

BAB VIII

PENGADAAN TANAH

8.1 . Kebijakan Umum

1. Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskannya atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah .
2. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah Provinsi dilaksanakan dengan cara :
 - a. Pelepasan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.
 - b. Jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
3. Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah Provinsi yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki Pemerintah Provinsi meliputi :
 - a. Jalan umum dan jalan tol, rel kereta api (di atas tanah, di ruang atas tanah ataupun di ruang bawah tanah), saluran air minum/air bersih, saluran pembuangan air dan sanitasi
 - b. Waduk, bendungan, bendungan irigasi dan bangunan pengairan lainnya
 - c. Pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, dan terminal
 - d. Fasilitas keselamatan umum, seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana
 - e. Tempat pembuangan sampah
 - f. Cagar alam dan cagar budaya
 - g. Pembangkit, transmisi, distribusi tenaga listrik.
4. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Wilayah Provinsi dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah Provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
5. Susunan keanggotaan panitia pengadaan tanah terdiri atas unsur perangkat daerah terkait dan unsur Badan Pertanahan Nasional.

8.2 . Tugas Panitia Pengadaan Tanah

1. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang ada kaitannya dengan tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
2. Mengadakan penelitian mengenai status hukum tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya.
3. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan.
4. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat yang terkena rencana pembangunan atau pemegang hak atas tanah mengenai rencana dan tujuan pengadaan tanah tersebut dalam bentuk konsultasi publik baik melalui tatap muka, media cetak, maupun media elektronik agar dapat diketahui oleh seluruh masyarakat yang terkena rencana pembangunan dan/atau pemegang hak atas tanah.
5. Mengadakan musyawarah dengan para pemegang hak atas tanah dan instansi pemerintah atau Pemerintah Provinsi yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk atau besarnya ganti rugi.
6. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang ada di atas tanah.
7. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
8. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

8.3. Biaya Panitia

1. Biaya panitia terdiri dari :
 - Honorarium panitia sebesar 1% (satu persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian
 - Biaya administrasi sebesar 1% (satu persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian

- Biaya operasional sebesar 2% (dua persen) dari jumlah taksiran ganti kerugian.
2. Biaya honorarium panitia, biaya administrasi dan biaya operasional dibebankan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah, dibayarkan kepada panitia dengan bukti penerimaan.
 3. Bukti penerimaan pada poin 2 dijadikan bukti pengeluaran untuk lampiran surat pertanggungjawaban pembangunan (SPJP).

8.4. Ganti Rugi

1. Bentuk ganti rugi dapat berupa :
 - a. Uang
 - b. Tanah pengganti
 - c. Pemukiman kembali
 - d. Bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
2. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :
 - a. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia
 - b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
 - c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.
3. Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Gubernur

8.5. Mekanisme Pembayaran Pengadaan Tanah

Pembayaran pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui mekanisme pembayaran langsung (LS). Pengaturan mekanisme pembayaran adalah sebagai berikut:

- 1) Pengadaan tanah yang luasnya kurang dari 1 (satu) hektar dilengkapi persyaratan daftar nominatif pemilik tanah yang ditandatangani oleh Kuasa PA.

- 2) Pengadaan tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah di Provinsi/ kota setempat dan dilengkapi dengan daftar nominatif pemilik tanah dan besaran harga tanah yang ditandatangani oleh Kuasa PA dan diketahui oleh Panitia Pengadaan Tanah (PPT).
- 3) Dokumen-dokumen yang dipergunakan dalam mekanisme pengadaan tanah yaitu ;
 - a. Persetujuan Panitia Pengadaan Tanah untuk tanah yang luasnya lebih dari 1 (satu) hektar di Provinsi/ Kota
 - b. Foto copy bukti kepemilikan tanah
 - c. Kuitansi
 - d. SPPT PBB tahun transaksi
 - e. Surat persetujuan harga
 - f. Pernyataan dari penjual bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa dan tidak sedang dalam agunan
 - g. Pelepasan/ penyerahan hak atas tanah/akta jual beli dihadapan PPAT
 - h. SSP PPH final atas pelepasan hak
 - i. Surat pelepasan hak adat (bila diperlukan).