



GUBERNUR SULAWESI TENGGARA

PERATURAN GUBERNUR SULAWESI TENGGARA

NOMOR : 34/ TAHUN 2016

TENTANG

PETUNJUK TEKNIS TATA CARA MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, perlu menetapkan Petunjuk Teknis Tata Cara Musyawarah Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a maka perlu menetapkan peraturan Gubernur Sulawesi Tenggara tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Musyawarah Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1964 tentang Pembentukan Daerah Tingkat I Sulawesi Tengah dan Daerah Tingkat I Sulawesi Tenggara dengan mengubah Undang-Undang Nomor 47 Prp. Tahun 1960 tentang Pembentukan Daerah Tingkat I Sulawesi Utara-Tengah dan Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan-Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 94 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2687)
 2. 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)

3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587, sebagaimana telah 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 5679);
4. 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 dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 96);
5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Menetapkan: PERATURAN GUBERNUR TENTANG PETUNJUK TEKNIS TATA CARA MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM .

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah provinsi Sulawesi Tenggara;
2. Gubernur adalah Gubernur Sulawesi Tenggara;
3. Pemerintah daerah adalah pemerintah provinsi Sulawesi Tenggara
4. Instansi adalah lembaga negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah provinsi, pemerintah kabupaten/kota, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara yang mendapat penugasan khusus Pemerintah.
5. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.
6. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah.

Jg

7. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
8. 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.
9. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
10. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah
11. Nilai Jual objek pajak yang selanjutnya disebut NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP Pengganti.
12. Pengadaan tanah skala kecil adalah pengadaan tanah dibawah 5 (lima) hektar.

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak

TATA CARA MUSYAWARAH PENETAPAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 3

- (1) Instansi yang memerlukan tanah mengundang Pihak yang Berhak dalam musyawarah penetapan Ganti Kerugian dengan menetapkan tempat dan waktu pelaksanaan.
- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling lambat 5 (lima) hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipimpin oleh Pimpinan instansi yang memerlukan tanah atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 4

- (1) Pelaksanaan musyawarah sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah Pihak yang Berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan Ganti Kerugian.

- (2) Dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan lebih dari 1 (satu) kali.
- (3) Musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak dilaksanakan rapat pertama kali.

Pasal 5

- (1) Dalam hal Pihak yang Berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan pasal 4, Pihak yang Berhak dapat memberikan kuasa kepada:
 - a. seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi Pihak yang Berhak berstatus perorangan;
 - b. seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi Pihak yang Berhak berstatus badan hukum; atau
 - c. Pihak yang Berhak lainnya.
- (2) Pihak yang Berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 (satu) orang penerima kuasa atas 1 (satu) atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 (satu) lokasi Pengadaan Tanah.
- (3) Dalam hal Pihak yang Berhak telah diundang secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, Pihak yang Berhak dianggap menerima bentuk dan besarnya Ganti Kerugian yang ditetapkan oleh Pelaksana Pengadaan Tanah.

Pasal 6

- (1) Musyawarah, dilakukan secara langsung dengan pemilik tanah untuk menetapkan besarnya nilai Ganti Kerugian maka instansi yang memerlukan tanah berpatokan pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) setempat sebagai acuan penawaran.
- (2) Bila terdapat perbedaan NJOP dalam satu kawasan maka instansi yang memerlukan tanah dapat menawarkan pada masyarakat pemilik tanah dengan mengambil NJOP tertinggi di tambah NJOP terendah lalu dibagi dua.
- (3) Bila harga NJOP diwilayah tersebut dianggap sangat rendah sehingga masyarakat pemilik tanah tidak dapat membeli lagi tanah untuk pengganti maka instansi yang memerlukan Tanah dapat mengambil acuan harga jual beli tanah terakhir, yang telah ditandatangani oleh notaris atau camat setempat. Lalu dijumlahkan dengan NJOP kemudian dibagi dua.
- (4) Untuk nilai ganti kerugian bangunan/gedung harus berdasarkan pada hasil penilaian tim penaksir bangunan/gedung dari dinas Pekerjaan Umum Provinsi atau Kabupaten/Kota.

Pasal 7

- (1) Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan.
- (2) Berita acara kesepakatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memuat:
 - a. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk Ganti Kerugian yang disepakati;
 - b. Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya, yang tidak setuju; dan
 - c. Pihak yang Berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditandatangani oleh Pelaksana Pengadaan Tanah dan Pihak yang Berhak yang hadir atau kuasanya.

Pasal 8

- (1) Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja setelah ditandatangani Berita Acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3).
- (2) Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.
- (3) Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung .
- (4) Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak permohonan kasasi diterima

TATA CARA PEMBAYARAN

Pasal 9

Pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang dapat dilakukan dengan cara : tunai, cek giro atau melalui jasa Perbankan yang disepakati antara Pihak yang Berhak dan Instansi yang memerlukan tanah.

Pasal 10

Pembayaran secara tunai dilakukan dengan memfoto pihak yang berhak beserta jumlah uang yang diterima.

Pasal 11

Pembayaran secara cek giro dilakukan dengan memfoto pihak yang berhak beserta cek giro sejumlah uang yang diterima.

Pasal 12

Pembayaran melalui jasa perbankan dilakukan dengan mentransfer melalui nomor rekening setiap pihak yang berhak pada jasa perbankan yang disepakati.

PEMBIAYAAN

Pasal 13

- (1) Biaya yang diperlukan untuk pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dibebankan kepada instansi yang memerlukan tanah.
- (2) Alokasi dana untuk penyelenggaraan Pengadaan Tanah terdiri dari biaya Ganti Kerugian, biaya operasional, dan biaya pendukung untuk kegiatan: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, dan sosialisasi.

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Peraturan Gubernur Ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar Setiap orang mengetahuinya memerintahkan pengundangan peraturan Gubernur Ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Sulawesi Tenggara.

| PARAF KOORDINASI | | |
|--------------------------------------|---------------------------|---|
| Nama | Jabatan | Paraf |
| T. H. SARIFUDDIN SAPAN SH. M.M. | AS. 5 |  |
| Drs. H. LA ODE ALI AKHYAR, M. Si. | KARO PEMERINTAHAN |  |
| 3 | | |
| 4 | EFFENDI KALIMUDAN, SH. MH | KARO HUKUM  |

Ditetapkan di Kendari

Pada tanggal 12-10-2016

GUBERNUR SULAWESI TENGGARA,


NUR ALAM

Diundangkan di Kendari

Pada tanggal 2016

**SEKRETARIS DAERAH PROVINSI
SULAWESI TENGGARA,**

LUKMAN ABUNAWAS

BERITA DAERAH PROVINSI SULAWESI TENGGARA TAHUN 2016
NOMOR :

