



AP 5/2017 24 20 3/17

WALIKOTA SEMARANG
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN WALIKOTA SEMARANG

NOMOR 24 Tahun 2017

TENTANG

**PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN PERSIAPAN PENGADAAN TANAH
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SEMARANG,

- Menimbang: a. bahwa dalam rangka penyelenggaraan tahapan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah ditetapkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 49 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- b. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Semarang dan Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, maka Peraturan Walikota Semarang Nomor 49 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sebagaimana dimaksud huruf a perlu ditinjau kembali;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- Mengingat
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Provinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan dalam Daerah Istimewa Jogjakarta;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-benda Yang Ada di Atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
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, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 55937) sebagaimana telah beberapa kali diubah 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 Nomor 5679);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 tentang Penguasaan Tanah-tanah Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 362);
8. 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 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3014);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3079);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten-kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta penataan Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 89);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
15. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 55);
16. 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 Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 1120);
17. 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;
18. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan tanah;
19. Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 18 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2013 Nomor 18) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 7 Tahun 2017 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 18 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2017 Nomor 7);
20. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011 - 2031 (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 61);
21. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Semarang (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2016 Nomor 14);
22. Peraturan Walikota Semarang Nomor 64 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Penataan Ruang (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2016 Nomor 64).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN PERSIAPAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintahan Kota Semarang.
3. Walikota adalah Walikota Semarang.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu, kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak .
6. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
7. Penetapan Lokasi adalah Penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan oleh Walikota.
8. Konsultasi Publik adalah proses komunikasi dialogis atau musyawarah antar pihak yang berkepentingan guna mencapai kesepakatan dan kesepakatan dalam perencanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
9. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah.
10. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh Walikota untuk membantu Walikota dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan konsultasi publik rencana pembangunan.
11. Tim Kajian Keberatan yang selanjutnya disebut Tim Kajian adalah Tim yang dibentuk oleh Walikota melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan.

BAB II

TUJUAN

Pasal 2

Tujuan ditetapkan Peraturan Walikota ini adalah sebagai pedoman dalam pelaksanaan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Daerah.

BAB III
RUANG LINGKUP
Pasal 3

Ruang Lingkup Peraturan Walikota ini adalah:

- a. Persiapan Pengajuan Penetapan Lokasi;
- b. Tata Cara Penetapan Lokasi;
- c. Biaya Operasional dan Biaya Pendukung; dan
- d. Pengawasan, Pelaporan dan Evaluasi.

BAB IV
PERSIAPAN PENGAJUAN PENETAPAN LOKASI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 4

Persiapan pengajuan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a meliputi;

- a. pembentukan tim persiapan pengadaan tanah;
- b. pemberitahuan rencana pembangunan;
- c. pendataan;
- d. konsultasi publik;
- e. tim kajian keberatan.

Bagian Kedua
Tim Persiapan Pengadaan Tanah

Pasal 5

- (1) Walikota membentuk Tim Persiapan yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (2) Tim Persiapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan:
 - a. Sekretaris Daerah Kota Semarang sebagai Ketua merangkap anggota;
 - b. Asisten Administrasi Pemerintahan Sekretaris Daerah Kota Semarang sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
 - c. Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Semarang sebagai Sekretaris merangkap anggota;
 - d. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai anggota;
 - e. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang sebagai anggota;
 - f. Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang sebagai anggota;
 - g. Kepala Dinas Pertanian Kota Semarang selaku anggota;
 - h. Kepala Bagian Hukum Setda Kota Semarang sebagai anggota;
 - i. Perangkat Daerah yang memerlukan tanah sebagai anggota;
 - j. Camat setempat sebagai anggota; dan
 - k. Lurah setempat sebagai anggota.
- (3) Tim Persiapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai tugas:
 - a. melakukan pemberitahuan rencana pembangunan;

- b. melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- c. melaksanakan konsultasi publik rencana pembangunan;
- d. menyiapkan penetapan lokasi pembangunan;
- e. mengumumkan penetapan lokasi pembangunan;
- f. melaksanakan tugas lain terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Walikota.

