

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TANGERANG



PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANGERANG

NOMOR 18 TAHUN 2006

TENTANG

**PENYEDIAAN, PENGUASAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN
DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TANGERANG,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah pelayanan dibidang pertanahan merupakan kewenangan Daerah;
 - b. bahwa dalam rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah dibidang Pertanahan yang berhubungan dengan kewenangan daerah dalam penyediaan, penguasaan tanah untuk kepentingan pembangunan, maka perlu diwujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan yang utuh dan terpadu.
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan pada huruf a, dan huruf b diatas, perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang Penyediaan, Penguasaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan dan Penyelesaian Sengketa Tanah.
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (Lembaran Negara tahun 1960 Nomor 104 Tambahan lembaran Negara nomor 2043);
 2. Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran Negara tahun 1960 Nomor 174 Tambahan lembaran Negara nomor 2117)
 3. Undang – undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di atasnya (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2324);
 4. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
 5. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2000 tentang Pembentukan Provinsi Banten (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4010);
 6. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437);

Peraturan.....

7. Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1961 tentang Pelaksanaan Penggantian Tanah dan pemberian ganti rugi (Lembaran Negara Tahun 1961 Nomor 280, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2322);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4252);
10. Keputusan Presiden Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pelaksanaan Otonomi Daerah di Bidang Pertanahan;
11. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang kebijakan Nasional di bidang Pertanahan;
12. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 200.
13. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 3 Tahun 1996 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 5 Tahun 2002.
14. Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Tangerang;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN TANGERANG

dan

BUPATI TANGERANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYEDIAAN, PENGUASAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Tangerang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Tangerang.
3. Bupati adalah Bupati Tangerang.
4. Unit adalah Unit kerja dibidang Pertanahan.
5. Kepala Unit Kerja adalah Kepala Unit Kerja dibidang Pertanahan.
6. Tanah adalah tanah sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Rencana

7. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang;
8. Rencana Tata Ruang Wilayah adalah hasil perencanaan ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional;
9. Ijin Lokasi adalah Izin yang diberikan kepada setiap orang dan atau badan hukum untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak, dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.
10. Hak atas tanah adalah hak-hak sebagaimana dimaksud dalam undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
11. Panitia Pengadaan Tanah adalah panitia yang dibentuk untuk membantu pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan;
12. Ganti Rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah;
13. Sengketa Pertanahan adalah penyelesaian sengketa tanah sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan;
14. Redistribusi adalah pengaturan penguasaan tanah obyek landreform.
15. Penatagunaan Tanah adalah semua pola pengelolaan tata guna tanah yang berwujud konsolidasi pemanfaatan tanah melalui pengaturan kelembagaan yang terkait dengan pemanfaatan tanah sebagai satu kesatuan sistem untuk kepentingan masyarakat secara adil.
16. Pencabutan Hak atas Tanah adalah pencabutan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak –hak atas dan benda-benda yang ada di atasnya.
17. Tanah Absente adalah Tanah-tanah pertanian yang pemiliknya bertempat tinggal diluar kecamatan letak tanah.

BAB II

ASAS DAN TUJUAN

Pasal 2

Asas Pertanahan meliputi ;

- a. Pemanfaatan tanah bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan;
- b. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Pasal 3

Tujuan Pertanahan adalah;

- a. terselenggaranya pemanfaatan pertanahan ;
- b. terselenggaranya pengaturan pemanfaatan tanah yang berkualitas dalam mewujudkan keterpaduan, penggunaan, perlindungan fungsi dan keseimbangan kepentingan untuk kepentingan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan pertanahan;
- c. Terwujudnya tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan, pemeliharaan dan menjamin kepastian hukum untuk menguasai, menggunakan dan memanfaatkan tanah bagi masyarakat yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Pertanahan.

