



WALIKOTA BANJARBARU
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN WALIKOTA BANJARBARU
NOMOR 31 TAHUN 2015

TENTANG

PENGADAAN TANAH YANG LUASNYA TIDAK LEBIH DARI 5 (LIMA) HEKTAR
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KOTA BANJARBARU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJARBARU.

Mencimbang

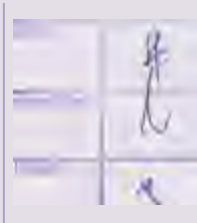
- a. bahwa datum runglot pengadaan tanah yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Kota Banjarbaru berdasarkan Pasal 121 Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 Lantana Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah* bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum berdasarkan pertimbangan efisiensi, efektivitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Pengadaan Tanah Yang Luasnya Tidak Lebih dari 5 (lima) hektar Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kota Banjarbaru;

Mengingat

1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarbaru (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 382Z);
3. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851).



4. 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 5280);
5. 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);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 55871 sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 56791);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 47411);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 45781);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 46091 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
20. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 256) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 55);





11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah, sebagaimana ;doh diubah beberapa kali ienikhir 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 310);
12. 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 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 1120);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
14. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
15. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum,
16. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Penerbitan Ijin Lokasi Penetapan Lokasi dan Ijin Perubahan Penggunaan Tanah,
17. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 48);

12. Hak Mae Tonal, adalah hak mas tanah sebageunana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tabun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agrarta dan hak lain yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang.
13. Kepcntingan Umum 'IMAM kcpenungan bangsa, negara, dan masyamkat yang harts diwujudkan oleh pcmrcintah dan digurtalum sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
14. Konsultast Publik adalah proses kontunikasi dialogis aunt musyawarah antar pihak yang berkepentingan mum mencapai kesepahaman dan kesepakatan dalam perencanaan Pengadaan Tonal, bagi pcmbangunan untuk kepentingan umum.
15. Pcicpasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dart pihak yang berhak kepada negara =taint BPN
- 16, Garth Kcrugian adalah penggantian yang layak den add kcpada pthak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.
17. Penthuan Pertanuhan, yang selanjutnya dascbut Pcnilai adalah twang perseorangan yang mclakukun penilaian seeara indepcnden dan proteston yang telah mendapatkrm izin praktek penilman dan Mental Keuangan dan telah mendapat lisensi dan BPN untuk menghitung nilai/harga objek pengadaan tanah.
18. Penetapan Lokasi adalah pcnetapan auts lokasi pcmbangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan dengan Keputusan walikota.yang dipergurtakan scbagai izin untuk pcngadaan tanah, perubahan pcnggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pcngadaan tanah bagi pcmbangunan untuk kepentingan umum.
- 19.Tim Pelaksana adalah satuan yang dibcntuk oleh insttmsi untuk **MeMballtti** pelaksanaan pcngadaan tanah.
20. Ruang alas utnah dan bawah tanah adalah ruang yang uda dibawuh permuktum bumi dan/slat yang ada diatas permukaan burnt sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhuhungan dengan pcnggunaan tanah.
21. Dokumen perencanaan adalah dokumen perencanaan pengadaan tanah yang disusun etch instansi /SKPD yang memerlukan t nab.

BAB II TUJUAN

Paull 2

Tujuan diteutpkanya Peraturan Waltham ini adalah sebagni pedoman dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang luasanya tidak Icbih dan 5 (lima) hektur di **Kota** Banjarbaru.

BAB III TAHAPAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kcsatu Tahapan Pengadaan Tanah

Pawl 3

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum disePenggarakan melalui tahapan yang terdiri dari :

- a. percncanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan;dan
- d. pcnyerahan basil;

Bagian Kedua
Tahap Perencanaan

Pasal 4

- II) Dalam tahapan perencanaan, instansi yang memerlukan tanah wajib membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarbaru dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan.

