



BUPATI SITUBONDO

PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO

NOMOR M TAHUN 2014

TENTANG

PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SITUBONDO,

Menimbang : a. bahwa dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pemerintah Daerah perlu melaksanakan pembangunan;

b. bahwa guna memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum daerah dengan memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat perlu diadakan pengaturan hukum;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelesaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum 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 Provinsi Jawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1950, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 19) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1965, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
6. Undang-Undang Nomor 25 tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
8. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) 2005-2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4700);
9. 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);
10. 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);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan dengan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1973 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
16. 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);
17. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah;
19. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan daerah;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);

23. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan;
24. Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pedoman Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas tanah dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya;
25. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Kabupaten Situbondo (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2008 Nomor 2);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 13 Tahun 2008 tentang Pokok-pokok Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2008 Nomor 13);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2013 Nomor 2);
28. Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo Nomor 10 Tahun 2013 tentang Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Situbondo (Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo Tahun 2013 Nomor 10).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SITUBONDO
Dan
BUPATI SITUBONDO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DAERAH

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Situbondo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Situbondo.
3. Bupati adalah Bupati Situbondo.
4. Instansi adalah satuan kerja pemerintah daerah, kantor/badan di lingkungan Pemerintah Kabupaten dan badan hukum milik daerah yang dapat penugasan khusus Pemerintah.

5. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek Tanah.
6. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat dinilai.
7. Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.
8. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Kantor Pertanahan.
9. Ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
10. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai, adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Kantor Pertanahan untuk menghitung nilai/harga objek Pengadaan Tanah.
11. Penilai Publik adalah penilai yang telah memperoleh izin dari menteri keuangan untuk memberikan jasa penilaian.
12. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan di Kabupaten Situbondo.
13. Tim Inventarisasi adalah tim yang bertugas untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang akan diselesaikan ganti rugi peralihan haknya.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN OBJEK

Pasal 2

Penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum daerah dilaksanakan berdasarkan asas:

- a. kemanusiaan;
- b. keadilan;
- c. kemanfaatan;
- d. kepastian;
- e. keterbukaan;
- f. kesepakatan;
- g. keikutsertaan;
- h. kesejahteraan;
- i. keberlanjutan; dan
- j. keselarasan.

Pasal 3

Penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum daerah bertujuan :

- a. memberikan penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah yang layak dan adil kepada pihak yang berhak;
- b. memberikan kepastian hukum terhadap penyelesaian ganti rugi tanah untuk kepentingan umum daerah;
- c. memberikan kepastian terhadap aset dan kekayaan yang dimiliki oleh daerah.

Pasal 4

- (1) Penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah dilaksanakan untuk menyelesaikan peralihan hak atas tanah yang akan digunakan atau dimanfaatkan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan umum daerah.
- (2) Obyek penyelesaian ganti rugi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tanah milik masyarakat yang digunakan untuk kepentingan :
 - a. jalan umum;
 - b. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
 - c. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
 - d. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
 - e. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
 - f. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah Daerah;
 - g. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
 - h. rumah sakit Pemerintah Daerah;
 - i. fasilitas keselamatan umum;
 - j. tempat pemakaman umum Pemerintah Daerah;
 - k. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
 - l. cagar alam dan cagar budaya;
 - m. kantor Pemerintah Daerah/desa;
 - n. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
 - o. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah Daerah;
 - p. prasarana olahraga Pemerintah Daerah; dan
 - q. pasar umum dan lapangan parkir umum.

BAB III
TAHAPAN PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN
PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

Penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah dilakukan melalui tahapan:

- a. inventarisasi pemanfaatan tanah;
- b. identifikasi kepemilikan;
- c. penilaian ganti kerugian;
- d. musyawarah penetapan ganti kerugian; dan
- e. pemberian ganti kerugian.

Bagian Kedua

Inventarisasi dan Identifikasi

Pasal 6

Inventarisasi dan identifikasi data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a dan huruf b dilaksanakan dengan pengumpulan data paling kurang :

- a. nama, pekerjaan, dan alamat pihak yang berhak;
- b. nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya yang berhak;
- c. bukti penguasaan dan/atau pemilikan tanah, bangunan, tanaman dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
- d. letak tanah, luas tanah dan nomor identifikasi bidang;
- e. status tanah dan dokumennya;
- f. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- g. pemilik dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- h. pembebanan hak atas tanah; dan
- i. ruang atas dan ruang bawah tanah.