BAB III

PEMBERIAN IZIN LOKASI

Pasal 4

- (1) Pemerintah Daerah memberikan ijin lokasi kepada pemohon berdasarkan pertimbangan hasil survei dengan instansi terkait dan pengukuran lokasi tanah.
- (2) Pemberian ijin lokasi sebagaimana dimaksud ayat (1) ditandatangani oleh Bupati, setelah diadakan rapat koordinasi antar instansi terkait;
- (3) Setiap orang atau Badan Hukum yang telah memperoleh persetujuan penanaman modal wajib mempunyai izin lokasi untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal, kecuali dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (4) Izin Lokasi tidak diperlukan dan dianggap sudah dipunyai oleh setiap orang atau badan hukum yang bersangkutan dalam hal:
 - a. tanah yang akan diperoleh merupakan pemasukan (inbrens) dari para pemegang saham;
 - b. tanah yang akan diperoleh merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh setiap orang atau badan hukum lain dalam rangka melanjutkan pelaksanaan sebagian atau seluruh rencana penanaman modal seseorang atau badan hukum lain tersebut, dan untuk itu telah diperoleh persetujuan dari instansi yang berwenang.
 - c. tanah yang akan diperoleh diperlukan dalam rangka melaksanakan usaha industri dalam suatu Kawasan Industri.
 - d. tanah yang akan diperoleh dari otorita atau badan penyelenggara pengembangan suatu kawasan sesuai dengan rencana tata ruang kawasan pengembangan tersebut.

e.tanah.....

- e. tanah yang akan diperoleh diperlukan untuk perluasan usaha yang sudah berjalan dan untuk perluasan itu telah diperoleh izin perluasan usaha sesuai ketentuan yang berlaku, sedangkan letak tanah tersebut berbatasan dengan lokasi usaha yang bersangkutan,
- f. tanah yang diperlukan untuk melaksanakan rencana penanaman modal tidak lebih dari 25 Ha (dua puluh lima hektar) untuk usaha pertanian atau tidak lebih dari 10.000 M² (sepuluh ribu meter persegi) untuk usaha bukan pertanian.
- g. tanah yang akan dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal adalah tanah yang sudah dipunyai oleh perusahaan yang bersangkutan, dengan ketentuan bahwa tanah – tanah tersebut terletak dilokasi yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang bersangkutan.

(5) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) perusahaan yang bersangkutan memberitahukan rencana perolehan tanah dan atau penggunaan tanah yang bersangkutan kepada Kepala Unit Kerja.

Pasal 5

- (1) Untuk mendapatkan izin lokasi setiap orang atau badan hukum mengajukan permohonan kepada Kepala Unit Kerja.
- (2) Permohonan izin lokasi sebagaimana dimaksud ayat (1), setelah mendapat izin pemanfaatan ruang dari unit kerja sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah.

Bagian Pertama

Tanah Yang Dapat Ditunjuk Dengan Izin Lokasi

Pasal 6

Tanah yang dapat ditunjuk dalam izin lokasi adalah tanah yang menurut Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku diperuntukan bagi penggunaan yang sesuai dengan rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan oleh setiap orang atau badan hukum menurut persetujuan penanaman modal yang dipunyai.

Pasal 7

- (1) Izin lokasi dapat diberikan kepada setiap orang atau badan hukum yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal didaerah, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- a. Untuk usaha pengembangan perumahan dan pemukiman;
 - 1). Kawasan Perumahan 400 Ha;
 - 2). Kawasan Resort Perhotelan 200 Ha;
 - b. Untuk usaha kawasan industri 400 Ha;
 - c. Untuk Usaha Tambak 100 Ha;
 - d. Untuk Usaha sosial lainnya 10 Ha.
- (2). Untuk keperluan menentukan luas areal yang ditunjuk dalam izin lokasi pemohon wajib menyampaikan pernyataan tertulis mengenai luas tanah yang sudah dikuasai olehnya dan perusahaan – perusahaan lain yang merupakan satu grup dengannya.
- (3). Ketentuan didalam pasal ini tidak berlaku untuk;
- a. Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang berbentuk Perusahaan Umum (PERUM) dan Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).
 - b. Badan usaha yang seluruhnya atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Negara baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah;
 - c. Badan usaha yang seluruhnya atau sebagian besar sahamnya dimiliki oleh masyarakat dalam rangka “ *go public*”.

