



Pemerintah
Kabupaten Mahakam Ulu

Laporan Akhir

Penyusunan Naskah Akademik dan Ranperda
Tentang Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh
Dalam Wilayah Kabupaten Mahakam Ulu

Daftar Isi

DAFTAR ISI	i
-------------------------	----------

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	I-1
1.2. Identifikasi Masalah	I-4
1.3. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik	I-5
1.4. Metode	I-5

BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1. Kajian Teoritis.....	II-1
2.2. Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma.....	II-7
2.3. Kajian Terhadap Praktik Ganti Rugi Dalam Pembebasan Tanah	II-10
2.4. Kajian terhadap faktor yang mempengaruhi harga tanah, NJOP, Kondisi Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaetn Mahakam Ulu	II-14

BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

3.1. Kondisi Hukum Yang Ada	III-1
3.2. Keterkaitan Perda Baru Dengan Peraturan Perundang-Undangan Lain	III-1
3.3. Harmonisasi Secara Vertikal Dan Horizontal	III-2
3.4. Status Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Ada	III-10

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

4.1. Landasan Filosofis.....	IV-1
4.2. Landasan Sosiologis	IV-3
4.3. Landasan Yuridis	IV-3

BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN

5.1. Sasaran.....	V-1
5.2. Arah dan jangkauan pengaturan	V-1
5.3. Ruang lingkup materi muatan.....	V-1

BAB VI PENUTUP

RANPERDA TENTANG PENETAPAN STANDAR HARGA TANAH DAN TANAM TUMBUH DALAM WILAYAH KABUPATEN MAHAKAM ULU

Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Pada masa sekarang ini adalah sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepentingan umum di atas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah (pasal 1 Peraturan Presiden No. 65 tahun 2006). Kegiatan pengadaan tanah ini sudah sejak lama dilakukan, bahkan sudah dikenal sejak zaman Hindia Belanda dahulu melalui *Onteigenings Ordonnatie*.¹ Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui Pasal 18, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan menentukan : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.

Welfare state adalah negara kesejahteraan, konsep ini muncul menggantikan konsep *legal state* atau Negara penjaga malam. Dalam konsep *welfare state* pemerintah mempunyai kewenangan *freis ermessen* yaitu kewenangan untuk campur tangan dalam berbagai kegiatan kemasyarakatan untuk mencapai tujuan Negara untuk kesejahteraan social.¹ Tujuan dari pemekaran dibentuknya Kabupaten Mahakam Ulu untuk mendorong perkembangan, kemajuan dan mewujudkan aspirasi yang berkembang di masyarakat wilayah perbatasan. Maka perlu adanya peningkatan, penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan publik guna mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat, serta kemampuan dalam pemanfaatan potensi daerah untuk penyelenggaraan otonomi daerah. Secara filosofi penyelenggaraan otonomi daerah adalah bentuk pengakuan pemerintah pusat terhadap kemandirian masyarakat dan pemerintah daerah dalam mendekatkan pelayanan pemerintah terhadap masyarakat.²

Konsekuensi logis upaya pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah atau pemerintah daerah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan tersebut memerlukan tanah yang pelaksanaannya dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik

¹ Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta ; PT.Raja Grafindo Persada, 2014 hlm 12

² Syarif Hidayat, *Refleksi Realita Otonomi Daerah dan Tantangan Kedepan*, Jakarta : Pustaka Quantum, 2002 hlm 33



Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Kepentingan Umum disini diartikan sebagai kepentingan bangsa, negara dan kepentingan bersama dan rakyat, serta kepentingan pembangunan Negara. Jika tanah yang digunakan oleh perorangan atau badan hukum maka akan terjadi pencabutan hak atas tanah. Pencabutan hak atas tanah yang berarti pengambilan tanah kepunyaan penduduk oleh Negara, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus dan berpindah dari pihak terhadap siapa pencabutan dilakukan kepada pihak yang meminta pencabutan, hal itu tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam melakukan kewajiban hukumnya.³ Kepemilikan tanah adalah salah satu hak yang dilindungi sehingga tidak serta merta dapat dirampas begitu saja sebagaimana tertuang dalam Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945 yang berbunyi : *“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenangnya oleh siapapun”*

Namun tidak serta merta hak atas tanah dikuasai secara bebas sesuka hati, karena Negara Indonesia adalah Negara hukum sesuai amanat Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945, sehingga Negara Indonesia mempunyai kewajiban untuk melindungi segenap rakyat Indonesia, termasuk mengatur kemanfaatan semua aspek kehidupan agar mampu memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, maka disebutkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok Agraria (UUPA) sebagai berikut: *“semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*

Kepentingan pribadi dalam hak atas tanah bukanlah prioritas utama yang diamanatkan oleh undang-undang dasar maupun undang-undang, dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum untuk kemakmuran rakyat menghendaki. Sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa: *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. “*

Pencabutan hak atas tanah diperbolehkan secara gamblang disebutkan dalam Pasal 18 UUPA yang berbunyi: *“Untuk Kepentingan Umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dengan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”.*

³ Abdurahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan Di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1978 hlm 75



Sehingga tanah milik perorangan atau badan hukum pun demi kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat dalam menyelenggarakan otonomi daerah, pemerintah daerah melakukan pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dengan cara jual beli, tukar-menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak melalui musyawarah. Dalam rangka menetapkan nilai jual objek pajak dan perhitungan ganti rugi untuk kepentingan pemerintah dan pemerintah daerah maka perlu ditetapkan harga dasar tanah dan tanam tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu agar masyarakat yang terkena dampak dari dilaksanakannya pembangunan mendapatkan tali asih. Selain ganti rugi terhadap pencabutan hak atas tanah juga berkaitan erat dengan tanaman yang tumbuh diatas lahan yang akan dipergunakan untuk kegiatan pembangunan, sehingga perlu adanya ganti rugi tanam tumbuh komoditas pertanian tanaman pangan, kehutanan dan perkebunan. Keberadaan lembaga penilai harta tanah sangat penting dalam memperhatikan tentang kualifikasi dan persyaratan pejabat penilai tersebut, karena untuk menjaga profesionalisme dan independen agar tidak terjadi KKN. Hasil dari penilaian lembaga tersebut akan menjadi dasar untuk melakukan musyawarah dengan masyarakat.

Bahwa dalam Dalam pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah selalu tidak berjalan mulus, bahkan terkadang mengalami kegagalan. Inti permasalahannya pada umumnya terletak pada tidak tercapainya kesesuaian harga antara yang ditawarkan oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang akan menggunakan tanah tersebut dengan pihak pemilik lahan, karena sesungguhnya yang bermain adalah para spekulan dan calo-calo tanah.⁴ tak heran kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik ini seringkali hanya dilakukan demi memenuhi syarat formil belaka. Parahnya, pertemuan hanya berlangsung bersama aparat desa serta kecamatan dan warga yang tidak memiliki tanah di tapak proyek. Lebih aneh lagi, berita acara persetujuan pengadaan tanah telah dibuat tanpa diketahui oleh pemilik tanah. Perihal penentuan ganti kerugian memang kerap menjadi isu yang sangat krusial dalam menentukan ‘disetujui atau tidaknya’ suatu pembebasan lahan oleh pemilik sebelumnya. Layaknya sistem jual beli, pemilik tanah jelas menginginkan ganti rugi dalam nominal yang sebesar-besarnya. Sebaliknya, pembeli lahan jelas menginginkan ganti

⁴ Ujang Bahar, Permasalahan Pembayaran Ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Jurnal Hukum Pembangunan Tahun Ke-38 N0 I Januari- Maret 2008



kerugian yang serendah-rendahnya. Idealnya, Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum telah mengamanatkan agar pemberian ganti kerugian dilakukan secara layak dan adil kepada pihak yang berhak. Persoalannya, takaran keadilan bagi pemilik tanah dengan pihak yang hendak membebaskan lahan jelas acap kali berbeda. Akhirnya, kegagalan dalam proses negosiasi soal ganti kerugian inilah yang seringkali mengakibatkan proyek mangkrak lantaran pembebasan lahan terhambat bahkan hingga bertahun-tahun. “Banyak proyek mangkrak bertahun-tahun karena soal pembebasan lahan ini sangat sulit”.⁵

Mencermati uraian tersebut di atas, Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu mengambil suatu tindakan dalam rangka mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan pembayaran ganti rugi tanah dan bangunan sehingga tidak ada terbengkalainya atau mangkraknya pembangunan untuk kepentingan umum karena pembebasan lahan tidak terselesaikan, maka untuk mengisi kekosongan hukum (*rechtvacuum*) dalam regulasi tentang penetapan standar harga tanah dan tumbuhan dalam wilayah Kabupaten Mahakam ulu, Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu menyusun Rancangan Peraturan Daerah Tentang Penetapan Standar Harga Tanah Dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu.

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat diidentifikasi permasalahan sebagai berikut :

1. Permasalahan apa yang dihadapi dalam Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu? dan bagaimana permasalahan tersebut dapat diatasi?
2. Mengapa perlu Rancangan Peraturan Daerah tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu sebagai dasar pemecahan masalah tersebut?
3. Apa yang menjadi pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu?

⁵<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5c138e6c4afc0/mengurai-benang-kusut-problematika-pembebasan-lahan-serta-solusinya/> diakses pada 3 April 2020 Pukul. 02.35



4. Apa sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dari Rancangan Peraturan Daerah tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Naskah Akademik

Sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik dirumuskan sebagai berikut:

1. Merumuskan permasalahan yang dihadapi dalam Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu di Kabupaten Mahakam Ulu dan cara mengatasi permasalahan tersebut.
2. Merumuskan permasalahan hukum yang dihadapi sebagai alasan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu sebagai dasar hukum penyelesaian atau solusi permasalahan dalam Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu di Kabupaten Mahakam Ulu.
3. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu.
4. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu.

Kegunaan penyusunan Naskah Akademik ini sebagai acuan dan referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Mahakam Ulu tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu.

1.4. Metode

1. Cara Kajian

Kegiatan penelitian penyusunan naskah akademik ini dilakukan dengan menggunakan kajian metode yuridis empiris, diawali dengan penelitian normatif dan fakta empiris berkaitan dengan kebijakan Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu. Untuk itu, data yang dikaji adalah data primer dan data sekunder yang dilengkapi dengan FGD (*Focus Group Discussion*). FGD dilakukan untuk mendapatkan informasi dan data dari instansi Pemerintah Daerah, swasta, LSM dan *stakeholder* terkait.



2. Jenis Data

Kajian yuridis empiris ini menggunakan data primer yang mencakup wawancara, diskusi melalui FGD (*Focus Group Discussion*) dan data sekunder yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian yang berwujud laporan yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer, adalah bahan-bahan hukum yang mengikat dan memiliki keterkaitan langsung antara lain berupa peraturan perundang-undangan.
- b. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan-bahan yang dapat memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai bahan hukum primer. Bahan tersebut dapat berupa semua dokumen tertulis yang berkaitan dengan penelitian dalam buku, artikel, internet, notulensi, makalah seminar dan kegiatan ilmiah lainnya, serta hasil kajian yang terkait.
- c. Bahan Hukum Tersier, adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan lebih lanjut terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

3. Analisis Data

Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya bahwa kajian ini menggunakan penelitian hukum Yuridis Empiris, maka data yang terkait dengan kajian ini dianalisis secara deskriptif kualitatif. Pengolahan data dilakukan dengan cara mengumpulkan peraturan perundang-undangan terkait, bahan-bahan kepustakaan yang akan disandingkan satu sama lain untuk mempertegas sekaligus memperjelas data menjadi suatu data khusus yang akan diseleksi dan dipilah serta berkaitan dengan obyek kajian setelah itu dilanjutkan dengan pelaksanaan wawancara dan FGD (*Focus Group Discussion*) untuk mendapatkan data faktor nonhukum berdasarkan pengalaman empiris dari para *stakeholder* terkait.

Selanjutnya data diklasifikasikan secara yuridis, sistematis, dan logis. Dalam hal ini diperlukan penafsiran untuk menganalisis data yang terkumpul, maka dilakukan beberapa penafsiran untuk mempermudah dalam kelancaran kajian. Penafsiran tersebut antara lain :

- a. Penafsiran Sistematis (dogmatis), yaitu penafsiran yang melihat susunan kata yang berhubungan dengan bunyi-bunyi pasal lainnya dalam undang-undang atau dengan undang-undang lainnya.



- b. Penafsiran Sosiologis, yaitu penafsiran dengan mengingat maksud dan tujuan undang-undang itu dalam gejala untuk masyarakat.