Pasal 5

- 11) Dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 disusun dalam bentuk proposal sederhana yang paling sedikit memuat
- a. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan & tentu, letak dan lokasi tanah;
 - d. luasan tanah yang diperlukan;
 - c. gambaran umum status tanah;
 - e. perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
 - g. perkiraan jangka waktu pembangunan;
 - h. perkiraan nilai tanah dan sumber pendanaan.
- (2) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat III dibuat dan ditetapkan oleh instansi/SKPD yang memediasi dan selanjutnya diserahkan kepada Walikota.

Bagian Ketiga
Tahap Persiapan

IV

Pasal 6

1. Instansi/SKPD yang memerlukan tanah melaksanakan tahapan ketepatan persiapan pengadaannya berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada pasal 5 meliputi kegiatan :

- a. pemberitahuan rencana pembangunan;
- b. pendataan awal lokasi; dan
- c. konsultasi publik.

Pasal 7

- 11) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 6 huruf a disampaikan kepada pemilik tanah, pada lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. baik langsung maupun tidak langsung.
- 12) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (I) memuat informasi mengenai;
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan; dan
 - b. risiko tanah dan insas tanah yang dibutuhkan.

- (3) Pemberitahuan rencana pembangunan dilakukan dengan cara
- sosialisasi;
 - tatap muka; atau
 - aural pemberitahuan.

Pasal 8

Pendataan awal lokasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Pasal 9

- (1) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada pasal 8 berupa persorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintahan yang memiliki atau menguasai objek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 12) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- pemegang hak atas tanah;
 - pemegang hak pengelolaan;
 - pemegang dasar penguasaan tanah;
 - pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik; dan
 - pemilik bangunan, tanaman atau hal lain yang berkaitan dengan tanah.
- 13) hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan

Pasal 10

- (1) Konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 huruf c dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dengan melibatkan pihak yang berhak dan dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau ditempat yang disepakati.
- (2) Pihak yang berhak dapat dilakukan melalui perwakilan dengan aural kuasa dan oleh pihak yang berhak di lokasi rencana pembangunan.
- (3) Setelah tercapai kesepakatan, maka dituangkan dalam bentuk surat kesepakatan dan diketahui oleh Camat dan Lurah setempat, kemudian Instansi yang memerlukan tanah dapat mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Walikota.
- (4) Walikota menetapkan lokasi dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya pengajuan permohonan penetapan lokasi Instansi/SKPD yang memerlukan tanah.

Dagian Xecmpar
Tahap Pelaksanaan

Pasal 11

- (1) Bergitikan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, Instansi/SKPD yang memerlukan tanah melakukan pengumuman _ utnala---;

121 Instansi/SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membentuk Tim Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 12

- (1) Tim Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada pasal II ayat (2) diketuai oleh pimpinan instansi/SKPD yang memerlukan tanah.
- (2) Susunan keanggotaan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berurutan paling tinggi
- sekreteris Instansi /SKPD yang memerlukan tanah sebagai sekretaris Tim;
 - Impala bidang Instansi/SKPD yang membidangi untuk pengadaan tanah sebagai ancasota;
 - camat setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai anggota; dan
 - lurah setempat pada lokasi pengadaan tanah sebagai anggota.

Pasal 13

Tim Pelaksana Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (2), bertugas:

- pelaksanaan inventarisasi dan indentifikasi data pihak yang berhak dan objek *pengadaan tanah*;
- penilaian ganti kerugian;
- musyawarah penetapan ganti kerugian;
- pemberian ganti kerugian; dan
- pelepasan tanah instansi.

Pasal 14

- 11) Pelaksanaan *Inventarisasi dan indentifikasi* sebagaimana dimaksud pada pasal 13 huruf a meliputi data fisik dan yuridis penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah serta dengan dibantu petugas dari Kantor Pertanahan/BPN melaksanakan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah.
- (2) Hasil inventarisasi dan indentifikasi pengukuran dan pemetaan bidang per bidang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk peta bidang tanah yang ditandatangani oleh Kepala BPN Kota Banjarbaru atau pejabat yang ditunjuk.
- 13) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada pasal 12 digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian.