Bagian Kedua

Jangka Waktu Izin Lokasi

Pasal 8

- (1) Izin lokasi diberikan untuk jangka waktu sebagai berikut;
 - a. Izin lokasi seluas sampai dengan 25 ha :1 (satu)Tahun;
 - b. Izin lokasi seluas lebih dari 25 Ha s/d 50 Ha :2 (dua)Tahun;
 - c. Izin lokasi seluas lebih dari 50 Ha : 3 (tiga)Tahun;
- (2) Perolehan tanah oleh Pemegang izin lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu sebagaimana tersebut pada izin lokasi.
- (3) Apabila dalam jangka waktu Izin lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perolehan tanah belum selesai, maka izin lokasi dapat diperpanjang jangka waktunya selama 1 (satu) tahun apabila tanah yang sudah diperoleh mencapai lebih dari 50 % dari luas tanah yang ditunjuk dalam izin lokasi.
- (4) Apabila perolehan tanah tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu tersebut pada izin lokasi, termasuk perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (3), maka perolehan tanah tidak dapat lagi dilakukan oleh pemegang izin lokasi dan terhadap bidang – bidang tanah yang sudah diperoleh dilakukan tindakan sebagai berikut;

a.dipergunakan.....

- a. dipergunakan untuk melaksanakan rencana penanaman modal dengan penyesuaian mengenai luas pembangunan, dengan ketentuan bahwa apabila diperlukan masih dapat dilaksanakan perolehan tanah sehingga diperoleh bidang tanah yang merupakan satu kesatuan bidang;
- b. dilepaskan kepada seseorang atau badan hukum lainnya yang memenuhi syarat.

Bagian Ketiga

Tata Cara Pemberian Izin Lokasi

Pasal 9

- (1) Izin Lokasi diberikan berdasarkan pertimbangan mengenai hasil survai dengan instansi terkait dan pengukuran lokasi tanah.
- (2) Keputusan Pemberian izin lokasi ditandatangani oleh Bupati Tangerang setelah diadakan rapat koordinasi antara instansi terkait, yang dipimpin oleh Bupati atau oleh Pejabat yang ditunjuk.
- (3) Bahan – bahan untuk keperluan pertimbangan dan rapat koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dipersiapkan oleh Kepala Unit Kerja.
- (4) Rapat Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai konsultasi dengan pemegang hak atas tanah pada lokasi yang dimohon.
- (5) Konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi;
 - a. Penyebarluasan informasi, mengenai rencana penanaman modal yang akan dilaksanakan, ruang lingkup dampaknya dan rencana perolehan tanah serta penyelesaian masalah yang berkenaan dengan perolehan tanah tersebut.
 - b. Pemberian kesempatan kepada pemegang hak atas tanah untuk memperoleh penjelasan tentang rencana penanaman modal dan mencari alternatif pemecahan masalah yang ditemui;
 - c. Pengumpulan informasi langsung dari masyarakat untuk memperoleh data sosial dan lingkungan yang diperlukan;
 - d. Peran serta masyarakat berupa usulan tentang alternatif bentuk dan besarnya ganti kerugian dalam perolehan tanah dalam pelaksanaan izin lokasi.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian izin lokasi ditetapkan dengan Peraturan Bupati;

Bagian Keempat

Bagian Keempat
Hak Dan Kewajiban Pemegang Izin Lokasi
Pasal 10

- (1) Pemegang Izin Lokasi diizinkan untuk membebaskan tanah dalam areal Izin Lokasi dari hak dan kepentingan pihak lain berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Sebelum tanah yang bersangkutan dibebaskan oleh pemegang izin lokasi sesuai dengan ketentuan pada ayat (1), maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkan kepada pihak lain.
- (3) Pemegang Izin Lokasi wajib menghormati kepentingan pihak – pihak lain atas tanah yang belum dibebaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.
- (4) Sesudah tanah yang bersangkutan dibebaskan dari hak dan kepentingan pihak lain, maka kepada pemegang Izin Lokasi dapat diberikan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepadanya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan keperluan untuk melaksanakan rencana penanaman modalnya.

Pasal 11

Pemegang Izin Lokasi berkewajiban untuk melaporkan secara berkala setiap 3 (tiga) bulan kepada Kepala Unit Kerja mengenai perolehan tanah yang sudah dilaksanakan berdasarkan Izin Lokasi dan pelaksanaan penggunaan tanah tersebut.

BAB IV

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN
PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Bagian Pertama

Panitia Pengadaan Tanah

Pasal 12

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;

- (2) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.