Hasil penafsiran tersebut dianalisis dengan metode kualitatif yaitu metode menganalisa menurut isi. Ada beberapa cara berpikir yang akan digunakan dalam menganalisa. *Pertama*, adalah cara berpikir induksi, yaitu cara berpikir dari hal yang khusus menuju hal umum. *Kedua*, cara berpikir deduksi, yaitu cara berpikir secara umum menuju hal yang khusus. Cara yang ketiga yaitu cara berpikir komparatif, yaitu cara berpikir dengan membandingkan data yang ada

Kajian Teoretis dan Praktik Empiris

2.1. Kajian Teoritis

Pengaturan tentang Rancangan Peraturan Daerah tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu merupakan hasil penelitian yang berkaitan dengan berbagai teori yang melandasinya. Teori-teori yang dijadikan landasan antara lain:

1. Teori tentang Hak Asasi Manusia

Dalam *Universal Declaration of Human Rights* yang diterbitkan oleh *United Nations* (Persatuan Bangsa-Bangsa) sebagai standar umum bagi setiap manusia dan setiap negara dalam pemenuhan Hak Asasi Manusia (HAM) bagi setiap orang, tidak ditemukan definisi HAM secara eksplisit, namun demikian dalam *Article 1* dokumen tersebut, ditegaskan bahwa:

*All human beings are born free and equal in dignity and rights. They are endowed with reason and conscience and should act towards one another in a spirit of brotherhood.*¹

Selanjutnya dalam *Article 2* ditambahkan bahwa:

*Everyone is entitled to all the rights and freedoms set forth in this Declaration, without distinction of any kind, such as race, colour, sex, language, religion, political or other opinion, national or social origin, property, birth or other status. Furthermore, no distinction shall be made on the basis of the political, jurisdictional or international status of the country or territory to which a person belongs, whether it be independent, trust, non-self-governing or under any other limitation of sovereignty.*²

¹ *Article 1 Universal Declaration of Human Rights*

² *Article 2 Universal Declaration of Human Rights*



Majelis Umum PBB dalam *Universal Declaration of Human Right* menyatakan bahwa dokumen internasional tersebut merupakan standar yang harus digunakan oleh setiap orang dan setiap negara, sebagaimana disebutkan berikut ini:

*This Universal Declaration of Human Rights as a common standard of achievement for all peoples and all nations, to the end that every individual and every organ of society, keeping this Declaration constantly in mind, shall strive by teaching and education to promote respect for these rights and freedoms and by progressive measures, national and international, to secure their universal and effective recognition and observance, both among the peoples of Member States themselves and among the peoples of territories under their jurisdiction.*³

Republik Indonesia sebagai negara anggota PBB berkewajiban untuk menjamin terpenuhinya HAM bagi warga negaranya maupun bagi setiap orang yang berada di negaranya antara lain dengan menjaminkannya melalui peraturan perundang-undangan yang kemudian diwujudkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 (UUD 1945) dan Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Pengaturan mengenai HAM dalam UUD 1945 terdapat pada Bab XA Pasal 28A s.d. Pasal 28J yang meliputi pengakuan atas hak hidup, hak untuk kawin dan membentuk keluarga, hak anak, hak atas pendidikan dan memanfaatkan iptek dan sosial budaya, hak persamaan di depan hukum, hak atas pekerjaan, hak untuk terlibat dalam pemerintahan, hak atas kewarganegaraan, hak beragama dan beribadah, hak menyampaikan pendapat, berserikat dan berkumpul, hak atas perlindungan terhadap diri, hak atas tempat tinggal dan lingkungan yang baik, hak atas jaminan sosial, hak milik pribadi atas suatu benda. Sebagaimana tercantum dalam Pasal dalam UUD 1945 Pasal 28H ayat (4) berbunyi:

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenangnya oleh siapapun.”

³ United Nations, *Universal Declaration of Human Rights*, hlm 3



Namun tidak serta merta hak atas tanah dikuasai secara bebas sesuka hati, karena Negara Indonesia adalah Negara hukum sesuai amanat UUD 1945 Pasal 1 ayat (3), sehingga Negara Indonesia mempunyai kewajiban untuk melindungi segenap rakyat Indonesia, termasuk mengatur kemanfaatan semua aspek kehidupan agar mampu memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, maka disebutkan dalam Pasal 6 Undang-Undang Tentang Pokok Agraria (UUPA) sebagai berikut: *“semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*

Kepentingan pribadi dalam hak atas tanah bukanlah prioritas utama yang diamanatkan oleh undang-undang dasar maupun undang-undang, dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum untuk kemakmuran rakyat menghendaki. Sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 UUD 1945 yang menyatakan bahwa: *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat.”*

2. Teori tentang Hak Penguasaan Atas Tanah

Kepemilikan hak atas tanah boleh dimiliki tiap-tiap warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta mendapat manfaat dari hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya, inilah yang diamanatkan oleh Pasal 9 ayat (2) UUPA. Hak atas tanah apapun semuanya memberikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Dalam UUPA mengatur hirarki hak-hak penguasaan atas tanah sebagai berikut:

- 1) Hak Bangsa Indonesia yang disebutkan dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
- 2) Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata beraspek publik.
- 3) Hak masyarakat hukum adat yang disebutkan dalam Pasal 3 beraspek perdata dan publik
- 4) Hak-hak perorangan atau individu, semuanya beraspek perdata semuanya terdiri atas:



- a) Hak – hak atas tanah sebagai hak-hak individu yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA
- b) Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49 UUPA
- c) Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA

Bermacam-macam hak penguasaan atas tanah tersebut berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan yang dihaki. Misalnya hak atas tanah yang disebut dalam Pasal 20 memberikan wewenang untuk menggunakan tanah yang dihaki tanpa batas waktu, sedangkan hak guna usaha yang disebutkan dalam Pasal 28 dibatasi penggunaan jangka waktu tanahnya.

Lain lagi hak menguasai dari Negara yang meliputi semua tanah tanpa terkecuali. Hak menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak-hak atas tanah, karena sifatnya hanya hokum public. Jika Negara sebagai penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh Negara selaku badan penguasa, melalui lembaga pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan suatu hak atas tanah untuk dikuasai secara fisik dan digunakan, bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, tetapi seperti badan hukum sebagaimana halnya perorangan dan badan-badan hukum perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak atas tanah.⁴

3. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah

Pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan tanah yang pelaksanaannya dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Kepentingan Umum disini diartikan sebagai kepentingan bangsa, negara dan kepentingan bersama dan rakyat, serta

⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta: Djembatan hlm 24-25



kepentingan pembangunan Negara. Maka akan terjadi pencabutan hak atas tanah yang berarti pengambilan tanah kepunyaan penduduk oleh Negara, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus dan berpindah dari pihak terhadap siapa pencabutan dilakukan kepada pihak yang meminta pencabutan, hal itu tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam melakukan kewajiban hukumnya.

Sehingga tanah milik perorangan atau badan hukum pun demi kepentingan umum dan kesejahteraan masyarakat dalam menyelenggarakan otonomi daerah, pemerintah daerah melakukan pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;



- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum.

4. Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah dan tanaman hidup

Ganti rugi pada pemilik tanah pada umumnya berbentuk uang, berdasarkan Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden N0.36 Tahun 2005 mengartikan ganti rugi sebagai berikut: *“Pergantian terhadap 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 social ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.”*

Dari ketentuan diatas ganti rugi diharapkan pemberian ganti rugi dan implikasinya bagi penerima ganti rugi agar menjadi lebih sejahtera daripada sebelum terkena pengadaan tanah. Maka nilai objek tanah biasanya akan lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak yang telah ditentukan. Ganti rugi dalam pengadaan tanah diberikan untuk:

- a. Tanah
- b. Ruang atas Tanah dan Bawah Tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan/atau
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

Bahwa berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 disebutkan bahwa besaran perhitungan ganti rugi didasarkan atas:

- a. Nilai Jual Objek Pajak atau nilai objek pajak atau nilai nyata seharusnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak pada tahun berjalan berdasarkan penetapan 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 di taksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian



5. Lahan Pertanian

Lahan merupakan sumber daya alam yang memiliki fungsi sangat luas dalam memenuhi berbagai kebutuhan manusia dari sisi ekonomi lahan merupakan input tetap yang utama bagi berbagai kegiatan produksi komoditas pertanian dan non-pertanian. Banyaknya lahan yang digunakan untuk setiap kegiatan produksi tersebut secara umum merupakan permintaan turunan dari kebutuhan dan permintaan komoditas yang dihasilkan. Oleh karena itu perkembangan kebutuhan lahan untuk setiap jenis kegiatan produksi akan ditentukan oleh perkembangan jumlah permintaan setiap komoditas. Pada umumnya komoditas pangan kurang elastis terhadap pendapatan dibandingkan permintaan komoditas nonpertanian, konsekuensinya adalah pembangunan ekonomi yang membawa kepada peningkatan pendapatan cenderung menyebabkan naiknya permintaan lahan untuk kegiatan di luar pertanian dengan laju lebih cepat dibandingkan kenaikan permintaan lahan untuk kegiatan pertanian.

Menurut Malthus dalam bukunya yang berjudul *principles of population* menyebutkan bahwa perkembangan manusia lebih cepat di bandingkan dengan produksi hasil-hasil pertanian untuk memenuhi kebutuhan manusia. Malthus salah satu orang yang pesimis terhadap masa depan manusia. Hal itu didasari dari kenyataan bahwa lahan pertanian sebagai salah satu faktor produksi utama jumlahnya tetap. Kendati pemakaiannya untuk produksi pertanian bisa ditingkatkan, peningkatannya tidak akan seberapa. Di lain pihak justru lahan pertanian akan semakin berkurang keberadaanya karena digunakan untuk membangun perumahan, pabrik-pabrik serta infrastruktur yang lainnya

2.2. Kajian terhadap Asas/Prinsip yang terkait dengan Penyusunan Norma

Asas-asas atau prinsip-prinsip yang dianut dan mendasari pengaturan rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perlindungan Anak adalah sebagai berikut:

1. Asas tujuan yang jelas (*beginsel van duidelijke doelstelling*)

Asas ini mencakup tiga hal yaitu mengenai ketepatan letak peraturan perundang-undangan yang akan dibentuk, kerangka kebijakan umum



pemerintahan, tujuan khusus peraturan perundang-undangan yang akan dibentuk dan tujuan bagian-bagian peraturan perundang-undangan yang akan dibentuk tersebut.

2. Asas organ/lembaga yang tepat (*beginsel van het juiste orgaan*)

Asas ini memberikan penegasan tentang perlunya kejelasan kewenangan organ-organ/lembaga-lembaga yang menetapkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

3. Asas perlunya pengaturan (*het noodzakelijkheids beginsel*)

Asas perlunya pengaturan asas ini tumbuh karena selalu terdapat alternatif atau alternatif-alternatif lain untuk menyelesaikan suatu masalah pemerintahan selain dengan membentuk peraturan perundang-undangan.

4. Asas dapatnya dilaksanakan (*het beginsel van uitvoerbaarheid*)

Asas dapat dilaksanakan asas ini dinilai orang sebagai usaha untuk dapat ditegakkannya peraturan perundang-undangan yang bersangkutan sebab tidak ada gunanya suatu peraturan perundang-undangan yang tidak dapat ditegakkan.

5. Asas konsensus (*het beginsel van consensus*)

Asas consensus asas ini menunjukkan adanya kesepakatan rakyat dengan pemerintah untuk melaksanakan kewajiban dan menanggung akibat yang ditimbulkan oleh peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

6. Asas tentang terminologi dan sistematika yang benar

Asas ini adalah agar peraturan perundang-undangan dapat dimengerti oleh masyarakat dan rakyat, baik mengenai kata-katanya maupun mengenai struktur atau susunannya.

7. Asas tentang dapat dikenali

Asas ini menekankan apabila sebuah peraturan perundang-undangan tidak dikenali dan diketahui oleh setiap orang lebih-lebih terutama yang berkepentingan maka ia akan kehilangan tujuannya sebagai peraturan.

8. Asas perlakuan yang sama dalam hukum

Asas ini menunjukkan tidak boleh ada peraturan perundang-undangan yang hanya ditujukan kepada sekelompok orang tertentu, karena hal ini



akan mengakibatkan adanya ketidaksamaan dan kesewenangan-wenangan di depan hukum terhadap anggota-anggota masyarakat.

