



**BUPATI SEMARANG**

**SALINAN**

**PERATURAN BUPATI SEMARANG**

**NOMOR 53 TAHUN 2013**

**TENTANG**

**PETUNJUK TENIS PELAKSANAAN PERSIAPAN PENGADAAN TANAH  
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI WILAYAH  
KABUPATEN SEMARANG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SEMARANG,**

- Menimbang :**
- a. bahwa pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diselenggarakan 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, Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan Persiapan Pengadaan Tanah;
  - c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 33 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 18 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan dengan mempertimbangkan efisiensi, efektifitas, kondisi geografis, sumber daya manusia dan pertimbangan lainnya Gubernur Jawa Tengah mendelegasikan kewenangan pelaksanaan tahapan persiapan pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota dan pendelegasian dimaksud dilakukan dalam hal pengadaan tanah yang terletak dalam 1 (satu) wilayah kabupaten/kota dan/atau pendanaan pengadaan tanahnya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten/kota;

- d. bahwa tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah yang telah didelegasikan oleh Gubernur Jawa Tengah sebagaimana dimaksud dalam huruf c adalah untuk kegiatan pengadaan tanah yang dilaksanakan di wilayah Kabupaten Semarang dan pendanaan pengadaan tanahnya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Semarang;
- e. bahwa agar tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah dapat dilaksanakan di Kabupaten Semarang dengan efektif, efisien, berdaya guna dan berhasil guna, maka perlu disusun petunjuk teknis pelaksanaan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten Semarang;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, huruf d dan huruf e, perlu menetapkan Peraturan Bupati Semarang;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 67 Tahun 1958 tentang Perubahan Batas-batas Wilayah Kotapraja Salatiga Dan Daerah Swatantra Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1652) ;
3. 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);
4. 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);
5. 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);

6. 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);
7. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang Wakaf (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4459);
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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
11. 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);
12. 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);
13. 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);

14. 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) ;
15. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1992 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Salatiga Dan Kabupaten Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3500);
17. 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);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 14, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 362);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005 tentang Desa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4587);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 2005 tentang Kelurahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 159, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4588);
22. 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);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);

24. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
25. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
26. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156);
27. Keputusan Presiden Nomor 43 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 60);
28. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Ijin Lokasi;
29. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
30. 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 Daerah;
31. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
32. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 16 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah Kabupaten Semarang (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2008 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 14);
33. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Semarang Tahun 2011 - 2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2011 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 6);
34. Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 7 Tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2010-2015 (Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Semarang Nomor 7);
35. 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);

## MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK TEKNIS PELAKSANAAN PERSIAPAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI WILAYAH KABUPATEN SEMARANG.

### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Semarang.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Bupati Semarang yang selanjutnya disebut Bupati adalah Kepala Daerah Kabupaten Semarang.
5. Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang yang selanjutnya disebut Kantor Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kabupaten Semarang yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan yang berada di bawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah.
6. Instansi yang memerlukan tanah yang selanjutnya disebut Instansi adalah lembaga Negara, kementerian dan lembaga pemerintah non kementerian, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, Pemerintah Kabupaten Semarang, dan Badan Hukum Milik Negara/Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah/Pemerintah Daerah.
7. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak.
8. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar - besarnya untuk kemakmuran rakyat.
9. Penetapan lokasi adalah penetapan atas lokasi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditetapkan oleh Bupati yang dipergunakan sebagai izin untuk pengadaan tanah, perubahan penggunaan tanah, dan peralihan hak atas tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

10. 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.
11. Pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki Objek Pengadaan Tanah.
12. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah atau lainnya yang dapat dinilai.
13. Tim Persiapan Pengadaan Tanah yang selanjutnya disebut Tim Persiapan adalah tim yang dibentuk oleh Bupati untuk membantu Bupati dalam melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan dan Konsultasi Publik rencana pembangunan.
14. Tim Kajian Keberatan yang selanjutnya disebut Tim Kajian adalah tim yang dibentuk oleh Bupati untuk membantu Bupati 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 II

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

Maksud dan tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini adalah sebagai pedoman dalam pelaksanaan tahapan kegiatan persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten Semarang.

## BAB III

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. persiapan pengajuan penetapan lokasi;
- b. tata cara penetapan lokasi; dan
- c. biaya operasional dan biaya pendukung.

## BAB IV

### PERSIAPAN PENGAJUAN PENETAPAN LOKASI

#### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 4

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

- a. tim persiapan;
- b. pemberitahuan rencana pembangunan;
- c. pendataan awal lokasi rencana pembangunan;
- d. konsultasi publik; dan
- e. Tim Kajian.

#### Bagian Kedua Tim Persiapan

##### Pasal 5

- (1) Dalam rangka melaksanakan tahapan persiapan pengajuan penetapan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Bupati membentuk Tim Persiapan.
- (2) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) beranggotakan :
  - a. Sekretaris Daerah Kabupaten Semarang sebagai Ketua;
  - b. Asisten Pemerintahan Sekretaris Daerah Kabupaten Semarang sebagai Wakil Ketua;
  - c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sebagai Sekretaris merangkap anggota;
  - d. Kepala Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang sebagai anggota;
  - e. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Semarang sebagai anggota;
  - f. Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Semarang sebagai anggota;
  - g. Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang sebagai anggota;
  - h. Kepala Bagian Administrasi Pembangunan Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang sebagai anggota;
  - i. Camat setempat;
  - j. Lurah / Kepala Desa setempat;
  - k. Instansi yang membutuhkan lahan.
- (3) Tim Persiapan 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; dan
  - f. melaksanakan tugas – tugas lain yang terkait persiapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang ditugaskan oleh Bupati.
- (4) Tim Persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

#### Pasal 6

Untuk mendukung kelancaran pelaksanaan tugas Tim Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) dibentuk Sekretariat Tim Persiapan yang berkedudukan di Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang.

#### 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 Bupati.
- (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 atau 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 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 oleh Ketua Tim Persiapan.

#### 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 dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak dokumen perencanaan Pengadaan Tanah diterima secara resmi oleh Bupati.
- (2) Bukti penyampaian pemberitahuan melalui surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dalam bentuk tanda terima dari perangkat Kelurahan/Desa.

#### 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 atau Instansi yang memerlukan tanah.

Bagian Keempat  
Pendataan Awal Lokasi Rencana Pembangunan

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. pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik;
  - f. pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan / atau
  - g. 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 dimaksud pada 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 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
  - d. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan.

## Pasal 18

- (1) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf e 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 ijin garapan/membuka tanah; atau
  - e. surat penunjukan/pembelian kavling tanah pengganti.

## Pasal 19

- (1) Pemegang dasar penguasaan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf f 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 sertipikatnya;
  - c. surat ijin menghuni;
  - d. risalah lelang; atau
  - e. akta ikrar wakaf, akta pengganti ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf.

## Pasal 20

- (1) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2) huruf g 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 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 21

- (1) Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilaksanakan oleh Tim Persiapan atas dasar dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dalam waktu paling lama 30 (tigapuluh) 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 (1), dapat melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan bersama Pejabat Kelurahan/Desa.

## Pasal 22

- (1) Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 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 23

- (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 melakukan Konsultasi Publik rencana pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di kantor kelurahan/desa 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 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 22 ayat (1).

### Pasal 24

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

### Pasal 25

- (1) Tim Persiapan mengundang Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 untuk hadir dalam Konsultasi Publik.

- (2) Undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan langsung kepada Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 atau melalui perangkat kelurahan/desa 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibuktikan dengan tanda terima yang ditandatangani oleh Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau perangkat kelurahan/desa, dalam hal Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak menolak menerima undangan maupun menandatangani tanda terima undangan, maka dibuatkan berita acara yang ditandatangani perangkat kelurahan/desa.
- (4) Dalam hal Pihak yang Berhak tidak diketahui keberadaannya, pemberitahuan dilakukan melalui:
  - a. pengumuman di kantor kelurahan/desa atau kecamatan pada lokasi rencana pembangunan; dan
  - b. media cetak atau media elektronik.

#### Pasal 26

- (1) Tim Persiapan menjelaskan rencana Pengadaan Tanah dalam Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23.
- (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 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 27

- (1) Dalam Konsultasi Publik dilakukan proses dialogis antara Tim Persiapan dengan Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 dan masyarakat yang terkena dampak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24.
- (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) 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 28

- (1) Dalam hal Konsultasi Publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya menolak atau tidak sepakat/ 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

#### Pasal 29

- (1) Apabila dalam konsultasi publik ulang, Pihak yang Berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya menolak atau tidak sepakat/ keberatan atas lokasi rencana pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan kepada Bupati melalui Tim Persiapan.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikaji oleh Tim Kajian yang dibentuk dengan Keputusan Bupati.
- (3) Tim Kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Bupati yang beranggotakan :
  - a. Sekretaris Daerah Kabupaten Semarang sebagai ketua merangkap anggota;
  - b. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang sebagai sekretaris merangkap anggota;
  - c. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Semarang sebagai anggota;
  - d. Kepala Kantor Wilayah Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi Jawa Tengah sebagai anggota;
  - e. Kepala Bagian Tata Pemerintahan Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang sebagai anggota;
  - f. Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Semarang sebagai anggota;
  - g. Camat setempat sebagai anggota;

- h. Lurah/ Kepala Desa setempat sebagai anggota;
  - i. Unsur Akademisi sesuai obyek pembangunan untuk kepentingan umum sebagai anggota.
- (4) Tim Kajian melaksanakan inventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan, melakukan pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan, melakukan kajian dan membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

#### Pasal 30

- (1) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (4) berupa :
- a. klasifikasi jenis dan alasan keberatan;
  - b. klasifikasi pihak yang keberatan; dan
  - c. klasifikasi usulan pihak yang keberatan.
- (2) Inventarisasi masalah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c disusun dalam bentuk dokumen keberatan;
- (3) Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (4) dilakukan untuk :
- a. menyamakan persepsi tentang materi/alasan keberatan pihak yang keberatan; dan
  - b. menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (4) didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap :
- a. Rencana Tata Ruang Wilayah; dan
  - b. Prioritas Pembangunan yang tercantum dalam :
    - 1. Rencana Pembangunan jangka Menengah;
    - 2. Rencana Strategis; dan
    - 3. Rencana Kerja Pemerintah Daerah Instansi yang bersangkutan.

#### Pasal 31

Rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4) ditandatangani oleh Ketua Tim Kajian dan disampaikan kepada Bupati.

#### Pasal 32

- (1) Berdasarkan rekomendasi Tim Kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (4), Bupati mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan.
- (2) Surat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disampaikan kepada Instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan.

### Pasal 33

Penanganan keberatan oleh Bupati dilakukan paling lama 14 (empat belas) hari kerja sejak diterimanya keberatan.

### Pasal 34

Dalam hal Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) memutuskan dalam suratnya menerima keberatan, Instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain.

## BAB V

### TATA CARA PENETAPAN LOKASI

#### Pasal 35

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

- a. Instansi yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Bupati, 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 Bupati perlunya dilakukan kajian terhadap keberatan atas lokasi rencana pembangunan;
- c. Tim Kajian melakukan kajian keberatan atas lokasi rencana pembangunan, yang hasil kajiannya dituangkan dalam bentuk rekomendasi untuk diterima atau ditolaknya keberatan;
- d. Dalam hal Bupati berdasarkan rekomendasi Tim Kajian memutuskan menerima keberatan maka instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan atau memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain;
- e. Bupati menetapkan lokasi pembangunan berdasarkan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik oleh Tim Persiapan atau berdasarkan rekomendasi ditolaknya keberatan oleh Tim Kajian.

## BAB VI

### BIAYA OPERASIONAL DAN BIAYA PENDUKUNG

#### Pasal 36

- (1) Biaya operasional dan biaya pendukung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c bersumber dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah sesuai standar harga satuan yang berlaku di Daerah.

- (2) Penganggaran untuk biaya operasional dan biaya pendukung serta standar harga satuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memperhatikan penganggaran dan satuan biaya yang ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan Republik Indonesia.
- (3) Standar harga satuan untuk biaya operasional dan biaya pendukung kegiatan sertifikasi mempedomani biaya tarif penerimaan negara bukan pajak sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan di bidang pertanahan.

## BAB VII

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 37

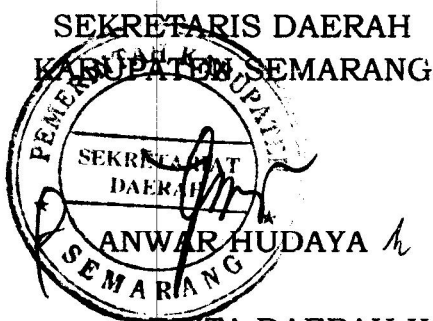
Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Ungaran  
pada tanggal 30 - 07 - 2013



Diundangkan di Ungaran  
pada tanggal 30 - 07 - 2013



BERITA DAERAH KABUPATEN SEMARANG TAHUN 2013 NOMOR 53