Pasal 13

Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pasal 12, harus diadakan proses sebagai berikut;

- (1) Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diwilayah kabupaten dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah yang dibentuk oleh Bupati;
- (2) Pengadaan tanah yang terletak di dua wilayah kabupaten atau lebih, dilakukan dengan bantuan panitia pengadaan tanah provinsi yang dibentuk oleh Gubernur.
- (3) Panitia sebagaimana dimaksud dalam pasal ayat (1), terdiri atas unsur perangkat daerah dan instansi terkait.

Bagian Ketiga

Musyawarah

Pasal 14

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dalam rangka memperoleh kesepakatan mengenai ;
 - a. pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dilokasi tersebut;
 - b. bentuk dan besarnya ganti rugi;
- (2) Musyawarah dilakukan ditempat yang ditentukan dalam surat undangan;
- (3) musyawarah dilakukan secara langsung antara pemegang hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah bersama panitia pengadaan tanah, dan instansi pemerintah atau Pemerintah Daerah yang memerlukan tanah;
- (4) dalam hal jumlah pemegang hak atas tanah tidak memungkinkan terselenggaranya musyawarah secara efektif, maka musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan oleh panitia pengadaan tanah dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dengan wakil-wakil yang ditunjuk diantara dan oleh para pemegang hak atas tanah, yang sekaligus bertindak selaku kuasa mereka.

Bagian Keempat

Ganti Rugi

Pasal 15

Ganti rugi dalam pengadaan tanah diberikan untuk;

- a. hak atas tanah;
- b. bangunan;
- c. tanaman
- d. benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Pasal 16

- (1) Bentuk ganti rugi dapat berupa ;
 - a. uang;dan/atau;
 - b. tanah pengganti;dan/atau;
 - c. pemukiman kembali;
- (2) dalam hal pemegang hak atas tanah tidak menghendaki ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka dapat diberikan kompensasi berupa penyertaan modal (saham) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Dasar ganti rugi ditetapkan atas dasar;
 - a. Nilai tanah yang merujuk kepada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP)tahun berjalan yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Pajak setempat, atau nilai nyata/sebenarnya dengan berdasarkan penetapan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah;
 - b. Nilai bangunan dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggungjawab dibidang bangunan;
 - c. Nilai tanaman ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab dibidang pertanian;
- (2) Penetapan nilai ganti /imbalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menurut jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah.

Pasal 18

- (1) Lembaga/tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada pasal 17 ayat (1) huruf a ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Biaya untuk jasa Lembaga/tim Penilai Harga Tanah dibebankan pada biaya pengadaan tanah.

Pasal 19

- (1) apabila telah tercapai kesepakatan mengenai bentuk/besarnya harga ganti rugi yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah dengan yang berhak atas tanah, maka panitia pengadaan tanah wajib memberitahukan kepada Bupati.
- (2) berdasarkan hal dimaksud ayat (1), panitia Pengadaan Tanah wajib menyaksikan pembayaran harga ganti rugi kepada yang berhak atas tanah dan/atau bangunan/tanaman yang ada di atasnya dan saat itu pun dilakukan penyerahan /pelepasan hak tanah;

Pasal 20

- (1) apabila dalam menentukan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (1) tidak terdapat kesepakatan, maka Panitia pengadaan tanah dapat mencari lokasi lain untuk penggantinya;
- (2) apabila Panitia pengadaan tanah menetapkan untuk mencari lokasi lain, selambat – lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari wajib memberitahukan kepada Bupati.

Pasal 21

- (1). dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pasal 20, tidak dapat dialihkan secara teknis tata ruang ke lokasi lain dan waktu pelaksanaan pembangunan tidak dapat ditunda, musyawarah dilaksanakan paling lama 90 hari sejak tanggal undangan pertama.
- (2). Setelah melewati jangka waktu 90 hari, Panitia menetapkan bentuk dan besarnya nilai ganti rugi.
- (3). Panitia pengadaan tanah wajib melapor kepada Bupati atas keputusan bentuk dan besarnya nilai ganti rugi yang tidak diterima pemegang hak atas tanah disertai dengan penjelasan mengenai sebab-sebab dan alasan keberatan.

Pasal 22

- (1) apabila pemegang hak atas tanah tidak menyetujui keputusan bentuk besarnya nilai ganti rugi dapat mengajukan keberatan kepada Bupati.
- (2) Setelah menerima keberatan pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bupati mengupayakan penyelesaian mengenai bentuk besarnya nilai ganti rugi dengan mempertimbangkan pendapat dan keinginan dari pemegang Hak Atas tanah serta pertimbangan panitia Pengadaan Tanah Kabupaten.