Pasal 6

- (1) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 di bentuk Sekretariat Persiapan Pengadaan Tanah dengan Keputusan Walikota.
- (2) Sekretariat Persiapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berkedudukan di Dinas Penataan Ruang Kota Semarang.

Bagian Ketiga Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Pasal 7

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) bersama Instansi yang memerlukan tanah melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi rencana pembangunan.
- (2) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah dari instansi yang memerlukan tanah diterima resmi oleh Walikota.
- (3) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi mengenai :
 - 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.
- (4) Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan.

Pasal 8

- (1) Pemberitahuan rencana pembangunan oleh Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a, disampaikan secara langsung maupun tidak langsung kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan.
- (2) Pemberitahuan secara langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan cara:
 - a. sosialisasi;
 - b. tatap muka; atau
 - c. surat pemberitahuan.

- (3) Pemberitahuan secara tidak langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui media cetak atau media elektronik.

Pasal 9

- (1) Undangan sosialisasi dan tatap muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a dan huruf b, disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan.
- (2) Pelaksanaan sosialisasi dan tatap muka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Tim Persiapan.
- (3) Hasil pelaksanaan sosialisasi atau tatap muka dituangkan dalam bentuk notulen pertemuan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 10

- (1) Surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh Walikota.
- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tanda terima dari staf kelurahan.

Pasal 11

- (1) Pemberitahuan melalui media cetak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 (satu) kali penerbitan pada hari kerja.
- (2) Pemberitahuan melalui media elektronik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dilaksanakan melalui *website* Pemerintah Daerah atau Instansi yang memerlukan tanah.

Bagian Keempat Pendataan

Pasal 12

Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.

Pasal 13

- (1) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pihak yang berhak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemegang hak atas tanah;
 - b. pemegang hak pengelolaan dan atau hak pakai;

- c. nadzir untuk tanah wakaf;
- d. pemilik tanah bekas milik adat;
- e. masyarakat hukum adat;
- f. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
- g. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau
- h. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 14

Pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf a berupa perseorangan atau badan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

Pemegang hak pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf b merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (1) Nadzir untuk tanah wakaf sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf c merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakif untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Pelaksanaan ganti kerugian terhadap tanah wakaf dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang wakaf.

Pasal 17

- (1) Pemilik tanah bekas milik adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf d merupakan pemegang hak milik atas tanah bekas tanah milik adat sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Agraria.
- (2) Kepemilikan tanah bekas milik adat sebagaimana ayat (1) dibuktikan dengan antara lain :
 - a. Petuk Pajak Bumi /Landrente, girik, pipil, ketitir, Verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 - b. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dengan disertai alas hak yang dialihkan;
 - c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan;

- d. Surat Keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau
- e. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.

Pasal 18

- (1) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf e harus memenuhi syarat;
 - a. terdapat sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari;
 - b. terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum adat tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari; dan
 - c. terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum adat tersebut.
- (2) Masyarakat hukum adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), keberadaannya diakui setelah dilaksanakan penelitian dan ditetapkan dengan peraturan daerah setempat.

Pasal 19

- (1) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik sebagaimana dalam Pasal 13 ayat (2) huruf f berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dalam waktu tertentu dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penguasaan tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti, berupa :
 - a. sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya;
 - b. surat sewa-menyewa tanah;
 - c. surat keputusan penerimaan obyek tanah *landreform*;
 - d. surat izin garapan/membuka tanah; atau
 - e. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

Pasal 20

- (1) Pemegang dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf g merupakan pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang

berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan.

- (2) Dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti penguasaan, berupa:
 - a. akta jual beli hak atas tanah yang sudah bersertifikat yang belum dibalik nama;
 - b. akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikatnya;
 - c. surat izin menghuni;
 - d. risalah lelang; atau
 - e. akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf.

Pasal 21

- (1) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf h berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan atas bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- (2) Dasar kepemilikan bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan alat bukti berupa:
 - a. izin mendirikan bangunan dan bukti fisik bangunan;
 - b. surat pernyataan penguasaan fisik; atau
 - c. bukti tagihan atau pembayaran listrik, telepon, atau perusahaan air minum, dalam 1 (satu) bulan terakhir.

Pasal 22

Dalam hal bukti kepemilikan atau penguasaan sebidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dan Pasal 20 tidak ada, pembuktian pemilikan atau penguasaan dapat dilakukan dengan bukti lain berupa pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar sebagai pemilik atau menguasai sebidang tanah tersebut.

Pasal 23

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, dalam waktu lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan.
- (2) Saat dimulainya pendataan awal lokasi rencana pembangunan dihitung mulai tanggal notulen pertemuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3).

- (3) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama staf kelurahan setempat.

Pasal 24

- (1) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1), dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh Ketua Tim Persiapan.
- (2) Daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan.

Bagian Kelima Konsultasi Publik

Pasal 25

- (1) Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d, dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak.
- (2) Tim Persiapan melaksanakan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana pada ayat (1) di kantor kelurahan atau kantor kecamatan di tempat persiapan dengan pihak yang berhak.
- (3) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat dilakukan secara bertahap dan lebih dari 1 (satu) kali sesuai dengan kondisi setempat.
- (4) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 (enam puluh) hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya daftar sementara lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1).

Pasal 26

- (1) Dalam hal pembangunan yang direncanakan akan mempunyai dampak khusus, Konsultasi Publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung.
- (2) Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan di kantor kelurahan atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim Persiapan dengan pihak yang berhak.

Pasal 27

- (1) Tim Persiapan mengundang pihak yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 untuk hadir dalam Konsultasi Publik.

- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan langsung kepada pihak yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 atau melalui perangkat kelurahan dalam waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pelaksanaan Konsultasi Publik.
- (3) Undangan yang diterima oleh pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa.
- (4) Dalam hal pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya, pemberitahuan dilakukan melalui:
 - a. pengumuman di kantor kelurahan atau kecamatan pada lokasi rencana pembangunan; dan
 - b. media cetak atau media elektronik.

Pasal 28

- (1) Tim persiapan menjelaskan mengenai rencana pengadaan tanah dalam Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.
- (2) Penjelasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - 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 pemegang hak;
 - e. objek yang dinilai ganti kerugian;
 - f. bentuk ganti kerugian;
 - g. hak dan kewajiban pihak yang berhak.

Pasal 29

- (1) Dalam Konsultasi Publik dilakukan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan pihak yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- (2) Pelaksanaan Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan melalui perwakilan dengan surat kuasa dari dan oleh pihak yang berhak.
- (3) Pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya diberikan kesempatan untuk memberikan pandangan/tanggapan terhadap lokasi rencana pembangunan.
- (4) Kehadiran pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuktikan dengan daftar hadir.

- (5) Hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

Pasal 30

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 terdapat pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya yang tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, dilaksanakan Konsultasi Publik ulang.
- (2) Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan.
- (3) Kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam Konsultasi Publik ulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam Konsultasi Publik ulang.

Bagian Keenam Tim Kajian Keberatan

Pasal 31

- (1) Apabila dalam Konsultasi Publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, Perangkat Daerah yang memerlukan tanah melaporkan kepada Walikota melalui Tim Persiapan Pengadaan.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikaji oleh Tim Kajian Keberatan yang dibentuk dengan Keputusan Walikota.
- (3) Tim Kajian Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Walikota yang beranggotakan:
 - a. Sekretaris Daerah Kota Semarang sebagai Ketua merangkap anggota;
 - b. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai Sekretaris merangkap anggota;
 - c. Asisten Administrasi Pemerintahan Sekretaris Daerah Kota Semarang sebagai anggota;
 - d. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang sebagai anggota;
 - e. Kepala Dinas Penataan Ruang Kota Semarang sebagai anggota;
 - f. Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Semarang sebagai anggota;
 - g. Kepala Dinas Pertanian Kota Semarang sebagai anggota;
 - h. Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Semarang sebagai anggota;
 - i. Perangkat Daerah yang memerlukan tanah sebagai anggota;
 - j. Camat setempat sebagai anggota;
 - k. Lurah setempat sebagai anggota;
 - l. Akademisi sebagai anggota.

- (4) Tim Kajian Keberatan bertugas:
 - a. melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan;
 - b. melakukan pertemuan atau klasifikasi dengan pihak yang keberatan;
 - c. melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan;
 - d. menyampaikan laporan hasil kajian keberatan kepada Walikota Semarang.
- (5) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas Tim Kajian Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Ketua Tim Kajian keberatan dapat membentuk Sekretariat Tim Kajian Keberatan.
- (6) Sekretariat Tim Kajian Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berkedudukan di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

BAB V

TATA CARA PENETAPAN LOKASI

Pasal 32

Tata cara penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal (3) huruf b sebagai berikut:

- a. Perangkat Daerah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Walikota, dilengkapi dengan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dan dokumen pendukung antara lain;
 1. Studi Kelayakan;
 2. Detail Engineering Design (DED);
 3. Dokumen Land Acquisition and Resettlement Action Plan (LARAP) ;
 4. Dokumen Kajian Lingkungan;
 5. Studi-studi lain apabila diperlukan.
- b. Tim Persiapan melakukan:
 1. pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada lokasi;
 2. pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
 3. konsultasi publik rencana pembangunan;
 4. konsultasi publik ulang dalam hal terdapat keberatan;
 5. melaporkan kepada Walikota perlunya dilakukan kajian terhadap keberatan atas lokasi rencana pembangunan.
- c. Tim kajian keberatan melakukan kajian keberatan atas lokasi rencana pembangunan, yang hasil kajiannya dituangkan dalam bentuk rekomendasi untuk diterima atau ditolaknya keberatan;
- d. Dalam hal Walikota berdasarkan rekomendasi Tim Kajian Keberatan memutuskan menerima keberatan maka instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain;
- e. Walikota menetapkan lokasi pembangunan berdasarkan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam

konsultasi publik oleh Tim Persiapan atau berdasarkan rekomendasi ditolaknya keberatan oleh Tim Kajian Keberatan;

- f. Penetapan Lokasi Pembangunan sebagaimana dimaksud huruf e berlaku untuk jangka waktu 2 (dua) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali untuk paling lama 1 (satu) tahun;
- g. Dalam hal proses pengadaan tanah masih terdapat sisa tanah yang belum selesai sampai jangka waktu sebagaimana dimaksud huruf f pengadaannya diselesaikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

BIAYA OPERASIONAL DAN BIAYA PENDUKUNG

Pasal 33

- (1) Biaya operasional dan biaya pendukung tahapan persiapan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum bersumber dari Anggaran Perangkat Daerah yang memerlukan tanah.
- (2) Standar harga satuan untuk Penganggaran biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota dengan memperhatikan penganggaran dan satuan biaya yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri dan/atau Menteri Keuangan Republik Indonesia.

BAB VII

PENGAWASAN, PELAPORAN DAN EVALUASI

Pasal 34

- (1) Walikota melakukan pengawasan, pelaporan dan evaluasi terhadap pelaksanaan pengadaan tanah di Daerah.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan dalam bentuk pedoman, kegiatan supervisi dan koordinasi.
- (3) Walikota menyampaikan laporan hasil pelaksanaan pendelegasian kewenangan kegiatan persiapan pengadaan tanah dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sekali dan/atau sewaktu-waktu apabila diperlukan.
- (4) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bermaksud dalam rangka efektifitas, efisiensi dan pengendalian pelaksanaan kegiatan persiapan pengadaan tanah yang didelegasikan Gubernur kepada Walikota.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 35

Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku maka Peraturan Walikota Semarang Nomor 49 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2013 Nomor 49) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Walikota Semarang

Nomor 5 Tahun 2016 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Semarang Nomor 49 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Berita Daerah Kota Semarang Tahun 2016 Nomor 5), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 36

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Semarang.

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal 31 Mei 2017

WALIKOTA SEMARANG



HENDRAR PRIHADI

Diundangkan di Semarang
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KOTA SEMARANG,



ADI TRI HANANTO

BERITA DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2017 NOMOR 24