



BUPATI BERAU
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR
PERATURAN BUPATI BERAU
NOMOR 37 TAHUN 2017
TENTANG
PETUNJUK TEKNIS PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM SKALA KECIL

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BERAU,

- Menimbang** : a. bahwa Peraturan Bupati Berau Nomor 10 Tahun 2015 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Skala Kecil bagi Pemerintah Kabupaten Berau perlu disesuaikan kembali dalam rangka efisiensi dan efektivitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Skala Kecil;
- Mengingat** : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) Sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 72, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
4. 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);

5. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);
6. 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 366);
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/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 648);

MEMUTUSKAN:

**Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK TEKNIS
PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK
KEPENTINGAN UMUM SKALA KECIL.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Berau.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom Kabupaten Berau.
3. Bupati adalah Bupati Berau.
4. Dinas adalah Dinas Pertanahan Kabupaten Berau.
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Pemohon adalah Perangkat Daerah atau Instansi yang mengajukan permohonan Pengadaan Tanah.
7. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

8. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
9. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah, dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
10. Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah.
11. 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 ditetapkan dengan undang-undang.
12. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah.
13. Pelepasan Hak Atas Tanah adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada Negara dalam rangka pengadaan tanah.
14. Tim Pengadaan Tanah adalah Tim yang dibentuk dengan Keputusan Bupati dengan susunan personil dipimpin dan diketuai oleh Pimpinan Perangkat Daerah Dinas Pertanahan dengan anggota dari dinas pengguna dan dinas teknis terkait, Camat, Lurah serta Kepala Kampung setempat yang bertugas melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah Skala Kecil.
15. Tim Peninjauan Lapangan adalah Tim yang terdiri dari unsur-unsur Perangkat Daerah/Instansi teknis terkait dan Perangkat Daerah Instansi Pengguna yang bertugas melakukan peninjauan lapangan untuk kelayakan yang akan dibebaskan tanah lokasi dan ditetapkan Bupati.

BAB II PENGADAAN TANAH SKALA KECIL

Pasal 2

- (1) Pemerintah Daerah melalui Dinas dapat menyelenggarakan secara langsung Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam skala kecil yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar.
- (2) Pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar; atau
 - c. cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Pasal 3

Pengadaan Tanah skala kecil bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum di Daerah diselenggarakan melalui tahapan:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Pasal 4

- (1) Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), dilakukan sesuai dengan status tanah yang akan dilepaskan atau diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terlebih dahulu dilakukan Peninjauan lokasi oleh Tim Peninjauan Lapangan untuk dilihat kelayakan lokasinya.
- (3) Kelayakan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilakukan berdasarkan kriteria:
 - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah;
 - b. kesesuaian dengan rencana pembangunan daerah; dan
 - c. untuk Pengadaan Tanah yang bersifat perluasan harus berdampingan dengan lokasi tanah yang sudah ada sebelumnya.
- (4) Pengadaan Tanah yang bersifat perluasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, harus terlebih dahulu dilihat kelayakan lokasi tanah oleh Tim Peninjauan Lapangan.

BAB III

PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 5

- (1) Pengadaan Tanah di Daerah berdasarkan pada perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a.
- (2) Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. Perangkat Daerah yang memerlukan tanah terlebih dahulu mengajukan surat permohonan/permintaan kepada Bupati melalui Dinas;
 - b. Pengadaan Tanah yang diajukan permohonannya harus dilengkapi dengan dokumen perencanaan penggunaan tanah dari Perangkat Daerah pengguna tanah; dan
 - c. dokumen perencanaan penggunaan tanah paling sedikit memuat:
 1. maksud dan tujuan rencana pembangunan;
 2. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah;
 3. letak tanah;
 4. luas tanah yang dibutuhkan;
 5. gambaran umum status tanah;
 6. perkiraan waktu pelaksanaan pembangunan;
 7. perkiraan nilai tanah; dan
 8. rencana penganggaran.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit mengajukan 2 (dua) lokasi.
- (4) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dilakukan verifikasi oleh tim verifikasi.
- (5) Tim verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