Pasal 23

Panitia pengadaan tanah Kabupaten dapat meminta pertimbangan hukum dari Kejaksaan selaku pengacara Negara dan atau kuasa hukum yang ditunjuk.

Pasal 24

- (1) Bupati dengan memperhatikan pertimbangan dari Panitia Pengadaan Tanah kabupaten dan Kejaksaan selaku pengacara Negara dan atau kuasa hukum yang ditunjuk menetapkan Keputusan yang mengukuhkan atau mengubah nilai ganti rugi/imbalan.
- (2) Apabila nilai ganti rugi/imbalan sebagaimana dimaksud ayat (1) diterima, Bupati memerintahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten untuk segera menyerahkan uang ganti rugi/imbalan kepada pemegang hak atas tanah.

Pasal 25

Apabila tidak ditercapainya kesepakatan bentuk dan nilai ganti rugi/imbalan yang akan diterima oleh Pemegang hak atas tanah, Bupati setelah mendengar dan mempelajari pendapat dan keinginan pemegang Hak Atas Tanah serta pertimbangan Panitia Pengadaan dan atau Kejaksaan dan atau kuasa hukum yang ditunjuk, menetapkan Keputusan yang mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia pengadaan Tanah Kabupaten mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi.

Pasal 26

- (1) dalam hal keputusan yang ditetapkan Bupati sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 tetap tidak terima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, uang ganti rugi dititipkan di Pengadilan Negeri setempat.
- (2) Setelah dikeluarkannya penetapan Pengadilan Negeri mengenai penitipan uang ganti rugi sebagaimana dimaksud ayat (1), Pemerintah atau Pemerintah Daerah meneruskan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 27

- (1) apabila upaya penyelesaian yang ditempuh oleh Bupati tetap tidak diterima oleh Pemegang hak Atas tanah dan lokasi pembangunan tidak dapat dipindahkan, Bupati sesuai dengan kewenangan mengajukan usul penyelesaiannya dengan cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak atas Tanah
- (2) usul penyelesaian pada ayat (1) diajukan oleh Bupati kepada Presiden melalui Badan Pertanahan Nasional.

BAB V

PENANGANAN MASALAH/SENKETA PERTANAHAN

Pasal 28

- (1) Penanganan penyelesaian masalah/sengketa tanah, sengketa Asset Pemerintah Kabupaten Tangerang, tanah garapan dan tanah kosong dilakukan oleh Unit Kerja.
- (2) Penyelesaian dimaksud dalam ayat (1) adalah Penyelesaian Masalah ganti Kerugian dan Pemberian Santunan;
- (3) Dalam rangka menangani masalah/sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), perlu dibentuk tim Kerja Penanganan Sengketa Pertanahan yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati;

BAB VI

PENETAPAN SUBYEK DAN OBYEK REDISTRIBUSI TANAH, SERTA GANTI KERUGIAN TANAH KELEBIHAN MAKSIMUM DAN TANAH ABSENTEE

Pasal 29

Dalam rangka mencegah terjadinya spekulasi dan pemusatan/monopoli atas penguasaan dan kepemilikan tanah dan agar tanah-tanah yang tersedia dapat dimanfaatkan secara optimal, Pemerintah Daerah wajib melakukan inventarisasi subyek dan obyek redistribusi.

Pasal 30

Inventarisasi tanah sebagaimana dimaksud pasal 29, terhadap pemanfaatan atas tanah-tanah:

- a. tanah terlantar yaitu bidang-bidang tanah baik sebagian atau seluruhnya yang dengan sengaja tidak dimanfaatkan sesuai dengan keadaannya atau sifat dan tujuan daripada Hak tanahnya atau atas tanah yang telah dikeluarkan Ijin lokasi/SIPPT yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan maksud dan pemberian ijinnya;
- b. tanah perkebunan/HGU yang tidak diusahakan sesuai dengan tujuan pemberian haknya baik sebagian maupun keseluruhan dan atau yang dikategorikan sebagai perkebunan.
- c. Tanah kelebihan maksimum dan absentee baru yaitu tanah yang terkena larangan penguasaan dan pemilikannya tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