9. Asas pelaksanaan hukum sesuai keadaan individual.

Asas ini bermaksud memberikan penyelesaian yang khusus bagi hal-hal atau keadaan-keadaan tertentu sehingga dengan demikian peraturan perundang-undangan dapat memberikan jalan keluar selain bagi masalah-masalah umum juga masalah-masalah khusus.

10. Asas kemanusiaan adalah Pengadaan Tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.

11. Asas keadilan adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada Pihak yang Berhak dalam proses Pengadaan Tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

12. Asas kemanfaatan adalah hasil Pengadaan Tanah mampu memberikan manfaat secara luas bagi kepentingan masyarakat, bangsa, dan negara.

13. Asas kepastian adalah memberikan kepastian hukum tersedianya tanah dalam proses Pengadaan Tanah untuk pembangunan dan memberikan jaminan kepada Pihak yang Berhak untuk mendapatkan Ganti Kerugian yang layak.

14. Asas keterbukaan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dilaksanakan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah.

15. Asas kesepakatan adalah bahwa proses Pengadaan Tanah dilakukan dengan musyawarah para pihak tanpa unsur paksaan untuk mendapatkan kesepakatan bersama.

16. Asas keikutsertaan adalah dukungan dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah melalui partisipasi masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung, sejak perencanaan sampai dengan kegiatan pembangunan.

17. Asas kesejahteraan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat memberikan nilai tambah bagi kelangsungan kehidupan Pihak yang Berhak dan masyarakat secara luas.



18. Asas keberlanjutan adalah kegiatan pembangunan dapat berlangsung secara terus-menerus, berkesinambungan, untuk mencapai tujuan yang diharapkan.
19. Asas keselarasan adalah bahwa Pengadaan Tanah untuk pembangunan dapat seimbang dan sejalan dengan kepentingan masyarakat dan negara

2.3. Kajian Terhadap Praktik Ganti Rugi Dalam Pembebasan Tanah

Besaran Nilai Ganti Kerugian Hampir di semua kasus yang ditelaah—di forum pembahasan, seminar, focus group discussion, termasuk dari para pelaku pengadaan tanah di Indonesia—masalah ketidak sepakatan antara harga yang dituntut pemilik tanah dengan panitia pengadaan tanah selalu mengemuka. Persoalan tersebut menonjol dengan akar masalah yang beragam, antara daerah yang satu dengan daerah yang lain, antara karakter sosial yang satu dengan karakter sosial yang lain, antara persepsi hak pribadi dengan hak publik, dan sebagainya.

Dalam skala persoalan yang lebih sederhana, Panitia mempunyai kecenderungan untuk menggunakan NJOP sebagai acuan ganti kerugian. Di lain pihak, pemilik tanah berkecenderungan menggunakan harga pasar, atau harga jual beli, bahkan sangat sering menuntut ganti kerugian 3 atau 4 kali lebih besar dari NJOP. Celah diantara kedua kecenderungan ini, terpicu dari perencanaan penganggaran yang menggunakan basis NJOP, sedangkan pada spending pengadaan tanah untuk ganti kerugian melebihi clad apa yang telah direncanakan. Ditambah dengan persoalan ikutan lain, yang seringkali di beberapa kasus pemilik tanah mengharap ganti kerugian tidak hanya harga yang melebihi NJOP, tetapi ditambahnya dengan ekspektasi kerugian non fisik lain yang mereka perhitungkan inklusif sebagai ganti kerugian.

Ekspektasi masyarakat tersebut, menjadi lebih menyulitkan ketika pemilik tanah mengambil sikap seperti pemburu keuntungan (rent hunter). Masalah ketidaksepakatan harga tersebut, meskipun umumnya terjadi di sekelompok kecil pemilik tanah, tetapi akan berdampak pada ketidakberlanjutan proyek-proyek pembangunan. Kadangkala sulitnya membebaskan tanah masyarakat tidak sesulit membebaskan tanah-tanah yang dikuasai negara. Pengadaan tanah yang melewati kawasan hutan, maka atas nama undang-undang kehutanan diharuskan mengganti 2 atau 3 kali luasnya dari kawasan hutan yang akan dipergunakan untuk



pembangunan. Ini menambah kesulitan tersendiri. Dampaknya pada pembangunan konstruksi yang menjadi tertunda, dan berhenti, sebelum persoalan harga tanah tersepakati. Dan, ternyata dalam perkembangannya nilai ganti kerugian semakin bertambah besar jika ketidaksepakatan tidak segera diselesaikan. Terlebih lagi untuk proyek-proyek pembangunan yang besar, lintas wilayah, ikut melambungkan persepsi harga tanah setempat.

Keengganan Masyarakat Hambatan lain yang tidak ringan, dan sering dijumpai dalam beberapa kasus, yakni ketika masyarakat enggan atau menolak wilayahnya sebagai lokasi pembangunan, bahkan di beberapa ruas ada yang unjuk rasa sebagai ekspresi penolakannya. Penyebab dari persoalan dengan model semacam ini sudah berhasil diidentifikasi akar masalahnya, yang tidak hanya berkarakter ekonomi, hukum, tetapi ternyata ada persoalan psiko-sosial yang lebih mendasar. Beranjak dari kajian dan telaah psiko-sosial, bahwa manusia pada dasarnya memiliki sikap psikologis untuk menolak kehilangan sesuatu (loss aversion). Adanya sikap bawaan yang naturalistik tersebut, para pemilik tanah menjadi lebih mudah terprovokasi dan menjadi sensitif terhadap pembangunan, apatis akan peran negara. Kasus-kasus provokasi terekspresikan dalam banyak bentuk penolakan, ini dijumpai di beberapa kasus dengan penggalangan warga untuk menolak trase jalan (to1). Baik ketika di pelaksanaan musyawarah, ataupun pada pelaksanaan sosialisasi berl angung. Di Surabaya, dalam kasus pengadaan tanah untuk jalan tol, tetapi tidak terjadi dalam pengadaan tanah untuk Suramadu, jika musyawarah dilakukan secara kolektif, sudah dapat diduga sebelumnya bahwa kesepakatan pemilik tanah untuk menerima proyek pembangunan tidak terwujud secara seketika. Di simpul inilah, segala provokasi lahir dari pihak manapun. Demikian kepentingan apapun termasuk dari para pemburu rente (spekulan), namun ujung Lingua adalah memburu keuntungan yang lebih besar. Hal lain yang memicu penolakan pemilik tanah, seperti ketidaksesuaian antara trace jalan tol dengan Rencana Detail Tata Ruang di kabupaten/kota setempat. Yang terjadi, segala perijinan yang berkaitan dengan penggunaan tanah telah diterbitkan Pemerintah Daerah, artinya sudah legal, namun kepentingan nasional merubah penggunaan kawasan itu untuk kepentingan publik, untuk kepentingan jalan tol. Inilah kemudian menstimulasi penolakan para pemilik tanah, yang sudah nyaman dalam hukum. Tiba-tiba hares tersebut dengan kebijakan yang mendadak dan tidak diketahui sebelumnya dari para pemilik tanah.



Kasus yang demikian ini terjadi dalam kasus-kasus pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol trans Jawa, ataupun pembangunan jalan raya bukan tol. Seperti telah disinggung di atas, penolakan lahir karena psiko-sosial, tetapi bisa juga karena provokasi, bisa juga karena perijinan yang berkaitan dengan penataan ruang antara tata ruang nasional dengan tata ruang daerah, tetapi tidak sedikit juga yang lahir karena hal-hal yang bersifat eksistensi, atau hal-hal yang bersifat historis. Contoh kasus soal yang terakhir ini, tuntutan pengakuan atas eksistensi tanah adat komunal. Ini terjadi di Sumatra Barat, juga di Riau, bahwa para pemuka adat berdasarkan adat istiadatnya menolak proyek pembangunan di wilayahnya, yang kemudian didukung oleh semua komunitas adat setempat. Pada kasus di pulau Jawa, penolakan karena tanah adat komunal tidak terjadi, namun bentuk penolakan sebagai akibat akan terganggunya tempat-tempat bersejarah, seperti: situs, makam keluarga atau makam tokoh masyarakat setempat, ataupun tempat yang mempunyai unsur magis-religius. Persoalan yang lebih sederhana, dan kadangkala bersifat teknis, namun dapat mengganggu kelancaran pelaksanaan pengadaan tanah, seperti: para pemilik tanah sudah menyatakan persetujuan mereka atas besaran ganti kerugian, namun menjadi menolak ketika tanah sisa tidak turut dibebaskan. Persoalan yang lahir dari Instansi yang memerlukan tanah, yakni ketika uang ganti kerugiannya tidak dapat direalisasikan dengan segera setelah kata sepakat tercapai. Ada juga bentuk lain yang mengganggu kesepakatan ganti kerugian, yakni setelah pemilik tanah sepakat mengenai besaran ganti kerugian dengan panitia pengadaan tanah, namun tiba-tiba diragukan, dipertanyakan, bahkan ditolak oleh panitia pengadaan tanah internal instansi yang bersangkutan. Menjadi pertanyaan pemilik tanah, panitia manakah yang mempunyai otoritas melakukan dan menentukan kesepakatan ganti kerugian dengan pemilik tanah. Persoalan ini lahir ketika dibentuk panitia lain, yang mempunyai duplikasi tugas di bidang pengadaan tanah.

3. Hambatan karena Hukum Menggunakan tanah, yang di atasnya baik ada hutan maupun tidak ada hutarnya, atau yang disebut dengan kawasan hutan maka penyelesaiannya harus memerlukan ijin lembaga kehutanan yang prosedurnya telah diatur oleh hukum kehutanan. Belum kebijakan, yang mengharuskan penggantian pengambilan kawasan hutan dengan tanah non kawasan hutan yang luasnya 2 atau 3 kali tanah kawasan hutan yang dikonversi. Ini akan menambah kerumitan tata kelola anggaran negara untuk ganti kerugian pengadaan tanah, hanya untuk sedikit



kawasan raja. Dan, berbelitnya prosedur pelepasan atau penghapusan aset Negara mengesankan lebih sulit membebaskan tanah aset negara dibanding aset rakyat. Persoalan ini terjadi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Jati Gede, dan beberapa ruas untuk pembangunan jalan tol trans Jawa dan Sumatera. Persoalan yang sama rumitnya juga terjadi ketika pembangunan bersinggungan dengan tanah aset barang milik negara/daerah (BMN/BMD), tanah aset BUMN/BUMD yang mengharuskan ijin dari Menteri Keuangan atau Menteri BUMN. Ini sebenarnya bukan persoalan tetapi membuat pengadaan tanah tidak segera tuntas, karena untuk mendapat ijin dimaksud, perlu proses panjang dan membutuhkan waktu lama, bahkan memerlukan kepanitiaan khusus, dan tidak selesai hanya dalam waktu 2 atau 5 bulan. Konsekuensinya, pembangunan tidak dapat dilanjutkan sebelum ijin tersebut belum diterbitkan, dan ini soal hukum dan ada resiko hukum perbendaharaan negara.

4. Efektifitas Penitipan Ganti kerugian di Pengadilan Ketentuan penitipan uang ganti kerugian ke pengadilan setempat, ditujukan agar proyek pembangunan dapat dilanjutkan, tanpa terkendala ketidaksepakatan ganti kerugian pemilik tanah. Ketentuan penitipan ganti kerugian yang diatur dalam level peraturan presiden, telah menjadi perdebatan dikalangan akademisi hukum keperdataan dan agraria, pegiat pengadaan pemerhati pertanahan, namun bagaimanapun ketentuan itu sudah menjadi hukum positif. Hanya saja, duduk persoalannya tidak hanya soal ketentuan penitipan ganti kerugian ke pengadilan, tetapi Perpres tidak tepat mengatur ketentuan penitipan ganti kerugian pengadaan tanah yang substansinya sudah berdekatan dengan hak azasi manusia. Pada praxisnya, implementasi ketentuan penitipan ganti kerugian, ada pengadilan yang menerima penitipan ganti kerugian, namun banyak juga pengadilan yang tidak menerima penitipan ganti kerugian. Banyak argumentasi yang diberikan oleh pengadilan yang menerima, dan ada argumentasi lain dari pengadilan yang menolak. Untuk pengadilan yang menerima, salah satu argumentasi yang dapat dicatat antara lain bahwa penitipan tersebut tidak termasuk putusan sengketa yudisial, namun lebih banyak bersifat administrasi, sehingga bisa diterima. Atau, umumnya dilakukan pencerahan ke pengadilan setempat mengenai peran pentingnya pembangunan yang harus dijalankan sebagai perwujudan peran negara untuk pembangunan, dan ketika pengadilan setempat menerima alasan tersebut maka penitipan itu diterima.



2.4. Kajian Terhadap Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah, NJOP, Kondisi Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaetn Mahakam Ulu

Penolakan Masyarakat Penolakan masyarakat yang diakibatkan oleh sikap mental atau perilaku sosial disarankan untuk menggunakan pendekatan psiko social. Dalam pendekatan perlu dilakukan sosialisasi untuk memperkuat sikap positif masyarakat secara menyeluruh melalui identifikasi berbagai kelompok. Untuk selanjutnya dilakukan pengklasifikasian tipologi respon psikososial masyarakat. Berdasarkan hasil tersebut dilakukan pengembangan strategi masyarakat berdasarkan kedua hal diatas untuk menetapkan pilihan solusi strategi musyawarah. Beberapa success story menunjukkan bahwa kendala yang berupa provokasi dapat diselesaikan dengan pendekatan melalui aparaturn pemerintahan, tokoh masyarakat ataupun tokoh adat yang berpengaruh pada saat musyawarah. Dalam kasus lain, panitia melakukan terobosan dengan memanfaatkan kuasa masyarakat sebagai wakil kelompok. Dengan demikian jalannya musyawarah dapat berjalan lebih lancar dan kesepakatan dapat tercapai. Untuk memenuhi harapan masyarakat tentang kehilangan yang sifatnya non fisik, perlu diatur ketentuan mengenai bentuk ganti kerugian selain uang. Sebagai contoh aturan ketentuan penggantian dalam bentuk relokasi atau peluang bentuk ganti kerugian yang lain.

Dasar dan cara penghitungan ganti kerugian didasarkan pada faktor, sebagai berikut: 1. Faktor fisik: a. Harga tanah yang didasarkan atas nilai jual tanah yang berlaku 2 bulan terakhir di daerah sekitar dan masukan para ahli dan tokoh masyarakat dengan mempertimbangkan faktor-faktor sebagai berikut: (i) lokasi tanah; (ii) jenis hak atas tanah; (iii) status penguasaan tanah; (iv) peruntukan tanah; (v) kesesuaian penggunaan tanah dengan Rencana Tata Ruang Wilayah; (vi) prasarana yang tersedia; (vii) fasilitas dan utilitas; (viii) lingkungan; (ix) Nilai Jual Objek Pajak (MOP); (x) faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah. b. Nilai jual bangunan mengacu pada standar biaya bangunan dari instansi yang terkait tanpa memperhitungkan depresiasi. c. Nilai jual tanaman mengacu pada standar dari instansi yang terkait. 2. Besaran perbandingan nilai tanah berdasarkan jenis hak atas tanah dan status penguasaan atas tanah ditetapkan dengan Peraturan Menteri yang terkait. 3. Kompensasi atas fakior non-fisik didasarkan alas nilai



penghasilan rata-rata penduduk daerah yang terkena pembangunan, ditetapkan dengan Keputusan Bupati/Walikota. Mengacu pada ketentuan tersebut, komponen utama ganti kerugian adalah: (1) penggantian kerugian fisik dan/atau nonfisik, (2) memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari sebelum terkena pengadaan tanah. Penggantian kerugian fisik dimaksudkan sebagai penggantian atas tanah, bangunan, dan Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Penggantian kerugian nonfisik dimaksudkan sebagai penggantian atas kerugian nonfisik akibat terkena pengadaan tanah, seperti yang sebelumnya telah diuraikan yaitu injurious affection, severances dan disturbances. Definisi ganti kerugian yang ada dalam Perpres 36/2005 jo. Perpres 65/2006 sudah memadai untuk memenuhi sebuah definisi yang adil, mencakup ganti kerugian fisik dan/atau nonfisik.

Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-Undangan Terkait

3.1. Kondisi Hukum Yang Ada

Pengaturan tentang Penetapan standar harga tanah dan tanaman hidup di kabupaten Mahakam ulu belum ada. Oleh karena itu tepat apabila dikatakan untuk mengisi kekosongan hukum dan sebagai dasar hukum bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu dalam membuat kebijakan dalam bentuk regulasi Peraturan Daerah terkait Penyelenggaraan Perlindungan Anak.

3.2. Keterkaitan Perda Baru Dengan Peraturan Perundang-Undangan Lain

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penetapan harga tanah dan tanaman hidup antara lain:

1. 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);
2. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pembentukan Kabupaten Mahakam Ulu di Provinsi Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 17 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5395);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 dan 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 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);



5. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 156)

3.3. Harmonisasi Secara Vertikal dan Horizontal

1. Analisis Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945)

Sebagaimana tercantum dalam Pasal dalam UUD 1945 Pasal 28H ayat (4) berbunyi : *“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenangnya oleh siapapun”*. Namun tidak serta merta hak atas tanah dikuasai secara bebas sesuka hati, karena Negara Indonesia adalah Negara hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945, sehingga Negara Indonesia mempunyai kewajiban untuk melindungi segenap rakyat Indonesia, termasuk mengatur kemanfaatan semua aspek kehidupan agar mampu memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa : *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat.”*

Pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan tanah yang pelaksanaannya dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Pengaturan berkaitan dengan upaya pembentukan Peraturan Daerah mengenai penetapan standar harga tanah dan tanaman hidup telah mencerminkan komitmen Pemerintah daerah yang memiliki tanggung jawab untuk melaksanakan kebijakan maupun program dalam hal menjalankan kepentingan umum dengan melindungi hak-hak para pihak yang berkepentingan.

2. Analisis Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria



Hak atas tanah apapun semuanya memberikan kewenangan untuk memakai suatu bidang tanah dalam rangka memenuhi suatu kebutuhan tertentu. Dalam UUPA mengatur hirarki hak-hak penguasaan atas tanah sebagai berikut:

- a. Hak Bangsa Indonesia yang disebutkan dalam Pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
- b. Hak menguasai dari Negara yang disebut dalam Pasal 2, semata beraspek publik.
- c. Hak masyarakat hukum adat yang disebutkan dalam Pasal 3 beraspek perdata dan publik
- d. Hak-hak perorangan atau individu, semuanya beraspek perdata semuanya terdiri atas:
 - 1) Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individu yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA
 - 2) Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan dalam pasal 49 UUPA
 - 3) Hak jaminan atas tanah yang disebut hak tanggungan dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 UUPA

Disebutkan dalam Pasal 6 UUPA sebagai berikut: *“semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”*. Dalam UUPA mengamanatkan kepentingan pribadi dalam hak atas tanah bukanlah prioritas utama yang diamanatkan oleh undang-undang dasar maupun undang-undang, dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum untuk kemakmuran rakyat menghendaki. Hadirnya Peraturan Daerah tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh merupakan aturan untuk mengatur pembahasan tanah dengan ganti rugi terlaksana sesuai aturan hukum sehingga hak dan kewajiban para pihak yang berkepentingan terlindungi.

3. Analisis Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan Pemerintah adalah pembangunan untuk Kepentingan Umum. Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum tercantum dalam Pasal 3 sebagai berikut:



“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.”

Pembangunan untuk Kepentingan Umum tersebut memerlukan tanah Hukum tanah nasional mengakui dan menghormati hak masyarakat atas tanah dan benda yang berkaitan dengan tanah, serta memberikan wewenang yang bersifat publik kepada negara berupa kewenangan untuk mengadakan pengaturan, membuat kebijakan, mengadakan pengelolaan, serta menyelenggarakan dan mengadakan pengawasan yang tertuang dalam pokok-pokok Pengadaan Tanah sebagaimana berikut:

Pasal 4

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.*
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.*

Pasal 5

Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hokum tetap

Pasal 6

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah.

Pasal 7

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan:*
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;*
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;*
 - c. Rencana Strategis; dan*
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.*



- (2) Dalam hal Pengadaan Tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (3) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan

Pasal 8

Pihak yang Berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini.

Pasal 9

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Bahwa mengenai ganti kerugian lembaga pertanahan menetapkan penilai yang akan menentukan nilai tanah dan tanaman hidup, sebagaimana tertuang dalam pasal berikut:

Paragraf 3

Penilaian Ganti Kerugian

Pasal 31

- (1) Lembaga Pertanahan menetapkan Penilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lembaga Pertanahan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk melaksanakan penilaian Objek Pengadaan Tanah.

Selain penentuan Nilai hasil dari tim penilai yang dibentuk oleh BPN penentuan nilai juga melalui musyawarah dalam menentukan titik temu ganti rugi



Paragraf 4

Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pasal 37

- (1) *Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34.*

Bahwa dalam suatu penilaian diperlukan suatu patokan dasar terkait sebagai bahan acuan dalam menetapkan sesuatu. Jika dilihat ketentuan yang mengatur dalam Undang-Undang ini belum adanya dasar atau standar nilai harga tanah sebagai bentuk kepastian hukum, sebagai acuan tim pelaksana penilai yang dibentuk oleh BPN. Selain itu juga menjadi acuan nilai dalam musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) adanya musyawarah. Dengan adanya peraturan daerah tentang penetapan harga tanah dan bangunan ini menjamin pemberian ganti rugi yang layak dan adil selaras dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

4. Analisis Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pembentukan Kabupaten Mahakam Ulu di Provinsi Kalimantan Timur

Pemerintah daerah Kabupaten Mahakam Ulu resmi di bentuk untuk mendorong perkembangan dan kemajuan di Provinsi Kalimantan Timur, serta adanya aspirasi yang berkembang dalam masyarakat di wilayah perbatasan, dipandang perlu meningkatkan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan publik guna mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat pembentukan Kabupaten Mahakam Ulu dimaksudkan untuk mendorong peningkatan pelayanan di bidang pemerintahan, pembangunan, dan kemasyarakatan, serta kemampuan dalam pemanfaatan potensi daerah untuk penyelenggaraan otonomi daerah. Sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (2).



“Daerah otonom, selanjutnya disebut daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.”

Berdasarkan kewenangan otonom sebagaimana dimaksud dalam UU Pemda, Pemerintah Daerah mendapatkan kewenangan secara atributif dalam melaksanakan urusan pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan Pelayanan Dasar, yaitu Pertanahan.

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah 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.

Pemerintah Daerah mendapatkan kewenangan secara atributif dalam melaksanakan urusan pemerintahan terkait dengan bidang pertanahan yang terdapat dalam lampiran huruf J. pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pertanahan, Adapun yang menjadi urusan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut:

No	Sub Urusan	Daerah Kabupaten/Kota
1	Izin lokasi	Pemberian izin lokasi dalam 1 (satu) Daerah kabupaten/kota.
2	Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum	--
3	Sengketa tanah Garapan	Penyelesaian sengketa tanah garapan dalam Daerah kabupaten/kota
4	Ganti kerugian dan Santunan Tanah untuk pembangunan	Penyelesaian masalah ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan oleh Pemerintah Daerah kabupaten atau kota
5	Subyek dan obyek retribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absente	Penetapan subyek dan obyek redistribusi tanah, serta ganti kerugian tanah kelebihan maksimum dan tanah absentee dalam Daerah kabupaten/kota
6	Tanah Ulayat	Penetapan tanah ulayat yang lokasinya dalam Daerah kabupaten/kota



No	Sub Urusan	Daerah Kabupaten/Kota
7	Tanah Kosong	a. Penyelesaian masalah tanah kosong dalam Daerah kabupaten/kota. b. Inventarisasi dan pemanfaatan tanah kosong dalam Daerah kabupaten/kota.
8	Izin membuka tanah	Penerbitan izin membuka tanah.
9	Penggunaan tana	Perencanaan penggunaan tanah yang hamparannya dalam Daerah kabupaten/kota

Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diberikan kewenangan untuk melaksanakan kewenangan di bidang pertanahan **Permasalahan hukum** Ganti kerugian dan Santunan Tanah untuk pembangunan **di Daerah Kabupaten Mahakam Ulu masih belum ada kepastian hukum yang mengatur.**

Berdasarkan *ratio legis* yang didasarkan atas permasalahan hukum yang masih ada dan untuk mengisi kekosongan hukum (*rechtsvacuum*) Mengacum pada Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Perda yang disusun oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu tersebut merupakan Peraturan perundang-undangan yang diakui keberadaannya serta mempunyai kekuatan hukum mengikat dikarenakan dibentuk berdasarkan **kewenangan**, yang dimaksud dengan berdasarkan kewenangan adalah penyelenggaraan urusan tertentu pemerintahan sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

6. Analisis Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Bahwa Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum melaksanakan ketentuan Pasal 53 ayat (3) dan Pasal 59 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penetapan nilai ganti rugi dalam aturan ini sebagai berikut:



Bagian Keempat

Penetapan Nilai

Pasal 63

- (1) Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik.*
- (2) Jasa Penilai atau Penilai Publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diadakan dan ditetapkan oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.*
- (3) Pengadaan jasa Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.*
- (4) Pelaksanaan pengadaan Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja.*

Pasal 64

Dalam hal pemilihan Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 tidak dapat dilaksanakan, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menunjuk Penilai Publik

Bahwa dari ketentuan diatas kewenangan penentuan harga tanah didasarkan hasil penilaian jasa publik yang ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah, dalam pemberian ganti rugi tidak hanya tanah yang dihitung dalam bentuk nominal akan tetapi juga terkait objek yang disebutkan sebagai berikut

Pasal 65

- (1) Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi:*
 - a. tanah;*
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;*
 - c. bangunan;*
 - d. tanaman;*
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau*
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai*



Ketentuan ini belum mengatur nilai standar suatu objek dalam penentuan harga tanah dan bangunan yang digunakan sebagai acuan dasar penilai dalam menilai ganti kerugian perbidang tanah, sehingga dengan demikian, Peraturan Daerah tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam ulu perlu dibentuk untuk mengisi kekosongan hukum.

3.4. Status Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Ada

Raperda ini dibuat untuk mengisi kekosongan hukum yang ada.

Landasan Filosofis, Sosiologis dan Yuridis

4.1. Landasan Filosofis

Negara Indonesia adalah negara hukum, Paham negara hukum didasarkan pada keyakinan bahwa kekuasaan negara harus dijalankan atas dasar hukum yang baik dan adil. Terdapat dua unsur dalam paham negara hukum, **pertama:** bahwa hubungan antara yang memerintah dan yang diperintah tidak berdasarkan kekuasaan (*machtstaat*), melainkan berdasarkan suatu norma objektif yang juga mengikat pihak yang memerintah, dan **kedua,** bahwa norma objektif tersebut, hukum memenuhi syarat bukan hanya secara formal, melainkan juga dapat dipertahankan berhadapan dengan *idea* hukum. Hukum menjadi landasan segenap tindakan negara, sehingga hukum itu harus baik dan adil. Baik karena sesuai dengan apa yang diharapkan masyarakat dari hukum, dan adil karena maksud dasar segenap hukum adalah keadilan.¹

Welfare state adalah negara kesejahteraan, konsep ini muncul menggantikan konsep *legal state* atau Negara penjaga malam. Dalam konsep *welfare state* pemerintah mempunyai kewenangan *freis ermessen* yaitu kewenangan untuk campur tangan dalam berbagai kegiatan kemasyarakatan untuk mencapai tujuan Negara untuk kesejahteraan social.² Tujuan dari pemekaran dibentuknya Kabupaten Mahakam Ulu untuk mendorong perkembangan, kemajuan dan mewujudkan aspirasi yang berkembang di masyarakat wilayah perbatasan. Maka perlu adanya peningkatan, penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan publik guna mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat, serta kemampuan dalam pemanfaatan potensi daerah untuk penyelenggaraan otonomi daerah. Secara filosofi penyelenggaraan otonomi daerah adalah bentuk pengakuan pemerintah pusat terhadap kemandirian masyarakat dan pemerintah daerah dalam mendekatkan pelayanan pemerintah terhadap masyarakat.³

¹ Franz Magnis Suseno, *Etika Politik (Prinsip Moral Dasar Kenagaraan Modern)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

² Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta; PT.Raja Grafindo Persada, 2014 hlm 12

³ Syarif Hidayat, *Refleksi Realita Otonomi Daerah dan Tantangan Kedepan*, Jakarta: Pustaka Quantum, 2002 hlm 33



Konsekuensi logis upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan tersebut memerlukan tanah yang pelaksanaannya dengan mengedepankan prinsip yang terkandung dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara. Kepentingan Umum disini diartikan sebagai kepentingan bangsa, negara dan kepentingan bersama dan rakyat, serta kepentingan pembangunan Negara. Maka akan terjadi pencabutan hak atas tanah yang berarti pengambilan tanah kepunyaan penduduk oleh Negara, yang mengakibatkan hak atas tanah menjadi hapus dan berpindah dari pihak terhadap siapa pencabutan dilakukan kepada pihak yang meminta pencabutan, hal itu tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam melakukan kewajiban hukumnya.⁴ Sebagaimana tercantum dalam Pasal dalam UUD 1945 Pasal 28H ayat (4) berbunyi :

“Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenangnya oleh siapapun”

Namun tidak serta merta hak atas tanah dikuasai secara bebas sesuka hati, karena Negara Indonesia adalah Negara hukum sesuai amanat Pasal 1 ayat (3) UUD NRI 1945, sehingga Negara Indonesia mempunyai kewajiban untuk melindungi segenap rakyat Indonesia, termasuk mengatur kemanfaatan semua aspek kehidupan agar mampu memberikan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat. “

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu menyusun Peraturan Daerah Tentang Penetapan Standar Harga dan Tanam Tumbuh mengedepankan prinsip yang terkandung dalam UUD NRI 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan, sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara

⁴ Abdurahman, *Aneka Masalah Hukum Agraria dalam Pembangunan di Indonesia*, Bandung: Alumni, 1978 hlm 75



4.2. Landasan Sosiologis

Bahwa dalam Dalam pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah selalu tidak berjalan mulus, bahkan terkadang mengalami kegagalan. Inti permasalahannya pada umumnya terletak pada tidak tercapainya kesesuaian harga antara yang ditawarkan oleh pemerintah atau pemerintah daerah yang akan menggunakan tanah tersebut dengan pihak pemilik lahan, karena sesungguhnya yang bermain adalah para spekulan dan calo-calo tanah.⁵ tak heran kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik ini seringkali hanya dilakukan demi memenuhi syarat formil belaka. Parahnya, pertemuan hanya berlangsung bersama aparat desa serta kecamatan dan warga yang tidak memiliki tanah di tapak proyek. Lebih aneh lagi, berita acara persetujuan pengadaan tanah telah dibuat tanpa diketahui oleh pemilik tanah. Perihal penentuan ganti kerugian memang kerap menjadi isu yang sangat krusial dalam menentukan ‘disetujui atau tidaknya’ suatu pembebasan lahan oleh pemilik sebelumnya. Layaknya sistem jual beli, pemilik tanah jelas menginginkan ganti rugi dalam nominal yang sebesar-besarnya. Sebaliknya, pembeli lahan jelas menginginkan ganti kerugian yang serendah-rendahnya. Akhirnya, kegagalan dalam proses negosiasi soal ganti kerugian inilah yang seringkali mengakibatkan proyek mangkrak lantaran pembebasan lahan terhambat bahkan hingga bertahun-tahun “Banyak proyek mangkrak bertahun-tahun karena soal pembebasan lahan ini sangat sulit”.⁶

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas yang didasarkan pada fakta empiris, untuk mengatasi permasalahan di masyarakat berkaitan dengan penyusunan Peraturan Daerah Tentang Penetapan Standar Harga dan Tanam Tumbuh.

4.3. Landasan Yuridis

Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diberikan kewenangan atributif (*attributive bevoegdheid*) oleh UU Pemda untuk melaksanakan kewenangan di bidang pertanahan **Permasalahan hukum** Ganti kerugian dan Santunan Tanah untuk pembangunan **di Daerah Kabupaten Mahakam Ulu masih belum ada kepastian hukum yang mengatur.**

⁵ Ujang Bahar, Permasalahan Pembayaran Ganti rugi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Jurnal Hukum Pembangunan Tahun Ke-38 No. I Januari- Maret 2008

⁶ <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5c138e6c4afc0/mengurai-benang-kusut-problematika-pembebasan-lahan-serta-solusinya/> diakses pada 3 April 2020 Pukul. 02.35

BAB 5

Jangkauan, Arah Pengaturan, dan Ruang Lingkup Materi Muatan

5.1. Sasaran

Bahwa selaras dengan cita luhur Negara Indonesia menjamin kesejahteraan tiap-tiap warga negaranya salah satunya dalam bidang pertanahan. Menjamin kepastian hukum, Pemerintah Daerah mendapatkan kewenangan atributif dalam Permasalahan Ganti kerugian dan Santunan Tanah untuk pembangunan di Daerah Kabupaten Mahakam Ulu masih belum ada kepastian hukum yang mengatur. Sasaran penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh ini adalah untuk:

1. Mewujudkan kepastian hukum para pihak atas Permasalahan apa yang dihadapi dalam Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu;
2. Memperkuat peran Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu dalam bidang pertanahan.
3. Memperkuat langkah-langkah promotif, preventif dan represif serta rehabilitatif dalam permasalahan bidang tanah khususnya terkait Permasalahan apa yang dihadapi dalam Penetapan Standar Harga Tanah Dan Tanam Tumbuh Kabupaten Mahakam Ulu

5.2. Arah dan Jangkauan Pengaturan

Arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penetapan Standar Harga Tanah dan Tanam Tumbuh di Kabupaten Mahakam Ulu adalah adanya komitmen Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu untuk mewujudkan pemenuhan perlindungan hak atas kepastian hukum terutama di bidang pertanahan.

5.3. Ruang Lingkup Materi Muatan

Pengaturan Rancangan Perda Tentang **PENETAPAN STANDAR HARGA TANAH DAN TANAM TUMBUH DALAM WILAYAH KABUPATEN MAHAKAM ULU**, memuat ruang lingkup materi sebagai berikut:



1. Ketentuan Umum

1. Daerah adalah Kabupaten Mahakam Ulu.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah Kabupaten Mahakam Ulu.
4. Bupati adalah Bupati Mahakam Ulu.
5. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan Daerah yang ditetapkan dengan Perda Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu.
7. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu.
8. Hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang agraria termasuk hak atas tanah yang diakui oleh masyarakat dan atau adat setempat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
9. Pemegang Hak Atas Tanah adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.
10. Tanah Negara adalah tanah yang belum dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
11. Tanah Ulayat adalah tanah masyarakat hukum adat yang tidak mengandung unsur kepemilikan perseorangan.
12. Tanah hak milik belum bersertifikat adalah tanah bekas hak milik Indonesia yang sudah ada pada saat berlakunya UUPA (24 September 1960) dan berdasarkan Pasal II Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak milik, namun belum didaftar dalam buku tanah.
13. Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat.



14. Tanam tumbuh adalah jenis-jenis tumbuhan yang dibudidayakan maupun tumbuh alami seperti tanaman tahunan, padi-padian, tanaman palawija, buah-buahan, tanaman sayur-sayuran, dan tanaman kayu-kayuan.
15. Tanam Tumbuh adalah semua jenis tanaman yang sengaja ditanam atau tidak tetapi dipelihara untuk diambil hasilnya baik berupa kulit, getah, buah, daun, batang, ataupun berupa akar umbi dan sebagainya
16. Golongan Tanaman Tumbuh adalah tanaman keras, padi-padian, palawija, kacang-kacangan, dan umbi-umbian, tanaman buah-buahan, sayur-sayuran, rempah-rempah, tanaman hias, pohon pelindung dan lain-lain.
17. Klasifikasi Tanam Tumbuh Komoditas adalah Tanaman Muda (baru ditanam), tanaman yang belum menghasilkan dan tanaman yang sudah menghasilkan.
18. Tanaman Perkebunan adalah jenis tanaman tahunan yang sengaja ditanam dan dipelihara untuk diambil hasilnya yang dapat digunakan untuk diperdagangkan.
19. Tanaman Pertanian adalah jenis tanaman padi-padian, palawija, kacang-kacangan, dan umbi-umbian, buah-buahan, sayur-sayuran, hias, dan rempah-rempah yang sengaja ditanam dan diambil hasilnya.
20. Tanaman Kehutanan adalah jenis tegakan/pohon yang sengaja ditanam atau tidak, tetapi dipelihara untuk diambil hasilnya baik berupa kulit, getah, buah, daun, batang, ataupun berupa akar umbi dan sebagainya.
21. Pembebasan adalah membebaskan/meniadakan kewajiban seseorang untuk membayar hutang kepada Daerah yang menurut hukum menjadi tanggungannya, tetapi atas dasar pertimbangan keadilan atau alasan penting tidak layak ditagih darinya dan yang bersangkutan terbukti tidak bersalah. Dalam hal ini, Daerah melepaskan hak tagihnya sehingga "hak tagih" itu menjadi bebas seluruhnya atau hanya sebagian tertentu.
22. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui Lembaga Pertanahan.
23. Ganti rugi tanam tumbuh adalah penggantian berupa uang atau bentuk lain yang disepakati atas nilai tanaman yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.