**BAB IV
PERSIAPAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH**

Pasal 6

- (1) Persiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b diselenggarakan melalui tahapan meliputi:
 - a. pembentukan Tim Pengadaan Tanah skala kecil dan Tim Peninjauan Lapangan;
 - b. melakukan peninjauan dan inventarisasi tanah/lahan yang akan ditetapkan lokasi pembebasannya;
 - c. melakukan sosialisasi dan konsultasi publik kepada pemilik tanah;
 - d. pertimbangan teknis dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang untuk kawasan lokasi tanah yang akan dibebaskan; dan
 - e. penilaian harga tanah dilakukan oleh penilai publik.
- (2) Dinas mengoordinasikan pelaksanaan peninjauan lapangan Pengadaan Tanah dan jasa penilai publik.
- (3) Tim Peninjauan Lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melakukan peninjauan terhadap lokasi tanah yang dimaksud.
- (4) Peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) bertujuan untuk:
 - a. memberikan masukan terhadap penentuan lokasi tanah yang akan dibebaskan;
 - b. mengetahui kesesuaian rencana pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang wilayah;
 - c. mengetahui validasi pemilik, kepemilikan tanah dan perkiraan luas yang dibutuhkan;
 - d. memperoleh informasi status tanah; dan
 - e. membuat hasil kesimpulan dalam bentuk berita acara.
- (5) Dalam hal peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b diperlukan surat keterangan mengenai kawasan lokasi tanah dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Daerah.

Pasal 7

- (1) Tim Pengadaan Tanah melakukan sosialisasi dan konsultasi publik setelah mengetahui kelayakan lokasi.
- (2) Sosialisasi dan konsultasi publik dilakukan kepada pemilik tanah atau yang diberi kuasa dengan melibatkan Camat/Lurah/Kepala Kampung/Perangkat Daerah terkait.
- (3) Sosialisasi dan konsultasi publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. penyampaian informasi kepada pemilik tanah atau yang diberi kuasa tentang rencana penggunaan tanah dan pelepasan Hak Atas Tanah; dan
 - b. hal lain berhubungan dengan hak dan kewajiban antara pemilik tanah dan pemohon Pengadaan Tanah.

BAB V
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 8

- (1) Pelaksanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c diselenggarakan melalui tahapan meliputi:
 - a. melakukan musyawarah harga kepada pemilik tanah;
 - b. melakukan pengukuran;
 - c. memberikan Ganti Kerugian; dan
 - d. melakukan Pelepasan Hak Atas Tanah.
- (2) Pelaksanaan Pengadaan Tanah dilakukan melalui musyawarah kepada pemilik tanah atau yang dikuasakan untuk mendapatkan kesepakatan harga tanah serta proses peralihan Hak Atas Tanah.
- (3) Kriteria nilai tanah atau harga tanah yang dijadikan dasar dalam proses negosiasi harga ditentukan berdasarkan harga tanah dari penilai publik.
- (4) Penilaian harga tanah meliputi:
 - a. objek tanah;
 - b. ruang atas dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. nilai lain yang dapat dinilai.
- (5) Proses peralihan Hak Atas Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d melalui:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar; atau
 - c. cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 9

- (1) Musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dilakukan ditempat yang telah disepakati bersama oleh Tim Pengadaan Tanah dengan yang berhak.
- (2) Kesepakatan harga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) dicapai dengan memperhatikan:
 - a. harga penilaian tanah dari penilai publik;
 - b. harga Pengadaan Tanah yang terakomodir pada dokumen pelaksanaan anggaran; dan
 - c. permintaan pemilik tanah atau yang dikuasakan.
- (3) Musyawarah dilakukan dengan melibatkan Camat/Lurah/Kepala Kampung/ Perangkat Daerah terkait.
- (4) Apabila dalam musyawarah harga tanah mencapai kesepakatan, maka dibuat berita acara kesepakatan harga yang ditandatangani oleh pemilik tanah atau yang dikuasakan dan Tim Pengadaan Tanah skala kecil.