BAB VII

PERENCANAAN PENGGUNAAN TANAH WILAYAH KABUPATEN

Pasal 31

- (1) Dalam rangka menyelenggarakan penatagunaan tanah yang disebut juga pola pengelolaan tata guna tanah, dilaksanakan kegiatan meliputi ;
 - a. Pelaksanaan inventarisasi penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
 - b. Penetapan perimbangan antara ketersediaan dan kebutuhan penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah menurut fungsi kawasan;
 - c. Penetapan pola penyesuaian penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dengan Rencana Tata Ruang dan Pertanahan.
- (2) Penyelenggaraan penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan terhadap;
 - a. bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya atau belum terdaftar;
 - b. tanah negara;

Pasal 32

Penyelenggaraan penatagunaan tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati;

BAB VIII

PEMBINAAN, PENGELOLAAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 33

- (1) Dalam rangka pembinaan dan pengendalian pelaksanaan kewenangan dibidang pertanahan, Pemerintahan Daerah melaksanakan pemantauan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui pengelolaan sistem informasi pertanahan.

Pasal 34

- (1) Pembinaan dan pengendalian pertanahan dilakukan oleh Bupati;
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemberian pedoman, bimbingan, pelatihan, dan arahan.

Pasal 35

- (1) Pengelolaan sistem informasi pertanahan sebagaimana dimaksud pasal 33 ayat (2) yaitu menginventarisasi dan mengolah tanah aset pemerintah daerah.
- (2) pelaksanaan pengelolaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) di ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 36

- (1) Pengendalian pelaksanaan kewenangan pertanahaan meliputi pengawasan dan penertiban.
- (2) Pengawasan dan penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Bupati dengan cara supervisi dan pelaporan.

Pasal 37

Pemerintah daerah melaksanakan penataan kembali terhadap kewenangan dibidang pertanahaan terhadap hak atas tanah dari golongan ekonomi lemah.

BAB IX

PENYIDIKAN

Pasal 38

Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS), Pemerintah Kabupaten Tangerang.

BAB X
KETENTUAN PIDANA

Pasal 39

- (1). Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Pasal 4 ayat (3), Pasal 10, dan Pasal 11, diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2). Tindak Pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 40

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 41


Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dalam Lembaran Daerah Kabupaten Tangerang.

Ditetapkan di Tangerang
Pada tanggal 29 - 12 - 2006


BUPATI TANGERANG
[Signature]
H. ISMET ISKANDAR

Diundangkan di Tangerang
Pada tanggal 8 - 6 - 2007
SEKRETARIS DAERAH


[Signature]
NANANG KOMARA
(LEMBARAN DAERAH TAHUN 2007 NOMOR 1807..)

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TANGERANG
NOMOR 18 TAHUN 2006
TENTANG
PENYEDIAAN, PENGUASAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN PEMBANGUNAN
DAN PENYELESAIAN SENGKETA TANAH.**

I. PENJELASAN UMUM

1. Dalam rangka melaksanakan kewenangan wajib pemerintahan daerah dibidang pertanahan sebagai yang dimaksud dalam pasal 14 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah perlu dituangkan dalam Peraturan Daerah.
2. Bahwa dalam rangka penyediaan, penguasaan tanah untuk kepentingan pembangunan dilaksanakan berdasarkan tata ruang wilayah untuk mewujudkan konsepsi, kebijakan dan kesejahteraan masyarakat dengan memperhatikan hak-hak masyarakat atas tanah, fungsi sosial hak atas tanah, dan berbagai upaya untuk mencegah pemusatan dan penelantaran tanah melalui sistem pertanahan yang utuh dan terpadu. penyediaan, penguasaan tanah dan penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang mendukung upaya pembangunan nasional dan daerah dilaksanakan dengan tetap mempertimbangkan aspek politik, sosial, dan pelestarian lingkungan hidup.
3. Penataan penyediaan tanah, penguasaan tanah dan penggunaan tanah untuk kepentingan pembangunan yang dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah,
4. implementasi penyediaan, penguasaan tanah untuk kepentingan pembangunan dapat menimbulkan permasalahan-permasalahan / sengketa, karena itu perlu adanya penyelesaian sengketa, untuk menjamin kepastian hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas