



GUBERNUR JAWA TENGAH

PERATURAN GUBERNUR JAWA TENGAH

NOMOR 18 TAHUN 2013

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN PERSIAPAN PENGADAAN TANAH BAGI
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR JAWA TENGAH,

- Menimbang :
- a. bahwa pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil.
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, tahapan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Gubernur;
 - c. bahwa agar tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah dapat dilaksanakan dengan efektif, efisien, berdaya guna dan berhasil guna perlu disusun petunjuk teknis pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1950 tentang Pembentukan Provinsi Jawa Tengah (Himpunan Peraturan-Peraturan Negara Tahun 1950 Halaman 86-92);
 2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Tengah (Himpunan Peraturan-Peraturan Negara Tahun 1950 Halaman 109-117);
 3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Yogyakarta (Himpunan

- Peraturan- Peraturan Negara Tahun 1950 Halaman 135-143);
4. 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);
 5. Undang-Undang Nomor 51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Ijin Yang Berhak Atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2106);
 6. Undang-Undang Nomor 21 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);
 7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 9. 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);
 10. 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);
 11. 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);
 12. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal Di Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3373);
 13. 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);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 362);
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
 18. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);
 19. Keputusan Presiden Nomor 43 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 60);
 20. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2008 Nomor 4 Seri E Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 10);
 21. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 28);
 22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia 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;
 23. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia 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;
 24. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;

MEMUTUSKAN :

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

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Jawa Tengah.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.
3. Gubernur adalah Gubernur Jawa Tengah.
4. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah yang selanjutnya disebut Kantor Wilayah adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Provinsi yang dipimpin oleh Kepala Kantor Wilayah yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
5. Pemerintah Kabupaten/Kota adalah Pemerintah Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Tengah.
6. Bupati/Walikota adalah Bupati/Walikota di Jawa Tengah yang wilayahnya merupakan lokasi pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum.
7. Instansi yang memerlukan tanah yang selanjutnya disebut instansi adalah lembaga Negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah Daerah, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah/Pemerintah Daerah.
8. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.
9. Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
10. Penetapan lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan oleh Gubernur.
11. 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.
12. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah.
13. Tim Persiapan Pengadaan Tanah adalah Tim Persiapan Pengadaan Tanah Provinsi Jawa Tengah.

BAB II TUJUAN

Pasal 2

Tujuan ditetapkannya Peraturan Gubernur ini adalah sebagai pedoman dalam pelaksanaan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di Jawa Tengah.

BAB III
RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Gubernur ini meliputi:

- a. Persiapan pengajuan penetapan lokasi;
- b. Tata cara penetapan lokasi;
- c. Pendelegasian persiapan pengadaan tanah;
- d. Biaya operasional dan Biaya pendukung; dan
- e. 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) Gubernur membentuk Tim Persiapan Pengadaan Tanah.
- (2) Tim Persiapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan :
 - a. Sekretaris Daerah Provinsi Jawa Tengah sebagai Ketua;
 - b. Asisten Pemerintahan SEKDA Provinsi Jawa Tengah sebagai Wakil Ketua;
 - c. Kepala Biro Tata Pemerintahan SETDA Provinsi Jawa Tengah sebagai Sekretaris merangkap anggota;
 - d. Kepala Kanwil Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
 - e. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
 - f. Kepala Badan Lingkungan Hidup Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
 - g. Kepala Biro Hukum SETDA Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
 - h. Kepala Biro Administrasi Pembangunan Daerah SETDA Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
 - i. Bupati/Walikota sebagai anggota;
 - j. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai anggota;
 - k. Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Tim Persiapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas :
 - 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 yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Gubernur.

- (4) Tim Persiapan Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

Pasal 6

- (1) Untuk kelancaran pelaksanaan tugas tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dibentuk Sekretariat Persiapan Pengadaan Tanah yang berkedudukan di Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Tengah.
- (2) Sekretariat Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

Bagian Ketiga Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Pasal 7

- (1) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) 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 kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dari instansi yang memerlukan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur.
- (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 atau tatap muka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a dan huruf b disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan melalui lurah/kepala desa atau nama lain dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) hari kerja sebelum pertemuan dilaksanakan.
- (2) Pelaksanaan sosialisasi atau 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/kepala desa atau nama lain dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh Gubernur.
- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat kelurahan/desa atau nama lain.

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 laman (*website*) Pemerintah Daerah, Pemerintah Kabupaten/Kota 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 instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai Obyek Pengadaan Tanah 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;
 - 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, VI dan 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 pengelolaan, 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 dimaksud 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 penerima 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 bersertipikat 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. Ijin 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 paling 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 pejabat kelurahan/desa atau nama lain.

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 dimaksud pada ayat (1) di kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kantor kecamatan di tempat rencana lokasi pembangunan, atau tempat yang disepakati oleh Tim 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/desa atau nama lain 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/desa atau nama lain 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/desa atau nama lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa atau nama lain.
- (4) Dalam hal Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya, pemberitahuan dilakukan melalui:
 - a. pengumuman di kantor kelurahan/desa atau nama lain 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; dan
 - 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, instansi yang memerlukan tanah melaporkan kepada Gubernur melalui Tim Persiapan Pengadaan.

- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikaji oleh Tim Kajian Keberatan yang dibentuk dengan Keputusan Gubernur.
- (3) Tim kajian Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Gubernur yang beranggotakan ;
 - a. Sekretaris Daerah Provinsi Jawa Tengah sebagai Ketua merangkap anggota;
 - b. Asisten Pemerintahan SEKDA Provinsi Jawa Tengah sebagai Wakil Ketua merangkap anggota;
 - c. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah sebagai Sekretaris merangkap anggota;
 - d. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
 - e. Kepala Kantor Wilayah Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
 - f. Kepala Biro Tata Pemerintahan SETDA Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
 - g. Kepala Biro Hukum SETDA Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
 - h. Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota sebagai anggota;
 - i. Akademisi sebagai anggota.
- (4) Tim Kajian Keberatan melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan .

BAB V TATA CARA PENETAPAN LOKASI

Pasal 32

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

- a. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Gubernur, dilengkapi dengan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah;
- 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 Gubernur 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 Gubernur berdasarkan rekomendasi Tim Kajian Keberatan memutuskan menerima keberatan maka instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain;
- e. Gubernur menetapkan lokasi pembangunan berdasarkan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik oleh Tim Persiapan atau berdasarkan rekomendasi ditolaknya keberatan oleh Tim Kajian Keberatan.

BAB VI PENDELEGASIAN PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

Pasal 33

- (1) Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di wilayah Provinsi Jawa Tengah.

- (2) Dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya Gubernur mendelegasikan kewenangan pelaksanaan tahapan persiapan pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota.
- (3) Pendelegasian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam hal :
 - a. Pengadaan tanah yang terletak dalam 1 (satu) wilayah kabupaten/kota; dan/atau
 - b. Pendanaan pengadaan tanahnya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten/kota.
- (4) Pelaksanaan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah oleh Bupati/Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan pada Peraturan Gubernur ini.

BAB VII BIAYA OPERASIONAL DAN BIAYA PENDUKUNG

Pasal 34

- (1) Biaya operasional dan biaya pendukung tahapan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah Daerah bersumber dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah sesuai standar harga satuan yang berlaku di Daerah.
- (2) Biaya operasional dan biaya pendukung tahapan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah Kabupaten/Kota bersumber dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Kabupaten/Kota ditetapkan oleh Bupati/Walikota sesuai standar harga satuan yang berlaku di Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
- (3) Penganggaran untuk biaya operasional dan biaya pendukung serta standar harga satuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) memperhatikan penganggaran dan satuan biaya yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan Republik Indonesia.
- (4) Standar harga satuan untuk biaya operasional dan biaya pendukung kegiatan sertifikasi mempedomani biaya tarif penerimaan negara bukan pajak sesuai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

BAB VIII PENGAWASAN, PELAPORAN DAN EVALUASI

Pasal 35

- (1) Gubernur melakukan pengawasan, pelaporan dan evaluasi terhadap pelaksanaan persiapan pengadaan tanah yang dilakukan oleh Bupati/Walikota.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan dalam bentuk pedoman, kegiatan supervisi dan koordinasi.
- (3) Bupati/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 kepada Bupati/Walikota.

BAB IX
PENUTUP

Pasal 36

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Jawa Tengah.

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal 19 Maret 2013

GUBERNUR JAWA TENGAH,

ttd

BIBIT WALUYO

Diundangkan di Semarang
pada tanggal 19 Maret 2013

PIh. SEKRETARIS DAERAH PROVINSI
JAWA TENGAH,
Asisten Ekonomi Dan Pembangunan

ttd

SRI PURYONO KS

BERITA DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH TAHUN 2013 NOMOR 18