



SALINAN

BUPATI TANGERANG
PROVINSI BANTEN

PERATURAN BUPATI TANGERANG
NOMOR 67 TAHUN 2023
TENTANG
PETUNJUK TEKNIS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM SKALA KECIL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TANGERANG,

- Menimbang : a. bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat dan daerah dengan tetap menjamin kepentingan hukum pemilik tanah;
- b. bahwa dalam rangka efisiensi dan efektifitas pengadaan tanah skala kecil yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, Pemerintah Kabupaten Tangerang telah menetapkan Peraturan Bupati Nomor 141 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Skala Kecil;
- c. bahwa Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud dalam huruf b, belum mengatur ketentuan-ketentuan lebih teknis sebagaimana diatur dalam 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, sehingga Peraturan Bupati Nomor 141 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Skala Kecil perlu diganti;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Skala Kecil;

Mengingat...

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemeentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
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 2043);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4913) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856)
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Peraturan...

6. 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);
7. 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 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Tangerang (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2016 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 1116) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Tangerang (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2022 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 0222);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2011 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 1311) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 9 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2011 Nomor 09, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 0920);

MEMUTUSKAN:

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

BAB I...

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tangerang.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Tangerang.
4. Instansi yang Memerlukan Tanah adalah Sekretariat Daerah/Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah/Inspektorat/Badan/Dinas/Kecamatan pada Pemerintah Daerah atau badan usaha milik Daerah yang mendapat penugasan khusus dari Daerah atau badan usaha yang mendapatkan kuasa berdasarkan perjanjian dari daerah, dalam rangka penyediaan infrastruktur untuk kepentingan umum.
5. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.
6. Pengadaan Tanah Skala Kecil adalah kegiatan penyediaan tanah untuk luasan yang tidak lebih dari 5 (lima) hektar.
7. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
8. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
9. Pemilik Tanah adalah pihak yang memiliki obyek Pengadaan Tanah.
10. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
11. Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Kementerian di Kabupaten Tangerang.

12. Dokumen...

12. 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.
13. Ganti Kerugian adalah Pembayaran Tanah yang layak dan adil kepada Pemilik Tanah, pengelola, dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.
14. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pemilik Tanah kepada Pemerintah Daerah.
15. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
16. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
17. Tim Perencanaan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disingkat TPPT adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka Pengadaan Tanah yang menggunakan tahapan Pengadaan Tanah.
18. Tim Teknis Pengadaan Tanah yang selanjutnya disingkat TTPT adalah tim yang dibentuk oleh Bupati dalam rangka Pengadaan Tanah secara langsung dan Pengadaan Tanah yang menggunakan tahapan Pengadaan Tanah.

BAB II PROSES PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 2

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, Pengadaan Tanah Skala Kecil dapat dilakukan:
 - a. secara langsung oleh Instansi yang membidangi urusan pertanahan dengan Pemilik Tanah, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati atas usulan Instansi yang Memerlukan Tanah; atau
 - b. dengan menggunakan tahapan Pengadaan Tanah.
- (2) Usulan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan oleh Instansi yang Memerlukan Tanah.

(3) Dalam...

- (3) Dalam hal usulan Pengadaan Tanah diajukan oleh di luar Instansi yang Memerlukan Tanah, usulan tersebut diajukan oleh Kecamatan setempat.
- (4) Penetapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan dalam rapat antara Ketua TTPT dan Sekretaris TTPT bersama dengan Ketua TPPT dan Sekrataris TPPT yang dituangkan dalam berita acara.

Pasal 3

- (1) Proses Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) meliputi:
 - a. usulan Pengadaan Tanah;
 - b. perencanaan;
 - c. persiapan; dan
 - d. pelaksanaan.
- (2) Dalam rangka melaksanakan kegiatan perencanaan, persiapan, dan/atau pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil Bupati membentuk TTPT dan TPPT.
- (3) Dalam rangka Pengadaan Tanah secara langsung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a, TTPT menyusun dan melaksanakan kegiatan meliputi:
 - a. perencanaan;
 - b. persiapan; dan
 - c. pelaksanaan.
- (4) Dalam rangka melaksanakan tahapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b, TPPT menyusun perencanaan untuk menjadi pedoman TTPT bagi kegiatan persiapan dan pelaksanaan pada tahapan Pengadaan Tanah Skala Kecil.
- (5) Proses Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesatu Pengadaan Tanah Skala Kecil secara Langsung

Pasal 4

- (1) Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a tidak memerlukan penetapan lokasi.
- (2) Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dilaksanakan setelah adanya penilaian kelayakan lokasi oleh TTPT.

Bagian...

Bagian Kedua
Pengadaan Tanah
dengan Menggunakan Tahapan

Pasal 5

- (1) Tahapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b dilakukan dalam hal:
 - a. diperkirakan akan mendapat penolakan dari masyarakat;
 - b. adanya sengketa kepemilikan Hak Atas Tanah; dan/atau
 - c. lokasi Pengadaan Tanah tidak memungkinkan untuk dipindah.
- (2) Tahapan Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menggunakan penetapan lokasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III
PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 6

- (1) Perencanaan Pengadaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilaksanakan oleh TTPT atau TPPT setelah adanya usulan Pengadaan Tanah yang ditujukan kepada Bupati oleh Instansi yang Memerlukan Tanah, dan telah ditetapkan dalam dokumen pelaksanaan anggaran.
- (2) Dalam menyusun rencana Pengadaan Tanah, TTPT, atau TPPT berkoordinasi dan bersinergi dengan Instansi teknis terkait dan dapat melibatkan lembaga profesional dan/atau ahli.

Bagian Kedua
Perencanaan Pengadaan Tanah oleh TTPT

Pasal 7

- (1) TTPT menyusun perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a dalam bentuk kerangka acuan kerja Pengadaan Tanah.
- (2) Kerangka acuan kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 - a. dokumen pemanfaatan ruang dan kebutuhan teknis pertanahan; dan
 - b. dokumen penilaian kelayakan lokasi.

(3) Dokumen...

- (3) Dokumen pemanfaatan ruang dan kebutuhan teknis pertanahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi:
 - a. kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
 - b. kesesuaian dengan perizinan yang telah diterbitkan Daerah; dan
 - c. kesesuaian dengan kebutuhan teknis Instansi yang Memerlukan Tanah.
- (4) Dokumen penilaian kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi penilaian terhadap:
 - a. tanah dan luasan tanah;
 - b. ruang atas tanah dan ruang bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah;
 - f. aksesabilitas transportasi; dan/atau
 - g. kerugian yang dapat dinilai.
- (5) Untuk Pengadaan Tanah yang bersifat perluasan, harus berdampingan dengan lokasi tanah yang sudah ada sebelumnya dengan terlebih dahulu dilakukan peninjauan oleh TPPT.
- (6) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) ditetapkan oleh TPPT yang dituangkan dalam berita acara.
- (7) Dokumen kerangka acuan kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Perencanaan Pengadaan Tanah oleh TPPT

Pasal 8

- (1) Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf b, terdiri atas:
 - a. DPPT;
 - b. studi kelayakan minimal; dan
 - c. penetapan lokasi.
- (2) TPPT menyusun perencanaan Pengadaan Tanah dalam bentuk DPPT dan studi kelayakan minimal.
- (3) DPPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berisi muatan wajib meliputi:
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
 - c. prioritas pembangunan nasional/Daerah;
 - d. letak tanah:
 - e. luas...

- 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.
- (4) Studi kelayakan minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memuat kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan kelayakan lokasi.
- (5) Penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditetapkan oleh Bupati berdasarkan DPPT dan studi kelayakan minimal.

BAB IV PERSIAPAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu Umum

Pasal 9

- (1) Instansi yang membidangi urusan pertanahan wajib melaporkan persiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Persiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui tahapan:
- a. penandatanganan surat pernyataan kepatuhan dari Pemilik Tanah terhadap proses Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Bupati ini;
 - b. pengumpulan data awal tanah dan/atau dokumen kepemilikan tanah;
 - c. survei lokasi Pengadaan Tanah;
 - d. ekspose hasil survei Pengadaan Tanah;
 - e. pengukuran tanah oleh Kantor Pertanahan; dan
 - f. penyampaian hasil ukur dan gambar ukur serta dokumen kepemilikan tanah kepada Penilai Publik dalam rangka melakukan penilaian harga tanah.

Bagian Kedua Survei Lokasi Pengadaan Tanah

Pasal 10

- (1) Survei lokasi Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf c, dilakukan oleh Instansi yang membidangi urusan pertanahan bersama-sama dengan TTPT dan Instansi yang Memerlukan Tanah serta didampingi Pemilik Tanah.

(2) Survei...

- (2) Survei lokasi Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf c, ditujukan untuk:
 - a. memberikan masukan terhadap penentuan lokasi tanah yang akan dilakukan Pengadaan Tanah;
 - b. mengetahui kesesuaian rencana pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang wilayah;
 - c. mengetahui kesesuaian dengan rencana pembangunan Daerah;
 - d. mengetahui validitas pemilik dan kepemilikan tanah serta perkiraan luasan tanah yang dibutuhkan;
 - e. memperoleh informasi status tanah; dan
 - f. menyusun kesimpulan survei Pengadaan Tanah dalam bentuk berita acara.
- (3) Kesesuaian rencana pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dituangkan dalam berita acara atau surat keterangan dari Instansi yang membidangi Tata Ruang dan Bangunan.

Bagian Ketiga
Pengukuran Tanah

Pasal 11

- (1) Pengukuran tanah dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan Daerah atau Kantor Jasa Surveyor Berlisensi yang ditunjuk Kantor Pertanahan Daerah setelah dilakukan penunjukan batas oleh Pemilik Tanah dan pemasangan patok atau tanda batas oleh pemilik tanah atau pihak Pemilik Tanah atau pihak yang dikuasakan oleh Pemilik Tanah.
- (2) Dalam rangka pengukuran tanah, dilakukan pendampingan oleh Instansi yang membidangi urusan pertanahan, Instansi yang memerlukan tanah dan Camat serta disaksikan oleh tetangga batas dan Pemilik Tanah, rukun warga, atau rukun tetangga dan pihak Kelurahan atau Desa.
- (3) Pengukuran tanah dilakukan untuk:
 - a. mengetahui luas tanah dan batas-batas tanah yang ditetapkan dengan pemasangan patok/tanda batas;
 - b. mengetahui kesesuaian kebutuhan tanah dengan dokumen pelaksanaan anggaran;
 - c. memperoleh identifikasi tanah terdaftar atau belum terdaftar; dan
 - d. memperoleh gambar ukur.

Bagian...

Bagian Keempat
Penilaian Harga Tanah

Pasal 12

- (1) Penilaian harga tanah dilakukan oleh jasa Penilai Publik.
- (2) Pengadaan jasa Penilai Publik dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah.
- (3) Dokumen kepemilikan dan penguasaan tanah, hasil pengukuran tanah berupa luas tanah dan gambar ukur/gambar lokasi tanah menjadi dasar minimum penilaian harga tanah oleh Penilai Publik.
- (4) Penilai Publik bertugas melakukan penilaian untuk menentukan besaran harga tanah bidang per bidang tanah meliputi:
 - a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan ruang bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian yang dapat dinilai.
- (5) Penilaian harga tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bersifat final dan mengikat.

BAB V
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 13

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah diselenggarakan melalui tahapan:
 - a. penyampaian hasil penilaian harga tanah kepada pemilik lahan;
 - b. penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri;
 - c. Pelepasan Hak; dan/atau
 - d. pembayaran Ganti Kerugian.
- (2) Harga tanah dalam proses peralihan Hak Atas Tanah ditentukan oleh Penilai Publik dan menjadi dasar penyampaian penilaian harga tanah kepada Pemilik Tanah.

Bagian...

Bagian Kedua
Penyampaian Hasil Penilaian Harga Tanah

Pasal 14

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah dilakukan melalui penyampaian hasil penilaian harga tanah dengan Pemilik Tanah atau yang dikuasakan untuk mendapatkan kesepakatan harga tanah serta proses peralihan Hak Atas Tanah yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (2) Penyampaian hasil penilaian harga tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di tempat yang ditentukan oleh Instansi yang membidangi urusan pertanahan.
- (3) Kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dicapai dengan memperhatikan:
 - a. harga penilaian tanah dari Penilai Publik; dan
 - b. tidak adanya keberatan/penolakan terhadap harga penilaian tanah dari Penilai Publik.
- (4) Penyampaian hasil penilaian harga tanah dilakukan dengan melibatkan Instansi yang Memerlukan Tanah, Camat, dan Kepala Desa/Lurah setempat.
- (5) Apabila hasil penilaian harga tanah mencapai kesepakatan, maka dibuat Berita Acara yang ditandatangani oleh Pemilik Tanah atau kuasa Pemilik Tanah.
- (6) Apabila hasil penilaian harga tanah tidak mencapai kesepakatan dikarenakan adanya keberatan atau penolakan Pemilik Tanah atau kuasa Pemilik Tanah terhadap penilaian harga tanah hasil Penilai Publik, Instansi yang membidangi urusan pertanahan berkoordinasi dengan Instansi yang Memerlukan Tanah untuk:
 - a. menentukan lokasi bidang tanah lain; atau
 - b. memutuskan untuk tidak melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah.

Bagian Ketiga
Penitipan Ganti Kerugian

Pasal 15

- (1) Penitipan Ganti Kerugian hanya dapat dilakukan dalam tahapan Pengadaan Tanah.
- (2) Dalam hal terdapat penitipan Ganti Kerugian, Ketua TTPT menyampaikan permintaan penitipan Ganti Kerugian kepada Instansi yang membidangi urusan pertanahan dengan melampirkan berita acara permintaan penitipan Ganti Kerugian.

(3) Instansi...

- (3) Instansi yang membidangi urusan pertanahan mengajukan surat permohonan penitipan Ganti Kerugian kepada Ketua Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum paling lama 5 (lima) hari setelah menerima permintaan penitipan Ganti Kerugian.
- (4) Penitipan Ganti Kerugian diserahkan kepada Pengadilan Negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum setelah dilakukan penetapan persetujuan penitipan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Negeri.
- (5) Penitipan Ganti Kerugian dilakukan dalam hal:
 - a. Pemilik Tanah, menolak bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan penyampaian hasil penilaian harga tanah dan tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri;
 - b. Pemilik Tanah, menolak besarnya Ganti Kerugian berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap;
 - c. Pemilik Tanah, tidak diketahui dan/atau Pemilik Tanah tidak diketahui keberadaannya;
 - d. Objek Pengadaan Tanah yang akan diberikan Ganti Kerugian:
 1. sedang menjadi objek perkara di pengadilan;
 2. masih dipersengketakan kepemilikannya;
 3. diletakkan sita oleh pejabat yang berwenang; atau
 4. menjadi jaminan di bank.
- (6) Berita acara permintaan penitipan Ganti Kerugian dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (7) Surat permohonan penitipan Ganti Kerugian diajukan dengan melampirkan:
 - a. berita acara permintaan penitipan Ganti Kerugian;
 - b. berita acara kesepakatan musyawarah penetapan Ganti Kerugian; dan
 - c. surat pernyataan ketersediaan anggaran Ganti Kerugian yang akan dititipkan.
- (8) Penitipan Ganti Kerugian dibuat dalam berita acara penitipan Ganti Kerugian.
- (9) Berita acara penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (8), dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(10) Dalam...

- (10) Dalam hal Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan Negeri dan Pemilik Tanah masih menguasai Objek Pengadaan Tanah, Instansi yang membidangi urusan pertanahan mengajukan permohonan pengosongan tanah tersebut kepada Pengadilan Negeri di wilayah lokasi Pengadaan Tanah.

Bagian Keempat
Pemutusan Hubungan Hukum antara Pemilik Tanah
dengan Objek Pengadaan

Pasal 16

- (1) Pada saat pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak telah dilaksanakan di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Instansi yang membidangi urusan pertanahan, penguasaan dan kepemilikan Hak Atas Tanah dari Pemilik Tanah menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Daerah.
- (2) Penunjukan pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan surat penugasan yang ditandatangani oleh Kepala Instansi yang membidangi urusan pertanahan.
- (3) Kepala Kantor Pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran tanah lainnya atas pemberitahuan dari pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Hapusnya hubungan hukum antara Pemilik Tanah dengan tanahnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) terhadap tanah yang sudah terdaftar, Kepala Kantor Pertanahan selanjutnya melakukan pencatatan hapusnya hak dalam buku tanah dan daftar umum lainnya.
- (5) Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan pemutusan hubungan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (4) kepada Instansi yang membidangi urusan pertanahan.
- (6) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuat sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(7) Hapusnya...

- (7) Hapusnya hubungan hukum antara Pemilik Tanah dengan tanahnya terhadap tanah yang belum terdaftar, Instansi yang membidangi urusan pertanahan menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hubungan hukum antara Pemilik Tanah dengan tanahnya kepada Lurah/Kepala Desa, Camat, dan pejabat yang berwenang mengeluarkan surat, untuk selanjutnya dicatat pada alas hak/bukti perolehan hak dan dalam buku administrasi kantor Kelurahan/Desa atau Kecamatan.

Pasal 17

- (1) Dalam hal Ganti Kerugian telah dititipkan di Pengadilan, maka Instansi yang membidangi urusan pertanahan harus menyampaikan Penetapan Pengadilan Negeri tentang penitipan Ganti Kerugian kepada Ketua TTPT paling lama 3 (tiga) hari sejak diterimanya Penetapan Pengadilan Negeri tentang penitipan Ganti Kerugian oleh Instansi yang membidangi urusan pertanahan.
- (2) Ketua TTPT menyampaikan pemberitahuan kepada kepala Kantor Pertanahan tentang penitipan Ganti Kerugian
- (3) Kepala Kantor Pertanahan melakukan pemutusan hubungan hukum dan mencatat hapusnya hak dalam buku tanah dan daftar umum lainnya atas Objek Pengadaan Tanah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri tentang penitipan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan pemberitahuan kepada TTPT tentang pemutusan hubungan hukum.
- (5) Ketua TTPT melakukan pemberitahuan pemutusan hubungan hukum kepada Ketua Pengadilan Negeri, Pemilik Tanah, pihak yang bersengketa dan pihak bank/kreditur.
- (6) Pemberitahuan pemutusan hubungan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuat sesuai dengan format sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian...

Bagian Kelima
Pelepasan Hak Atas Tanah

Pasal 18

- (1) Pelepasan Hak Atas Tanah dilakukan oleh Pemilik Tanah dan Instansi yang membidangi urusan pertanahan yang dituangkan dalam Surat Pelepasan Hak Atas Tanah disertai dengan Pembayaran Ganti Kerugian kepada Pemilik Tanah.
- (2) Pelaksanaan Pelepasan Hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan di Kantor Instansi yang membidangi urusan pertanahan, Kantor Kecamatan, atau di tempat lain yang ditentukan bersama kedua belah pihak.

Bagian Keenam
Pembayaran Ganti Kerugian

Pasal 19

- (1) Pemerintah Daerah memberikan pembayaran Ganti Kerugian Hak Atas Tanah kepada Pemilik Tanah atas tanah setelah adanya kesepakatan terhadap harga tanah berdasarkan penilaian harga tanah oleh Penilai Publik.
- (2) Pembayaran Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilaksanakan setelah:
 - a. memperoleh asli dokumen kelengkapan berkas kepemilikan dan penguasaan tanah;
 - b. memperoleh hasil penilaian dari Penilai Publik; dan
 - c. ditandatanganinya Berita Acara kesepakatan harga tanah.
- (3) Pembayaran Ganti Kerugian Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibayarkan dalam bentuk uang nontunai melalui transfer kepada nomor rekening Pemilik Tanah pada Bank BJB atau bank lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Bagian Ketujuh
Penyerahan Hasil

Pasal 20

- (1) Instansi yang membidangi urusan pertanahan wajib menyerahkan dokumen hasil Pengadaan Tanah kepada Instansi yang membidangi urusan aset Daerah dengan menyertakan:
 - a. dokumen kelengkapan berkas kepemilikan dan penguasaan tanah;
 - b. gambar ukur; dan
 - c. dokumen...

- c. dokumen identifikasi tanah terdaftar atau belum terdaftar.
- (2) Penyerahan hasil Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan berita acara serah terima dokumen hasil Pengadaan Tanah yang selanjutnya dicatatkan dalam buku inventaris barang milik Daerah.
- (3) Penyertifikatan hasil Pengadaan Tanah dilakukan oleh Instansi yang membidangi urusan aset Daerah.

Bagian Kedelapan Pelaporan

Pasal 21

- (1) Hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah wajib didaftarkan permohonan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan setempat oleh Instansi yang membidangi urusan Aset Daerah.
- (2) Instansi yang membidangi urusan pertanahan bersama-sama dengan TTPT menyampaikan laporan pelaksanaan hasil Pengadaan Tanah kepada Bupati.

Bagian Kesembilan

Harta Benda Wakaf, Tanah Kas Desa, dan Tanah Sengketa

Pasal 22

- (1) Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk Kepentingan Umum oleh Pemerintah Daerah berupa harta benda wakaf, maka Pengadaan Tanah dapat dilakukan setelah mendapat izin tertulis dari pejabat atau lembaga yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk Kepentingan Umum oleh Pemerintah Daerah merupakan tanah kas desa, maka Pengadaan Tanah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan
- (3) Dalam hal obyek Pengadaan Tanah masih dalam sengketa kepemilikan, dilakukan sita oleh pejabat yang berwenang dan/atau obyek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di bank atau lembaga lain, maka Pengadaan Tanah dapat dilakukan setelah adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, telah diangkat sita atau telah dilakukan pelunasan kredit dan penghapusan hak tanggungan (roya) oleh Kantor Pertanahan Daerah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI...

BAB VI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

Pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, maka prosesnya tetap dilanjutkan dengan berpedoman pada Peraturan Bupati Tangerang Nomor 141 tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Skala Kecil.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 24

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Tangerang Nomor 141 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Skala Kecil (Berita Daerah Kabupaten Tangerang Tahun 2021 Nomor 141), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 25

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tigaraksa
pada tanggal 20 Juni 2023
BUPATI TANGERANG,

Ttd.

A. ZAKI ISKANDAR

Diundangkan di Tigaraksa
pada tanggal 20 Juni 2023

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TANGERANG,

Ttd.

MOCH. MAESYAL RASYID

BERITA DAERAH KABUPATEN TANGERANG TAHUN 2023 NOMOR 67

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,


BENIRACHMAT. S.H.
NIP. 197012071998031005