24. Eksplorasi adalah kegiatan yang bertujuan memperoleh informasi mengenai kondisi geologi untuk menemukan dan memperoleh perkiraan cadangan Sumber Daya Alam (SDA) di wilayah kerja yang ditentukan.

25. Eksploitasi adalah rangkaian kegiatan yang bertujuan untuk menghasilkan Sumber Daya Alam (SDA) dari wilayah kerja yang ditentukan, yang terdiri atas pengeboran dan penyelesaian sumur, pembangunan sarana pengangkutan, penyimpanan, dan pengolahan untuk pemisahan dan pemurnian Sumber Daya Alam (SDA) di lapangan, serta kegiatan lain yang mendukungnya.

2. Dasar Hukum

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. 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);
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Mahakam Ulu di Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5395);
5. 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);



3. Isi Aturan

Pasal 2

Maksud penyusunan penetapan standar harga tanah dan tanam tumbuh digunakan sebagai acuan bagi Pemerintah Kabupaten dalam menetapkan perhitungan ganti rugi terkait Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, termasuk di dalamnya ganti rugi terhadap bangunan, dan tanaman tumbuh.

BAB II

PENGADAAN TANAH

Pasal 3

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pembebasan, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang di sepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 4

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 5

Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 6

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah.



- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan sesuai dengan :
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Dalam hal pengadaan tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (4) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

Pasal 7

Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB II

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 8

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Pasal 9

- (1) Harga dasar tanah merupakan patokan harga terendah dan tertinggi yang ditetapkan berdasarkan status tanah dan kondisi tanah di lokasi yang bersangkutan.
- (2) Status tanah sebagaimana yang dimaksud ayat (1) adalah tanah dengan status hak milik, tanah adat atau tanah ulayat, dan tanah dengan status lain.



- (3) Tanah dengan status lain sebagaimana ayat (2) adalah tanah Tanah Peraaq / Tanah Lepuun, Tanah Lemaliq, Tanah Lumaaq / Tanah Kebun, dan tanah dengan status lain yang ada di Kabupaten.
- (4) Harga dasar tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah diukur dengan satuan ukuran meter (m).
- (5) Penetapan standar harga tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran, merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 11

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Teknis pelaksanaan penyelenggaraan Pengadaan Tanah diatur dan ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 12

- (1) Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :
 - a. pertahanan dan keamanan nasional;
 - b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
 - c. waduk, bendungan, bending, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
 - d. pelabuhan, Bandar udara, dan terminal;
 - e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
 - f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
 - g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
 - h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
 - i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - j. fasilitas keselamatan umum;
 - k. tempat pemakaman umum Pemerintah/pemerintah Daerah;
 - l. fasilitas social, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
 - m. cagar alam dan cagar budaya;
 - n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;



- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
 - p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
 - r. pasar umum dan lapangan parkir umum.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam hal instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.
- (4) Perubahan jenis kegiatan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud ayat (1) diatas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dapat ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 13

- (1) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan hak atas tanah.
- (2) Tata cara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Tata cara pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh badan hukum (swasta) atau subyek hukum lainnya dilakukan berdasarkan musyawarah dengan pembayaran ganti rugi yang sesuai dengan kesepakatan pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

BAB IV

PENILAIAN BESARNYA GANTI KERUGIAN

Bagian Kesatu

Penilaian Ganti Kerugian



Pasal 14

- (1) Penilaian objek Pengadaan Tanah dalam menentukan besarnya nilai ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Penilai sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi :
 - a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (3) Bentuk ganti rugi dapat berupa :
 - a. uang; dan/atau;
 - b. tanah atau bangunan pengganti; dan/atau;
 - c. pemukiman kembali; dan/atau;
 - d. gabungan dan dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b, dan huruf c;
 - e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
 - f. kepemilikan saham.
- (4) Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.
- (5) Penggantian bagi harta benda wakaf berupa tanah dan/atau bangunan dan/atau fasilitas lainnya dengan nilai paling kurang sama dengan harta benda wakaf yang dilepaskan.

Pasal 15

Pendanaan terhadap kegiatan yang ditimbulkan atas penetapan standar harga tanah bersumber dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan
- b. Sumber lain yang sah dan tidak mengikat



Bagian Kedua

Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pasal 16

- (1) Pemerintah Daerah melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 Peraturan Daerah ini.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian atas obyek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang berhak.
- (4) Penilaian terhadap harga tanah sebagai obyek Pengadaan Tanah dilakukan atas tanah yang telah bersertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku maupun yang belum bersertifikat berdasarkan surat-surat tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, antara lain :
 - a. akta-akta perbuatan hukum atau akta-akta lainnya yang berkaitan dan berhubungan dengan tanah yang bersangkutan;
 - b. surat keterangan hak usaha atas tanah (SKHUAT), surat pernyataan penguasaan fisik atas tanah, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah atau surat-surat lainnya yang dibuat dan diketahui oleh Kepala Desa, Lurah, Camat atau pejabat yang berwenang lainnya.
- (6) Dasar penilaian harga tanah berdasarkan pada harga tanah yang bergantung pada status tanah, kondisi tanah, dan harga nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan bila ada, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :
 - a. lokasi dan letak tanah;
 - b. status tanah;
 - c. peruntukan tanah;
 - d. kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada;
 - e. sarana dan prasarana yang tersedia; dan
 - f. faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.



Pasal 17

Sebagai akibat dari pengadaan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 8 di atas yang menyebabkan bangunan, tanaman atau benda-benda yang berada disekitarnya menjadi rusak, maka termasuk dalam perhitungan besarnya ganti kerugian sebagai akibat pengadaan tanah yang dimaksud.

Pasal 18

- (1) Yang berhak menerima ganti kerugian dalam rangka Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah:
 - a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. pemilik bangunan, tanaman dan /atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah ; nazhir bagi harta benda wakaf;
 - c. masyarakat hukum adat yang diwakili oleh Ketua Adat, dalam hal tanah ulayat.
- (2) Dalam hal tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik atau di atas tanah hak pengelolaan, yang berhak atas ganti rugi adalah pemegang hak milik atau pemegang hak pengelolaan.
- (3) Ganti rugi atas bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di atas tanah hak pakai atau tanah hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah hak milik atau tanah hak pengelolaan diberikan kepada pemilik bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- (4) Pelepasan obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki Pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.
- (5) Pelepasan obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh Pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (6) Pelepasan obyek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.



BAB V

OBJEK DAN SUBYEK GANTI RUGI TANAM TUMBUH DAN BANGUNAN

Pasal 19

Pemberian ganti rugi tanam tumbuh komoditas dan bangunan dimaksudkan untuk memberikan ganti rugi berupa uang atau bentuk lain yang disepakati kepada masyarakat yang bangunan dan tanam tumbuh terkena dampak dari dilaksanakannya pembangunan.

Pasal 20

- (1) Obyek ganti rugi tanam tumbuh adalah setiap jenis tanam yang terkena dampak dari pemanfaatan bidang tanah untuk kepentingan pembangunan.
- (2) Obyek ganti rugi bangunan adalah setiap jenis bangunan yang terkena dampak dari pemanfaatan bidang tanah untuk kepentingan pembangunan.
- (2) Subyek ganti rugi tanam tumbuh dan bangunan adalah orang pribadi dan/atau persekutuan sebagai pemilik atas tanaman.

BAB VI

JENIS DAN TARIF GANTI RUGI TANAM TUMBUH DAN BANGUNAN

Pasal 21

- (1) Penentuan jenis dan tarif ganti rugi tanam tumbuh berdasarkan pada umur dengan kategori sebagai berikut :
 - a. tanaman belum menghasilkan atau remaja; dan
 - b. tanaman menghasilkan atau produksi.
- (2) Jenis tanam tumbuh adalah tanaman perkebunan, tanaman kehutanan, dan tanaman pangan.
- (3) Penentuan jenis dan tarif ganti rugi bangunan berdasarkan pada kategori sebagai berikut :
 - a. Jenis bangunan; dan
 - b. Usia dan kondisi bangunan.
- (2) Klasifikasi tanaman tumbuh dan bangunan ditetapkan menurut keadaan pada waktu diadakan penilaian /penaksiran.
- (3) Besarnya tarif ganti rugi tanam tumbuh dan bangunan ditetapkan dalam lampiran peraturan daerah ini yang tidak terpisahkan dengan memperhatikan kondisi ekonomi dan inflasi di Daerah.



- (4) Tanaman yang diganti rugi ialah tanaman yang ditanam dengan teratur dan menggunakan jarak tanaman sesuai dengan jenis tanamannya.
- (5) Apabila berbagai jenis tanaman yang ditanam bersama – sama sebagai tumpang sari ataupun tanaman sela maka hanya 2 (dua) jenis tanaman saja yang dapat diperhitungkan untuk diberi ganti rugi dengan ketentuan bahwa salah satu jenis tanaman tersebut harus ditanam 2 (dua) kali jarak tanam yang ditentukan.
- (6) Apabila berbagai jenis tanaman tahunan ditanam bersama – sama maka hanya 2 (dua) jenis tanaman saja yang dapat diperhitungkan untuk diberi ganti rugi dengan ketentuan bahwa salah satu jenis tanaman tersebut harus ditanam minimal 2 (dua) kali jarak yang telah ditentukan.
- (7) Apabila diatas sebidang tanah terdapat berbagai jenis tanaman tahunan sebagai tanaman pokok, maka tiap jenis tanaman dapat diperhitungkan selama tanaman tersebut belum mencapai jumlah yang maksimal untuk satu – satuan luas.

Pasal 22

Ketentuan ganti rugi tanam tumbuh dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 21 tidak berlaku apabila :

- a. dilaksanakan pembangunan jaringan tegangan rendah dan tegangan menengah serta pemeliharaan jaringan listrik PLN;
- b. dilaksanakan pembangunan dan pemeliharaan jaringan PDAM; dan
- c. terdapat kesepakatan antara masyarakat dan pihak yang melaksanakan pembangunan.

BAB VII

TATA CARA PENDATAAN TANAM TUMBUH DAN BANGUNAN

Pasal 23

- (1) Proses pendataan tanaman tumbuh dan bangunan dilakukan untuk mengetahui status, pemilik, jenis, jumlah, dan klasifikasi tanaman tumbuh dan bangunan.
- (2) Hasil pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar pertimbangan dalam proses ganti rugi tanaman.



BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 24

Nilai ganti kerugian yang telah disepakati sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, pembayaran ganti rugi tetap dilakukan berdasarkan kesepakatan.

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Mahakam Ulu.

4. Lampiran

BESARNYA GANTI RUGI ATAS TANAH

- A. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Lirung Ubing)
- B. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Delong Krohong)
- C. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Long Isun)
- D. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Long Lunuk)
- E. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Long Pahangai I)
- F. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Long Pakaq/Long Kuling)

BESARNYA GANTI RUGI ATAS BANGUNAN

- G. Nilai Bangunan (mengacu pada Isian Lirung Ubing)
- H. Nilai Bangunan Bangunan (mengacu pada Isian Long Isun)
- I. Nilai Bangunan Bangunan (mengacu pada Isian Long Lunuk)
- J. Nilai Bangunan Bangunan (mengacu pada Isian Long Pahangai I)

BESARNYA GANTI RUGI ATAS TANAMAN

- K. Nilai Tanaman (mengacu pada Isian Lirung Ubing)
- L. Nilai Tanaman (mengacu pada Isian Long Lunuk)
- M. Nilai Tanaman (mengacu pada Isian Long Pahangai II)
- N. Nilai Tanaman (mengacu pada Isian Long Pakaq/Long Kuling)

Penutup

Ganti rugi adalah pemberian ganti atas kerugian yang diderita oleh pemegang hak atas tanah atas beralihnya hak tersebut. Pasal 1 UU Nomor 2 tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang berhak dalam proses Pengadaan Tanah. Ganti rugi dalam lapangan hukum perdata adalah pemberian prestasi yang setimpal akibat suatu perbuatan yang menyebabkan kerugian diderita oleh salah satu pihak yang melakukan kesepakatan/konsensus

Kemampuan lahan merupakan harkat lahan yang ditetapkan menurut macam pengolahan atau syarat pengelohan yang diperlukan berkenaan dengan pengendalian bahaya degradasi lahan atau penekanan resiko kerusakan lahan selama penggunaanya untuk suatu maksud tertentu, atau berkenaan dengan pemulihan lahan yang telah menunjukkan gejala-gejala degradasi. Makin rumit pengolahan yang diperlukan, kemampuan lahan untuk penggunaan termaksud dinilai makin rendah. Kualitas lahan merupakan kendala fisik yang menjadi hambatan besar dan membatasi aktivitas pembangunan. Keterbatasan kemampuan lahan menunjukkan bahwa tidak semua upaya pemanfaatan lahan dapat didukung oleh lahan tersebut. Kemampuan lahan untuk dapat mendukung upaya pemanfaatannya, akan sangat tergantung dari faktor-faktor fisik dasar yang terdapat pada lahan tersebut, baik berupa lingkungan hidrologi, geologi dan atmosfer. Terkait dengan hal tersebut diatas, maka diperlukan optimasi pemanfaatan lahan dengan mempertimbangkan perencanaan pemanfaatan lahan secara seksama sehingga dapat mengambil keputusan pemanfaatan lahan yang paling menguntungkan. Prinsip penentuan kemampuan lahan untuk suatu pemanfaatan, pada dasarnya dilakukan dengan pertimbangan berbagai aspek diantaranya aspek fisik, untuk menghindari munculnya dampak negatif dari pemanfaatan yang tidak optimal. Dampak negatif yang muncul dari pemanfaatan lahan yang melebihi kemampuannya berupa penurunan kualitas lingkungan seperti terjadi bencana banjir, tanah longsor dan penurunan muka air tanah.



Disisi lain pembangunan membutuhkan lahan agar pembangunan tersebut dapat dinikmati secara merata untuk masyarakat yang tersebar di Kabupaten Mahakam Ulu. Disatu sisi masyarakat wajib mendukung program pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan, tapi di sisi lain, Pemerintah Daerah Kabupaten Mahakam Ulu hendaknya dapat memberikan ganti rugi yang adil bagi masyarakat yang tanah, bangunan, dan tanam tumbuhnya terkorbankan dari pembangunan tersebut.

Peraturan daerah inilah diharapkan menjadi jembatan untuk mensinergikan kebutuhan Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu dengan masyarakat pemilik tanah dan bangunan serta tanaman yang terpaksa terkena dampak dari pembangunan tersebut. Sehingga kedua belah pihak tidak dirugikan dalam hal pelepasan dan penerimaan hak atas tanah tersebut.



**BUPATI MAHAKAM ULU
PROVINSI KALIMANTAN TIMUR**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAHAKAM ULU
NOMOR TAHUN**

TENTANG

**PENETAPAN STANDAR HARGA TANAH DAN TANAM TUMBUH DALAM
WILAYAH KABUPATEN MAHAKAM ULU**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAHAKAM ULU,

- Menimbang : a. Bahwa untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum perlu mengedepankan prinsip kemanusiaan, keadilan, dan demokratis.
- b. Bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum bagi masyarakat diperlukan penetapan standar harga tanah dan tanam tumbuh
- c. Bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang penetapan standar harga tanah dan tanam tumbuh di wilayah Kabupaten Mahakam Ulu.

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. 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);

3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);

4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Mahakam Ulu di Provinsi Kalimantan Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5395);

5. 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);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN MAHAKAM ULU
dan
BUPATI MAHAKAM ULU

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG PENETAPAN
STANDAR HARGA TANAH DAN TANAM TUMBUH
DALAM WILAYAH KABUPATEN MAHAKAM ULU**

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Mahakam Ulu.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah Kabupaten Mahakam Ulu.
4. Bupati adalah Bupati Mahakam Ulu.
5. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan Daerah yang ditetapkan dengan Perda Pemerintah Kabupaten Mahakam Ulu.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu.
7. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah Kabupaten Mahakam Ulu.
8. Hak atas tanah adalah hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang agraria termasuk hak atas tanah yang diakui oleh masyarakat dan atau adat setempat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

9. Pemegang Hak Atas Tanah adalah orang atau badan hukum yang mempunyai hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria, termasuk bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lainnya yang terkait dengan tanah yang bersangkutan.
10. Tanah Negara adalah tanah yang belum dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.
11. Tanah Ulayat adalah tanah masyarakat hukum adat yang tidak mengandung unsur pemilikan perseorangan.
12. Tanah hak milik belum bersertifikat adalah tanah bekas hak milik Indonesia yang sudah ada pada saat berlakunya UUPA (24 September 1960) dan berdasarkan Pasal II Ketentuan Konversi Undang-Undang Pokok Agraria dikonversi menjadi hak milik, namun belum didaftar dalam buku tanah.
13. Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat.
14. Tanam tumbuh adalah jenis-jenis tumbuhan yang dibudidayakan maupun tumbuh alami seperti tanaman tahunan, padi-padian, tanaman palawija, buah-buahan, tanaman sayur-sayuran, dan tanaman kayu-kayuan.
15. Tanam Tumbuh adalah semua jenis tanaman yang sengaja ditanam atau tidak tetapi dipelihara untuk diambil hasilnya baik berupa kulit, getah, buah, daun, batang, ataupun berupa akar umbi dan sebagainya
16. Golongan Tanaman Tumbuh adalah tanaman keras, padi-padian, palawija, kacang-kacangan, dan umbi-umbian, tanaman buah-buahan, sayur-sayuran, rempah-rempah, tanaman hias, pohon pelindung dan lain-lain.
17. Klasifikasi Tanam Tumbuh Komoditas adalah Tanaman Muda (baru ditanam), tanaman yang belum menghasilkan dan tanaman yang sudah menghasilkan.

18. Tanaman Perkebunan adalah jenis tanaman tahunan yang sengaja ditanam dan dipelihara untuk diambil hasilnya yang dapat digunakan untuk diperdagangkan.
19. Tanaman Pertanian adalah jenis tanaman padi-padian, palawija, kacang-kacangan, dan umbi-umbian, buah-buahan, sayur-sayuran, hias, dan rempah-rempah yang sengaja ditanam dan diambil hasilnya.
20. Tanaman Kehutanan adalah jenis tegakan/pohon yang sengaja ditanam atau tidak, tetapi dipelihara untuk diambil hasilnya baik berupa kulit, getah, buah, daun, batang, ataupun berupa akar umbi dan sebagainya.
21. Pembebasan adalah membebaskan/meniadakan kewajiban seseorang untuk membayar hutang kepada Daerah yang menurut hukum menjadi tanggungannya, tetapi atas dasar pertimbangan keadilan atau alasan penting tidak layak ditagih darinya dan yang bersangkutan terbukti tidak bersalah. Dalam hal ini, Daerah melepaskan hak tagihnya sehingga "hak tagih" itu menjadi bebas seluruhnya atau hanya sebagian tertentu.
22. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui Lembaga Pertanahan.
23. Ganti rugi tanam tumbuh adalah penggantian berupa uang atau bentuk lain yang disepakati atas nilai tanaman yang terkait dengan tanah sebagai akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
24. Eksplorasi adalah kegiatan yang bertujuan memperoleh informasi mengenai kondisi geologi untuk menemukan dan memperoleh perkiraan cadangan Sumber Daya Alam (SDA) di wilayah kerja yang ditentukan.
25. Eksploitasi adalah rangkaian kegiatan yang bertujuan untuk menghasilkan Sumber Daya Alam (SDA) dari wilayah kerja yang ditentukan, yang terdiri atas pengeboran dan penyelesaian sumur, pembangunan sarana pengangkutan, penyimpanan, dan pengolahan untuk pemisahan dan pemurnian Sumber Daya Alam (SDA) di lapangan, serta kegiatan lain yang mendukungnya.

Pasal 2

Maksud penyusunan penetapan standar harga tanah dan tanam tumbuh digunakan sebagai acuan bagi Pemerintah Kabupaten dalam menetapkan perhitungan ganti rugi terkait Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum, termasuk di dalamnya ganti rugi terhadap bangunan, dan tanaman tumbuh.

BAB II

PENGADAAN TANAH

Pasal 3

- (1) Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pembebasan, pelepasan atau penyerahan hak atas tanah.
- (2) Pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang di sepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Pasal 4

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya tanah untuk Kepentingan Umum.
- (2) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah menjamin tersedianya pendanaan untuk Kepentingan Umum.

Pasal 5

Pihak yang Berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum setelah pemberian Ganti Kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pasal 6

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah.

- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan sesuai dengan :
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah;
 - c. Rencana Strategis; dan
 - d. Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.
- (3) Dalam hal pengadaan tanah dilakukan untuk infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi, pengadaannya diselenggarakan berdasarkan Rencana Strategis dan Rencana Kerja Instansi yang memerlukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d.
- (4) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan melalui perencanaan dengan melibatkan semua pengampu dan pemangku kepentingan.

Pasal 7

Pihak yang berhak dan pihak yang menguasai Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum wajib mematuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB II

PENYELENGGARAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 8

- (1) Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan dengan pemberian Ganti Kerugian yang layak dan adil.

Pasal 9

- (1) Harga dasar tanah merupakan patokan harga terendah dan tertinggi yang ditetapkan berdasarkan status tanah dan kondisi tanah di lokasi yang bersangkutan.

- (2) Status tanah sebagaimana yang dimaksud ayat (1) adalah tanah dengan status hak milik, tanah adat atau tanah ulayat, dan tanah dengan status lain.
- (3) Tanah dengan status lain sebagaimana ayat (2) adalah tanah Tanah Peraaq / Tanah Lepuun, Tanah Lemaliq, Tanah Lumaaq / Tanah Kebun, dan tanah dengan status lain yang ada di Kabupaten.
- (4) Harga dasar tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah diukur dengan satuan ukuran meter (m).
- (5) Penetapan standar harga tanah sebagaimana tercantum dalam Lampiran, merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 10

- (1) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Teknis pelaksanaan penyelenggaraan Pengadaan Tanah diatur dan ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 11

- (1) Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) digunakan untuk pembangunan :
 - a. pertahanan dan keamanan nasional;
 - b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
 - c. waduk, bendungan, bending, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
 - d. pelabuhan, Bandar udara, dan terminal;
 - e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
 - f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
 - g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
 - h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
 - i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;

- j. fasilitas keselamatan umum;
 - k. tempat pemakaman umum Pemerintah/pemerintah Daerah;
 - l. fasilitas social, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
 - m. cagar alam dan cagar budaya;
 - n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
 - o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
 - p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
 - q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah; dan
 - r. pasar umum dan lapangan parkir umum.
- (2) Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas wajib diselenggarakan oleh Pemerintah dan tanahnya selanjutnya dimiliki Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
 - (3) Dalam hal instansi yang memerlukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Badan Usaha Milik Negara, tanahnya menjadi milik Badan Usaha Milik Negara.
 - (4) Perubahan jenis kegiatan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud ayat (1) diatas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dapat ditetapkan lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 12

- (1) Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dilakukan berdasarkan prinsip penghormatan hak atas tanah.
- (2) Tata cara pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum maupun pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

- (3) Tata cara pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh badan hukum (swasta) atau subyek hukum lainnya dilakukan berdasarkan musyawarah dengan pembayaran ganti rugi yang sesuai dengan kesepakatan pihak yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

BAB IV

PENILAIAN BESARNYA GANTI KERUGIAN

Bagian Kesatu

Penilaian Ganti Kerugian

Pasal 13

- (1) Penilaian objek Pengadaan Tanah dalam menentukan besarnya nilai ganti kerugian dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan oleh Penilai sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penilaian besarnya nilai Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi :
- a. tanah;
 - b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
 - c. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (3) Bentuk ganti rugi dapat berupa :
- a. uang; dan/atau;
 - b. tanah atau bangunan pengganti; dan/atau;
 - c. pemukiman kembali; dan/atau;
 - d. gabungan dan dua atau lebih bentuk ganti kerugian sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b, dan huruf c;
 - e. bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
 - f. kepemilikan saham.

- (4) Penggantian terhadap bidang tanah yang dikuasai dengan hak ulayat diberikan dalam bentuk pembangunan fasilitas umum atau bentuk lain yang bermanfaat bagi masyarakat setempat.
- (5) Penggantian bagi harta benda wakaf berupa tanah dan/atau bangunan dan/atau fasilitas lainnya dengan nilai paling kurang sama dengan harta benda wakaf yang dilepaskan.