Pasal 7

Inventarisasi dan identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dilakukan oleh tim yang dibentuk oleh Bupati beranggotakan dari instansi yang mengelola kekayaan daerah, Bagian Hukum, Kantor Pertanahan dan instansi terkait.

Bagian ketiga
Penilaian Ganti Kerugian

Pasal 8

- (1) Penilaian besarnya nilai ganti kerugian ditetapkan oleh penilai atau penilai publik.
- (2) Penilaian besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:
 - a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (3) Nilai ganti kerugian yang dinilai sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) merupakan nilai pada saat penyelesaian ganti kerugian.
- (4) Nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian penilai atau penilai publik sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) menjadi dasar musyawarah penetapan ganti kerugian.

Pasal 9

- (1) Hasil inventarisasi, identifikasi dan penilaian ganti kerugian menjadi dasar perencanaan penyelesaian ganti kerugian setiap tahun anggaran yang akan datang.
- (2) Bidang tanah hasil inventarisasi, identifikasi dan penilai ganti kerugian yang direncanakan untuk diselesaikan ganti ruginya adalah tanah yang akan dipergunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan Pemerintah Daerah yang :
 - a. teridentifikasi pemilik haknya;
 - b. pemiliknya memiliki tanda bukti hak sesuai peraturan perundang-undangan;
 - c. tidak dalam keadaan sengketa kepemilikan dengan pihak lain.

Bagian Keempat
Musyawah Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti
Kerugian

Pasal 10

- (1) Penetapan bentuk ganti kerugian dilakukan dengan musyawarah untuk mufakat.

- (2) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan antara pemilik tanah atau kuasanya dengan tim yang dibentuk oleh Bupati.
- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) terdiri dari instansi yang mengelola kekayaan daerah, Bagian Hukum, Badan Pertanahan Nasional dan instansi terkait.

Pasal 11

Hasil kesepakatan dalam musyawarah penyelesaian ganti kerugian menjadi dasar pemberian bentuk dan besar ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.

Pasal 12

Pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak.

Pasal 13

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri sesuai peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Bagian Kelima Pemberian Ganti Kerugian

Pasal 14

- (1) Pemberian ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak jika terjadi kesepakatan yang ditetapkan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan/atau putusan pengadilan.
- (2) Pada saat pemberian ganti kerugian, pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib:
 - a. melakukan pelepasan hak; dan
 - b. menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan obyek tanah kepada pemerintah daerah .
- (3) Bukti sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) huruf b merupakan satu-satunya alat bukti peralihan hak yang sah menurut hukum dan tidak dapat diganggu gugat dikemudian hari.

- (4) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggungjawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diserahkan.
- (5) Tuntutan pihak lain atas objek pengadaan tanah yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) huruf b, menjadi tanggung jawab pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

Pasal 15

- (1) Dalam hal pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian sesuai Berita Acara hasil musyawarah atau putusan Pengadilan Negeri/Mahkamah Agung, ganti kerugian dititipkan di Pengadilan Negeri.
- (2) Penitipan ganti kerugian selain karena sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), juga dilakukan terhadap :
 - a. pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
 - b. 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.

Pasal 16

Pada saat pelaksanaan pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak telah dilaksanakan atau pemberian ganti kerugian sudah dititipkan di Pengadilan Negeri maka kepemilikan atau hak atas tanah dari pihak yang berhak menjadi hapus dan alat bukti haknya dinyatakan tidak berlaku dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 17

- (1) Tim sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Ayat (2) menyerahkan penyelesaian yang telah dilakukan berupa :
 - a. bukti kepemilikan;
 - b. bukti pembayaran ganti kerugian; dan
 - c. surat pelepasan hak dari pemilik.

- (2) Pemerintah Daerah wajib mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IV BENTUK GANTI KERUGIAN

Pasal 18

- (1) Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk :
- a. uang;
 - b. tanah pengganti;
 - c. permukiman kembali;
 - d. kepemilikan saham atau;
 - e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.
- (2) Bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti kerugian.

Pasal 19

Dasar pemberian bentuk dan besar ganti kerugian diberikan kepada pihak yang berhak adalah :

- a. berita acara kesepakatan penetapan ganti kerugian; atau
- b. putusan pengadilan.

BAB V PEMBIAYAAN

Pasal 20

Penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum dacrach bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD).

BAB VI PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 21

Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat langsung dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah, dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 22

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Situbondo.