Pasal 15

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada pasal 13 huruf b dilakukan oleh kepala pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.

Penilaian jasa penilai atau penilai publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadapun dan ditetapkan oleh kepala pelaksana pengadaan tanah.

- 131 Pengadaan jasa penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di bidang pengadaan barang/jasa pemerintah.

Pasal 16

Pelaksanaan pengadaan tanah melaksanakan musyawarah sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 huruf c dengan pihak yang berhak berdasarkan dari hasil penilaian dari lembaga penilaian publik.

- 12) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian.
- 13) Dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaksanaan pengadaan tanah menyimpulkan besarnya ganti kerugian berdasarkan penilaian lembaga penilaian publik.

Pasal 17

(II) Ketua tim pelaksana pengadaan tanah mengundang para pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan.

- 21) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipimpin oleh ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk dan dihadiri seluruh anggota tim pelaksana pengadaan tanah.

Pasal 18

111) Pembayaran ganti rugi kepada pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada Pasal 13 huruf d berdasarkan hasil kesepakatan dalam musyawarah yang dituangkan dalam bentuk kesepakatan.

421) Instansi/SKPD yang memerlukan tanah membuat lundung terima pembayaran ganti rugi dalam bentuk alas pembayaran.

- (3) Pembayaran ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani dengan penandatanganan pernyataan pelepasan hak atas tanah.

(4) Pada saat penandatanganan pernyataan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pihak yang berhak menyerahkan dokumen bukti kepemilikan kepada ketua tim pelaksana pengadaan tanah.

451) Betas acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh seluruh tim pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak yang hadir atau kunsanya.

Pasal 19

Dalam hal terdapatnya kesepakatan nilai ganti rugi, maka instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang berhak membuat surat pernyataan melepaskan hak atas tanah diketahui oleh Ketua RT, Lurah dan Camat sesuai Ictak tanah.

Pasal 20

Setelah dilaksanakan pelepasan hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada pasal 19, maka instansi yang memerlukan tanah harus mengajukan permohonan hak atas tanah kepada instansi yang berwenang mencanangkan sertifikat hak atas tanah. dan hak ini berdasar untuk dan atas nama Pemerintah Kota Banjarbaru.

:0

Bagian Kelima
Tahap Penerimaan Hasil

Pasal 21

Sebagai tahap akhir dari proses pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum adalah tahap penyerahan hasil pengadaan tanah kepada instansi/SKPD yang memerlukan tanah yang akan melakukan pembangunan kepentingan umum dengan terlebih dahulu mendaliarkan tanah yang dipelainya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV
BIAYA OPERASIONAL DAN BIAYA PENDUKUNG

Pasal 22

- (1) Biaya operasional dan biaya pendukung penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Instansi/SKPD bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kota Banjarbaru yang ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan standar harga satuan.
- (2) Penganggaran untuk biaya operasional dan biaya pendukung sesuai standar harga satuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan penganggaran dan satuan biaya yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan Republik Indonesia.
- (3) Standar harga satuan untuk biaya operasional dan biaya pendukung kegiatan signifikan memprioritaskan biaya sasar (penerimaan negara bukan pajak sesuai peraturan perundang-undangan di bidang perumahan).

BAB V
KETENTUAN PENUTUR

Pasal 23

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya mencantumkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Banjarbaru.

Ditetapkan di Banjarbaru
pada tanggal

j. WALIKOTA BANJARBARU,

p

H. MARTINUS

I C

Diundangkan di Banjarbaru
pada tanggal

Pt. SEKRETARIS DAERAH

H. SA ABDULLAH
BERTA DAERAH KOTA BANJARBARU TAHUN 2015 NOMOR-