### Pasal 7

- (1) DPPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (4) 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) Studi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang memerlukan tanah.
  - (3) Dalam melaksanakan studi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Perangkat Daerah yang memerlukan tanah dapat menggunakan jasa Lembaga Profesional dan/atau Ahli.
  - (4) Hasil studi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa dokumen studi kelayakan.

#### Pasal 8

- (1) DPPT yang telah disusun dan ditetapkan oleh Perangkat Daerah yang memerlukan tanah skala kecil disampaikan kepada Dinas Pertanahan.
- (2) DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Dinas Pertanahan kepada Bupati untuk mendapatkan persetujuan.

### BAB IV

#### PERSIAPAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

#### Pasal 9

- (1) Bupati membentuk tim verifikasi DPPT Pengadaan Tanah Skala Kecil paling lama 5 (lima) Hari sejak diterima dari Dinas Pertanahan.
- (2) Tim Verifikasi terdiri atas:
  - a. asisten yang membidangi urusan pemerintahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua;
  - b. Kepala Dinas Pertanahan sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - c. unsur bagian pemerintahan sekretariat daerah sebagai anggota;
  - d. unsur bagian hukum sekretariat daerah sebagai anggota; dan
  - e. unsur dinas terkait sebagai anggota.
- (3) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas;
  - a. melakukan verifikasi materi muatan DPPT dari Instansi yang Memerlukan Tanah; dan
  - b. menetapkan secara resmi tanggal diterimanya DPPT setelah dilakukan verifikasi materi muatan dan keabsahannya.

#### Pasal 10

- (1) Hasil verifikasi tim verifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) dituangkan dalam lembar verifikasi.
- (2) Tim verifikasi DPPT dapat melakukan peninjauan lokasi terhadap rencana Pengadaan Tanah berdasarkan kesepakatan dengan perangkat daerah yang memerlukan tanah.
- (3) Verifikasi DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari.

#### Pasal 11

Dalam hal materi muatan DPPT telah sesuai dan lengkap yang dituangkan dalam lembar verifikasi, maka tim verifikasi melaporkan kepada Bupati untuk mendapatkan persetujuan sebagai dasar untuk pelaksanaan Pengadaan Tanah skala kecil.

### Pasal 12

- (1) Setelah menerima DPPT sebagaimana dimaksud Pasal 11, Dinas Pertanahan membentuk tim persiapan Pengadaan Tanah Skala Kecil yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. Asisten yang membidangi urusan pemerintahan atau pejabat yang ditunjuk sebagai ketua;
  - b. Kepala Dinas Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - c. Kepala Perangkat Daerah yang memerlukan tanah sebagai anggota;
  - d. Sekretaris Dinas Pertanahan sebagai anggota;
  - e. Unsur Bagian Pemerintahan sekretariat daerah sebagai anggota;
  - f. Unsur Bagian Hukum sekretariat daerah sebagai anggota;
  - g. Unsur Dinas Pertanahan sebagai anggota;
  - h. Unsur Instansi teknis terkait sebagai anggota; dan
  - i. Camat dan Lurah, Kepala Desa atau Kepala Kampung di lokasi Pengadaan Tanah sebagai anggota.
- (3) Untuk membantu pelaksanaan tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibentuk sekretariat Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di Dinas Pertanahan.
- (4) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), bertugas:
  - a. melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan;
  - b. melaksanakan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
  - c. melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan; dan
  - d. melaksanakan tugas lain yang terkait persiapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang ditugaskan oleh Bupati.

### Pasal 13

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) huruf a, memuat informasi:
  - 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.
- (2) Pemberitahuan Rencana Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan.
- (3) Pemberitahuan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan melalui melalui:
  - a. sosialisasi dengan tatap muka dan/atau
  - b. sosialisasi secara virtual.
- (4) Dalam hal sosialisasi dengan tatap muka dan/atau secara virtual tidak dapat dilaksanakan karena kondisi sosial, politik, dan bencana alam, rencana pembangunan diberitahukan secara langsung kepada masyarakat melalui surat pemberitahuan.