Pasal 10

Apabila telah dilakukan Musyawarah tidak tercapai kesepakatan, dikarenakan permintaan Pemilik tanah lebih tinggi dari harga penilaian dari penilai publik, Ketua Tim Pengadaan Tanah skala kecil dapat:

- a. mengusulkan mencari lokasi tanah lain atau lokasi tanah pengganti yang dilakukan berdasarkan tahapan Pengadaan Tanah; dan/atau
- b. memutuskan untuk tidak melaksanakan kegiatan Pengadaan Tanah tersebut.

Pasal 11

- (1) Dalam hal musyawarah telah tercapai kesepakatan, Dinas melakukan pengukuran tanah terhadap lokasi Pengadaan Tanah.
- (2) Pengukuran tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Berau dengan didampingi oleh Dinas, pemilik lahan, Perangkat Daerah pengguna tanah dan pihak yang terkait.
- (3) Pengukuran tanah disaksikan oleh pihak Kecamatan, Kelurahan/Kampung, dan Pemilik tanah.
- (4) Pengukuran tanah dilakukan untuk:
 - a. mengetahui luas tanah dan batas tanah yang ditetapkan dengan pemasangan patok/batas permanen; dan/atau
 - b. mengetahui kesesuaian kebutuhan tanah dengan dokumen pelaksanaan anggaran.
- (5) Hasil pengukuran tanah berupa informasi luas tanah yang tergambar dalam peta bidang lokasi tanah sebagai salah satu dasar pembayaran ganti kerugian terhadap tanah non sertifikat.

Pasal 12

- (1) Pemerintah Daerah memberikan Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak atas tanah setelah terjadi musyawarah mencapai kesepakatan dan terlaksananya pengukuran.
- (2) Pemberian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk uang atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pasal 13

- (1) Pelaksanaan Pelepasan Hak Atas Tanah dilaksanakan dihadapan Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akte Tanah setempat yang telah disepakati bersama kedua belah pihak.
- (2) Surat Pelepasan Hak Atas Tanah ditandatangani oleh pemegang hak, saksi batas atas tanah dan Pejabat yang berwenang dan diketahui oleh Lurah/Kepala Kampung dan Camat setempat.

Pasal 14

Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk Kepentingan Umum yang berupa harta benda wakaf, maka pengadaan tanah dapat dilakukan setelah mendapat izin tertulis dari Pejabat atau Lembaga yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

Dalam hal tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk Kepentingan Umum yang merupakan tanah Kas Kampung, maka Pengadaan Tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

Dalam hal Objek Pengadaan Tanah masih dalam sengketa kepemilikan dan/atau Objek Pengadaan Tanah menjadi jaminan di Bank atau lembaga lain, Pengadaan Tanah dapat dilakukan setelah adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau telah diselesaikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Untuk kebutuhan terhadap lokasi tanah guna kepentingan pembangunan Pemerintah Daerah tidak diperkenankan Perangkat Daerah atau Instansi pengguna untuk melakukan pembangunan atau menggunakan tanah terlebih dahulu jika pengadaan tanahnya belum selesai.
- (2) Hasil pelaksanaan Pengadaan Tanah disampaikan kepada Bupati.

**BAB VI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 18

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Nomor 10 Tahun 2015 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Skala Kecil Bagi Pemerintah Kabupaten Berau (Berita Daerah Kabupaten Berau Tahun 2015 Nomor 10), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Berau.

Ditetapkan di Tanjung Redeb
pada tanggal 20 September 2017



Diundangkan di Tanjung Redeb
pada tanggal 20 September 2017

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BERAU,

JONIE MARHANSYAH

BERITA DAERAH KABUPATEN BERAU TAHUN 2017 NOMOR 37