Ditetapkan di Situbondo
Pada tanggal **20 AUG 2014**
BUPATI SITUBONDO,



DADANG WIGIARTO

Diundangkan di Situbondo
Pada tanggal **15 APR 2015**
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SITUBONDO,



SYAIFULLAH

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO TAHUN 2015 NOMOR 3

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO
NOMOR 14 TAHUN 2014
TENTANG
PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DAERAH**

I. UMUM

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pemerintah Daerah Kabupaten Situbondo perlu melaksanakan pembangunan daerah. Untuk menjamin terselenggaranya pembangunan daerah tersebut, diperlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan berkeadilan. Dalam kerangka itu, Pemerintah Daerah Kabupaten Situbondo memerlukan sebuah regulasi terkait dengan Penyelesaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Daerah.

Pengadaan tanah dimaksudkan sebagai kegiatan menyediakan tanah untuk pembangunan dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak yang merupakan kewenangan pemerintah daerah. Pemberian ganti rugi merupakan kegiatan menyelesaikan proses peralihan hak atas tanah yang telah digunakan atau dimanfaatkan oleh pemerintah daerah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pihak yang berhak yang dimaksudkan adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan Tanah.

Objek Pengadaan Tanah menyangkut tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Adapun Hak atas Tanah adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Dalam proses pelepasan hak yang menyangkut kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada negara melalui Kantor Pertanahan, diperlukan penilaian dan inventrisasi atas obyek tanah yang akan dilepas/dialihkan. Penilaian dilakukan oleh Penilai pertanahan yaitu orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari Menteri Keuangan dan telah mendapat lisensi dari Kantor Pertanahan untuk menghitung nilai/harga obyek pengadaan tanah. Sedangkan inventarisasi dilakukan oleh sebuah tim yang bertugas untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang akan diselesaikan ganti rugi peralihan haknya.

Ruang lingkup pengaturan dalam peraturan daerah ini meliputi penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penyelesaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum daerah tersebut dilaksanakan didasarkan pada asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan. Penyelesaian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Daerah bertujuan :

- a. memberikan penyelesaian ganti kerugian yang layak dan adil dalam pengadaan tanah kepada pihak yang berhak;
- b. menjamin terlaksananya pembangunan daerah dengan fasilitasi pengadaan tanah;
- c. memberikan kepastian hukum terhadap penyelesaian ganti kerugian pengadaan tanah;
- d. memberikan kepastian terhadap aset dan kekayaan yang dimiliki oleh daerah.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kemanusiaan” adalah pengadaan tanah harus memberikan perlindungan 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 dukungan dalam penyelenggaraan 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 dan 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.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan kerugian lain yang dapat dinilai adalah kerugian nonfisik yang dapat dinilai dengan uang, misalnya kerugian karena kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, biaya alih profesi dan nilai atas properti sisa.

Ayat (3)

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

Ayat (1)

Huruf a

1. Ganti Kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah.
2. Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang sebagaimana dimaksud pada angka 1, dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah atau Pejabat yang ditunjuk.
3. Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada angka 1, dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.
4. Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada angka 1, dilakukan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Huruf b

1. Ganti Kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh Instansi yang memerlukan tanah melalui Pelaksana Pengadaan Tanah.
2. Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada angka 1, dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
3. Tanah Pengganti sebagaimana dimaksud pada angka 1 diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak.
4. Penyediaan Tanah Pengganti sebagaimana dimaksud pada angka 2 dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
5. Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada angka 3 dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.
6. Selama proses penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada angka 4, dana penyediaan tanah pengganti dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.
7. Pelaksanaan penyediaan tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada angka 3 dilakukan paling lama 6 (enam)

bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.

Huruf c

1. Ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali diberikan oleh instansi yang memerukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah.
2. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada angka 1, dilakukan oleh Instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.
3. Permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada angka 1 diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak.
4. Pemberian ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada angka 1 dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu selesainya permukiman kembali.
5. Selama proses permukiman kembali sebagaimana dimaksud pada angka 3 dana penyediaan permukiman kembali dititipkan pada bank oleh dan atas nama Instansi yang memerlukan tanah.

Huruf d

1. Ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk Perusahaan terbuka dan mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
2. Kepemilikan saham sebagaimana dimaksud pada angka 1 dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah.
3. Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada angka 1 dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak.

Huruf e

Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan antara 2 (dua) atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Cukup jelas.

Pasal 22
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SITUBONDO NOMOR 3