- (5) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
  - a. media cetak; dan/atau
  - b. media elektronik.
- (6) Hasil pelaksanaan sosialisasi sebagaimana dimaksud ayat (2) dituangkan dalam berita acara yang ditandatangani oleh ketua dan anggota perwakilan yang ditunjuk dan 3 (tiga) orang perwakilan peserta sosialisasi.

#### Pasal 14

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah.
- (2) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. perseorangan;
  - b. badan hukum;
  - c. badan sosial;
  - d. badan keagamaan;
  - e. Pemerintah Pusat;
  - f. Pemerintah Daerah;
  - g. Pemerintah Kampung;
  - h. Bank Tanah;
  - i. badan usaha milik negara;
  - j. badan usaha milik daerah; dan
  - k. badan usaha milik kampung yang memiliki atau menguasai Objek Pengadaan Tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan:
  - a. pemegang Hak Atas Tanah;
  - b. pemegang Hak Pengelolaan;
  - c. nazhir untuk tanah wakaf;
  - d. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
  - e. masyarakat hukum adat;
  - f. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik;
  - g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
  - h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

#### Pasal 15

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar DPPT dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari kalender.
- (2) Hasil Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dituangkan dalam bentuk daftar sementara Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah pada rencana pembangunan yang ditandatangani oleh ketua tim persiapan.
- (3) Daftar sementara Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan daftar yang berisi data perkiraan dan hanya digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan Konsultasi Publik rencana pembangunan.

#### Pasal 16

- (1) Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) huruf c dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/ atau Pengguna Barang.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melibatkan Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/ atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
- (3) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali yang terhitung mulai tanggal ditandatangani daftar sementara Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah pada lokasi pembangunan.

#### Pasal 17

- (1) Tim persiapan dalam Konsultasi Publik menjelaskan hal sebagai berikut:
  - 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 Pihak yang Berhak;
  - e. objek yang dinilai Ganti Kerugian;
  - f. bentuk Ganti Kerugian; dan
  - g. hak dan kewajiban Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/atau Pengguna Barang dan masyarakat yang terkena dampak.
- (2) Hasil Kesepakatan atas rencana lokasi pembangunan dalam Konsultasi Publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan lokasi pembangunan.
- (3) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud ayat (1) terdapat Pihak yang Berhak, Pengelola Barang dan/ atau Pengguna Barang dan/ atau masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, akan dilakukan Konsultasi Publik ulang.
- (4) Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam berita acara kesepakatan lokasi Konsultasi Publik ulang.

#### Pasal 18

Data tahapan persiapan Pengadaan Tanah dikumpulkan, dikelompokkan, diolah dan disimpan oleh Tim Persiapan Pengadaan Tanah Skala Kecil.

### BAB V

#### PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

#### Pasal 19

- (1) Setelah tahapan perencanaan dan tahapan persiapan dilakukan maka DPPT yang telah diverifikasi dan dokumen tahapan persiapan yang memuat:
  - a. data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah;
  - b. data awal masyarakat yang terkena dampak;
  - c. berita acara kesepakatan lokasi pembangunan dalam Konsultasi Publik; dan
  - d. surat pernyataan pemasangan tanda batas dari Kepala Perangkat Daerah yang memerlukan tanah.
- (2) DPPT yang telah diverifikasi dan dokumen tahapan persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Kepala Dinas Pertanahan sebagai dasar untuk melaksanakan Pengadaan Tanah Skala Kecil secara langsung.

- (3) Kepala Dinas Pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengusulkan pembentukan pelaksana Pengadaan Tanah Skala Kecil secara langsung kepada Bupati untuk ditetapkan dalam Keputusan Bupati.
- (4) Adapun susunan anggota pelaksana Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. Kepala Dinas Pertanahan sebagai ketua dan merangkap anggota;
  - b. Sekretaris Dinas Pertanahan sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - c. Kepala Bidang yang menangani urusan Pengadaan Tanah Dinas Pertanahan sebagai anggota;
  - d. Kasi Pengadaan Tanah Dinas Pertanahan sebagai anggota;
  - e. Kepala Bidang fisik dan prasarana wilayah Baplitbang sebagai anggota;
  - f. Kepala Bidang Aset Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah sebagai anggota;
  - g. Camat, Lurah/Kepala Kampung sebagai anggota; dan
  - h. Perangkat Daerah yang memerlukan tanah sebagai anggota.
- (5) Pelaksana Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibantu oleh sekretariat Pengadaan Tanah yang ditunjuk oleh ketua pelaksana paling kurang 4 (empat) orang.
- (6) Pelaksana Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertugas menyiapkan administrasi Pengadaan Tanah yang meliputi keuangan, pendokumentasian, dan surat menyurat lainnya.
- (7) Dalam melaksanakan tugasnya pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melakukan koordinasi dengan:
  - a. Perangkat Daerah yang Memerlukan Tanah;
  - b. instansi/lembaga terkait;
  - c. Penilai;
  - d. tokoh masyarakat; dan/atau
  - e. pihak lain yang dianggap perlu.

#### Pasal 20

- (1) Dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil, penetapan nilai ganti kerugian oleh Dinas Pertanahan menggunakan hasil penilaian jasa Penilai.
- (2) Dinas Pertanahan melakukan pengadaan jasa Penilai sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dibidang pengadaan barang dan jasa setelah menerima DPPT dan dokumen persiapan Pengadaan Tanah.
- (3) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (4) Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan salinan DPPT, peta bidang tanah, dan daftar nominatif pada Penilai untuk melakukan penilaian yang dituangkan dalam berita acara penyerahan bahan penilaian.
- (5) Hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan kepada ketua pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian yang akan dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.
- (6) Besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bersifat final dan mengikat.

#### Pasal 21

- (1) Pelaksana Pengadaan Tanah Skala Kecil mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan bentuk Ganti Kerugian sesuai dengan tempat dan waktu yang ditentukan.

- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipimpin langsung oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Dalam hal musyawarah Pihak yang Berhak telah diundang 3 (tiga) kali secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, dianggap menyetujui bentuk ganti kerugian yang ditetapkan oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah.
- (4) Dalam pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pelaksana didampingi oleh Penilai atau Penilai Publik dan Perangkat Daerah yang memerlukan tanah, dilakukan secara langsung untuk menyampaikan besarnya nilai ganti kerugian dan menentukan bentuk ganti kerugian.
- (5) Dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali.

#### Pasal 22

- (1) Hasil pelaksanaan musyawarah dibuat dalam berita acara kesepakatan dengan memuat:
  - a. Pihak yang Berhak atau kuasanya hadir dan menyetujui bentuk Ganti Kerugian;
  - b. Pihak yang Berhak atau kuasanya hadir dan tidak menyetujui bentuk Ganti Kerugian;
  - c. Pihak yang Berhak tidak hadir dan tidak memberikan kuasa; dan
  - d. Pihak yang Berhak hadir tetapi tidak memberikan pendapat dan tidak menandatangani berita acara kesepakatan dianggap sebagai pihak yang tidak setuju.
- (2) Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak atau kuasanya.

#### Pasal 23

- (1) Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh Dinas Pertanahan berdasarkan validasi dari pelaksana Pengadaan Tanah.
- (2) Validasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam waktu paling lama 5 (lima) Hari sejak ditandatanganinya berita acara kesepakatan bentuk Ganti Kerugian.
- (3) Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan melalui jasa perbankan dan dalam bentuk mata uang rupiah.
- (4) Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat dalam berita acara pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang.
- (5) Pelaksanaan ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) didokumentasikan dengan foto dan/atau video.

#### Pasal 24

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak membutuhkan Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, pelaksana Pengadaan Tanah memprioritaskan pemberian Ganti Kerugian.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus, diberikan setelah kegiatan inventarisasi dan identifikasi.
- (3) Keadaan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bencana alam;
  - b. biaya pendidikan;
  - c. menjalankan ibadah;

- d. pengobatan;
- e. pembayaran utang; dan/atau
- f. keadaan mendesak lainnya dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala kampung atau nama lain.

#### Pasal 25

- (1) Persyaratan pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) meliputi:
  - a. surat permohonan yang ditandatangani oleh pemilik atau para ahli waris kepada Perangkat Daerah yang Memerlukan Tanah melalui pelaksana Pengadaan Tanah;
  - b. fotokopi kartu tanda penduduk/identitas lainnya;
  - c. surat pernyataan penguasaan fisik, belum dialihkan, tidak sengketa dan tidak dijadikan jaminan utang; dan
  - d. asli bukti kepemilikan/penguasaan tanah.
- (2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan Pihak yang Berhak kepada Perangkat Daerah yang Memerlukan Tanah melalui pelaksana Pengadaan Tanah dengan diberikan tanda terima dokumen.
- (3) Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1), diberikan paling banyak 25% (dua puluh lima persen) dari perkiraan Ganti Kerugian yang didasarkan atas nilai jual objek pajak tahun berjalan, Zona Nilai Tanah atau perkiraan nilai Ganti Kerugian dari Penilai atau Penilai Publik.
- (4) Pemberian sisa Ganti Kerugian terhadap Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan setelah adanya musyawarah bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai, Penilai Publik atau putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.
- (5) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh Dinas Pertanahan berdasarkan validasi dari pelaksana Pengadaan Tanah.
- (6) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibuat dalam berita acara pemberian Ganti Kerugian dalam keadaan khusus.
- (7) Pelaksanaan Penyerahan Ganti Kerugian dalam keadaan khusus didokumentasikan dalam bentuk foto dan/atau video.
- (8) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilakukan bersamaan dengan diberikannya pemberian sisa Ganti Kerugian khusus.

#### Pasal 26

- (1) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah dilaksanakan oleh Pihak yang Berhak kepada Negara di hadapan kepala Kantor Pertanahan, Notaris atau PPAT setempat.
- (2) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam berita acara Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah, pelaksana Pengadaan Tanah 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.
- (4) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan diberi materai.
- (5) Dalam pelaksanaan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pihak yang Berhak atau kuasanya wajib:
  - a. menandatangani surat pernyataan pelepasan/penyerahan Hak Atas Tanah atau penyerahan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;

- b. menandatangani surat pernyataan tanggung jawab mutlak Pihak yang Berhak terhadap kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan Objek Pengadaan Tanah;
  - c. menandatangani berita acara Pelepasan Hak; dan
  - d. menyerahkan salinan/fotokopi identitas diri atau identitas kuasanya.
- (6) Pelepasan Hak Objek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan di hadapan kepala Kantor Pertanahan, Notaris atau PPAT setempat, dan dilaksanakan bersamaan pada saat pemberian Ganti Kerugian.

#### Pasal 27

- (1) Pada saat pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan di hadapan kepala Kantor Pertanahan, Notaris atau PPAT, penguasaan dan kepemilikan Hak Atas Tanah dari Pihak yang Berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara/Daerah.
- (2) Hapusnya hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan tanah yang belum terdaftar, ketua pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hubungan hukum dan disampaikan kepada lurah/Kepala Desa/kepala kampung, camat dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat, untuk selanjutnya dicatat pada alas hak/bukti perolehan hak dan dalam buku administrasi kantor kelurahan/desa/kampung/ atau kecamatan.

#### Pasal 28

- (1) Dinas Pertanahan wajib melaporkan pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil kepada Bupati, dan Kepala Kantor pertanahan setempat.
- (2) Hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diserahkan kepada Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.
- (3) Tugas dan tanggung jawab pelaksana Pengadaan Tanah Skala Kecil berakhir dengan telah ditandatanganinya berita acara penyerahan hasil Pengadaan Tanah.
- (4) Untuk kebutuhan lokasi tanah guna kepentingan pembangunan, tidak diperkenankan Perangkat Daerah pengguna untuk melakukan pembangunan atau menggunakan tanah terlebih dahulu sebelum pengadaan tanahnya diselesaikan.

### BAB VI PEMBIAYAAN

#### Pasal 29

Segala pembiayaan yang timbul akibat ditetapkannya peraturan ini dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Berau.

### BAB VII KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 30

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Nomor 37 Tahun 2017 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Skala Kecil (Berita Daerah Kabupaten Berau Tahun 2017 Nomor 37), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 31

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, 30 Desember 2021

BUPATI BERAU,  
  
SRI JUMARSHIH MAS

Diundangkan di Tanjung Redeb  
pada tanggal, 30 Desember 2021

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN BERAU,

  
MUHAMMAD GAZALI

BERITA DAERAH KABUPATEN BERAU TAHUN 2021 NOMOR 65