Pasal 14

Pendanaan terhadap kegiatan yang ditimbulkan atas penetapan standar harga tanah bersumber dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan
- b. Sumber lain yang sah dan tidak mengikat

Bagian Kedua

Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Pasal 15

- (1) Pemerintah Daerah melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 Peraturan Daerah ini.
- (2) Hasil kesepakatan dalam musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang berhak yang dimuat dalam berita acara kesepakatan.
- (3) Pemberian Ganti Kerugian atas obyek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang berhak.
- (4) Penilaian terhadap harga tanah sebagai obyek Pengadaan Tanah dilakukan atas tanah yang telah bersertifikat sesuai dengan ketentuan yang berlaku maupun yang belum bersertifikat berdasarkan surat-surat tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, antara lain :
 - a. akta-akta perbuatan hukum atau akta-akta lainnya yang berkaitan dan berhubungan dengan tanah yang bersangkutan;

- b. surat keterangan hak usaha atas tanah (SKHUAT), surat pernyataan penguasaan fisik atas tanah, surat pernyataan pelepasan hak atas tanah atau surat-surat lainnya yang dibuat dan diketahui oleh Kepala Desa, Lurah, Camat atau pejabat yang berwenang lainnya.
- (6) Dasar penilaian harga tanah berdasarkan pada harga tanah yang bergantung pada status tanah, kondisi tanah, dan harga nyata/sebenarnya dengan memperhatikan NJOP tahun berjalan bila ada, dan dapat berpedoman pada variabel-variabel sebagai berikut :
- a. lokasi dan letak tanah;
 - b. status tanah;
 - c. peruntukan tanah;
 - d. kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah atau perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada;
 - e. sarana dan prasarana yang tersedia; dan
 - f. faktor lainnya yang mempengaruhi harga tanah.

Pasal 16

Sebagai akibat dari pengadaan tanah sebagaimana dimaksud Pasal 8 di atas yang menyebabkan bangunan, tanaman atau benda-benda yang berada disekitarnya menjadi rusak, maka termasuk dalam perhitungan besarnya ganti kerugian sebagai akibat pengadaan tanah yang dimaksud.

Pasal 17

- (1) Yang berhak menerima ganti kerugian dalam rangka Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah:
- a. pemegang hak atas tanah atau yang berhak sesuai dengan peraturan perundang-undangan; atau
 - b. pemilik bangunan, tanaman dan /atau benda-benda lain yang terkait dengan tanah ; nazhir bagi harta benda wakaf;
 - c. masyarakat hukum adat yang diwakili oleh Ketua Adat, dalam hal tanah ulayat.

- (2) Dalam hal tanah hak pakai atau hak guna bangunan di atas tanah hak milik atau di atas tanah hak pengelolaan, yang berhak atas ganti rugi adalah pemegang hak milik atau pemegang hak pengelolaan.
- (3) Ganti rugi atas bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah di atas tanah hak pakai atau tanah hak guna bangunan yang diberikan di atas tanah hak milik atau tanah hak pengelolaan diberikan kepada pemilik bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.
- (4) Pelepasan obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki Pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.
- (5) Pelepasan obyek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dikuasai oleh Pemerintah atau dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dilakukan berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (6) Pelepasan obyek Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu.

BAB V

OBYEK DAN SUBYEK GANTI RUGI TANAM TUMBUH DAN BANGUNAN

Pasal 18

Pemberian ganti rugi tanam tumbuh komoditas dan bangunan dimaksudkan untuk memberikan ganti rugi berupa uang atau bentuk lain yang disepakati kepada masyarakat yang bangunan dan tanam tumbuh terkena dampak dari dilaksanakannya pembangunan.

Pasal 19

- (1) Obyek ganti rugi tanam tumbuh adalah setiap jenis tanam yang terkena dampak dari pemanfaatan bidang tanah untuk kepentingan pembangunan.

- (2) Obyek ganti rugi bangunan adalah setiap jenis bangunan yang terkena dampak dari pemanfaatan bidang tanah untuk kepentingan pembangunan.
- (2) Subyek ganti rugi tanam tumbuh dan bangunan adalah orang pribadi dan/atau persekutuan sebagai pemilik atas tanaman.

BAB VI

JENIS DAN TARIF GANTI RUGI TANAM TUMBUH DAN BANGUNAN

Pasal 20

- (1) Penentuan jenis dan tarif ganti rugi tanam tumbuh berdasarkan pada umur dengan kategori sebagai berikut :
 - a. tanaman belum menghasilkan atau remaja; dan
 - b. tanaman menghasilkan atau produksi.
- (2) Jenis tanam tumbuh adalah tanaman perkebunan, tanaman kehutanan, dan tanaman pangan.
- (3) Penentuan jenis dan tarif ganti rugi bangunan berdasarkan pada kategori sebagai berikut :
 - a. Jenis bangunan; dan
 - b. Usia dan kondisi bangunan.
- (2) Klasifikasi tanaman tumbuh dan bangunan ditetapkan menurut keadaan pada waktu diadakan penilaian /penaksiran.
- (3) Besarnya tarif ganti rugi tanam tumbuh dan bangunan ditetapkan dalam lampiran peraturan daerah ini yang tidak terpisahkan dengan memperhatikan kondisi ekonomi dan inflasi di Daerah.
- (4) Tanaman yang diganti rugi ialah tanaman yang ditanam dengan teratur dan menggunakan jarak tanaman sesuai dengan jenis tanamannya.
- (5) Apabila berbagai jenis tanaman yang ditanam bersama – sama sebagai tumpang sari ataupun tanaman sela maka hanya 2 (dua) jenis tanaman saja yang dapat diperhitungkan untuk diberi ganti rugi dengan ketentuan bahwa salah satu jenis tanaman tersebut harus ditanam 2 (dua) kali jarak tanam yang ditentukan.

- (6) Apabila berbagai jenis tanaman tahunan ditanam bersama – sama maka hanya 2 (dua) jenis tanaman saja yang dapat diperhitungkan untuk diberi ganti rugi dengan ketentuan bahwa salah satu jenis tanaman tersebut harus ditanam minimal 2 (dua) kali jarak yang telah ditentukan.
- (7) Apabila diatas sebidang tanah terdapat berbagai jenis tanaman tahunan sebagai tanaman pokok, maka tiap jenis tanaman dapat diperhitungkan selama tanaman tersebut belum mencapai jumlah yang maksimal untuk satu – satuan luas.

Pasal 21

Ketentuan ganti rugi tanam tumbuh dan bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 21 tidak berlaku apabila :

- a. dilaksanakan pembangunan jaringan tegangan rendah dan tegangan menengah serta pemeliharaan jaringan listrik PLN;
- b. dilaksanakan pembangunan dan pemeliharaan jaringan PDAM; dan
- c. terdapat kesepakatan antara masyarakat dan pihak yang melaksanakan pembangunan.

BAB VII

TATA CARA PENDATAAN TANAM TUMBUH DAN BANGUNAN

Pasal 22

- (1) Proses pendataan tanaman tumbuh dan bangunan dilakukan untuk mengetahui status, pemilik, jenis, jumlah, dan klasifikasi tanaman tumbuh dan bangunan.
- (2) Hasil pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai dasar pertimbangan dalam proses ganti rugi tanaman.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 23

Nilai ganti kerugian yang telah disepakati sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan, pembayaran ganti rugi tetap dilakukan berdasarkan kesepakatan.

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Mahakam Ulu.

Ditetapkan di : Mahakam Ulu

Pada tanggal :

BUPATI MAHAKAM ULU,

TTD

BONIFASIUS BELAWAN GEH

Diundangkan di : Mahakam Ulu

pada tanggal :

SEKRETARIS DAERAH

KABUPATEN MAHAKAM ULU,

TTD

YOHANES AVUN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAHAKAM ULU TAHUN NOMOR.....

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH

KABUPATEN MAHAKAM ULU

NOMOR ... TAHUN.....

TENTANG

PENETAPAN STANDAR HARGA TANAH DAN TANAM TUMBUH DALAM
WILAYAH KABUPATEN MAHAKAM ULU

I. UMUM

Lampiran

BESARNYA GANTI RUGI ATAS TANAH

A. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Lirung Ubing)

No	Status Tanah	Harga Pasar	Harga NJOP
1	Sertifikat Hak Milik		
	a) Zona Tertinggi	Belum ada Sertifikat	
	b) Zona Sedang		
	c) Zona Rendah		
2	Hak Guna Bangunan		
	a) Zona Tertinggi	Belum ada dasar Hukum	
	b) Zona Sedang		
	c) Zona Rendah		
3	Tanah Adat / Ulayat		
	a) Zona Tertinggi	Rp90.000.000 / Ha	Disesuaikan
	b) Zona Sedang	Rp60.000.000 / Ha	Disesuaikan
	c) Zona Rendah	Rp50.000.000 / Ha	Disesuaikan
4	Status Lain		
	a) Tanah Peraaq / Tanah Lepuun	Rp70.000.000 / Ha	Disesuaikan
	b) Tanah Lemaliq	Rp100.000.000 / Ha	Disesuaikan
	c) Tanah Lumaaq / Tanah Kebun	Rp70.000.000 / Ha	Disesuaikan

B. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Delong Krohong)

No.	Status Tanah	Harga Pasar / M² / Rp	Harga NJOP
1	Sertifikat Milik		
	b) Zona Tertinggi	Rp75.000	-
	c) Zona Sedang	Rp50.000	-
	d) Zona Rendah	Rp30.000	-
2	Hak Guna Bangunan		
	a) Zona Tertinggi	Rp50.000	-
	b) Zona Sedang	Rp30.000	-
	c) Zona Rendah	Rp20.000	-
3	Tanah Adat/Ulayat		
	a) Zona Tertinggi	Rp60.000	-
	b) Zona Sedang	Rp50.000	-
	c) Zona Rendah	Rp40.000	-
4	Status Lainnya		

C. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Long Isun)

No.	Status Tanah	Harga Pasar	Harga NJOP
1	Sertifikat Milik		
	a) Zona Tertinggi	>Rp500.000/m ²	-
	b) Zona Sedang	>Rp400.000/m ²	-
	c) Zona Rendah	>Rp300.000/m ²	-
2	Hak Guna Bangunan		
	a) Zona Tertinggi	>Rp550.000/m ²	-
	b) Zona Sedang	>Rp400.000/m ²	-
	c) Zona Rendah	>Rp350.000/m ²	-
3	Tanah Adat/Ulayat		
	a) Zona Tertinggi	>Rp1.500.000/m ²	-
	b) Zona Sedang	>Rp1.200.000/m ²	-
	c) Zona Rendah	>Rp1.000.000/m ²	-

D. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Long Lunuk)

No.	Status Tanah	Harga Pasar	Harga NJOP
1	Sertifikat Hak Milik		
	a) Zona tertinggi b) Zona sedang c) Zona rendah	Rp75.000/m ² Rp50.000/m ² Rp35.000/m ²	
2	Hak Guna Bangunan (HGB)		
	a) Zona tertinggi b) Zona sedang c) Zona rendah		
3	Tanah adat/ulayat		
	a) Zona tertinggi b) Zona sedang c) Zona rendah	Rp1.000.000/m ² Rp1.000.000/m ² Rp1.000.000/m ²	
4	Status Lainnya/Hutan lindung	Rp500.000/m ²	

E. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Long Pahangai I)

No.	Status Tanah	Harga Pasar	Harga NJOP
1	Sertifikat Milik		
	a) Zona Tertinggi (10.000x 2.500)	Rp25.000.000/ha	-
	b) Zona Sedang (10.000x 5.000)	Rp50.000.000/ha	-
	c) Zona Rendah (10.000 x 7.500)	Rp75.000.000/ha	-
2	Hak Guna Bangunan		
	a) Zona Tertinggi	Rp15.000.000/ha	-
	b) Zona Sedang	Rp25.000.000/ha	-
	c) Zona Rendah	Rp35.000.000/ha	-
3	Tanah Adat/Ulayat		
	a) Zona Tertinggi	Rp1.000.000.000/ha	-
	b) Zona Sedang	Rp1.600.000.000/ha	-
	c) Zona Rendah	Rp1.750.000.000/ha	-

F. Nilai Tanah (mengacu pada Isian Long Pakaq/Long Kuling)

No.	Status Tanah	Harga Pasar / M2 / Rp	Harga NJOP
1	Sertifikat Milik		
	a) Zona Tertinggi	Rp75.000	-
	b) Zona Sedang	Rp50.000	-
	c) Zona Rendah	Rp30.000	-
2	Hak Guna Bangunan		
	a) Zona Tertinggi	Rp50.000	-
	b) Zona Sedang	Rp30.000	-
	c) Zona Rendah	Rp20.000	-
3	Tanah Adat/Ulayat		
	a) Zona Tertinggi	Rp60.000	-
	b) Zona Sedang	Rp50.000	-
	c) Zona Rendah	Rp40.000	-
4	Status Lainnya		

BESARNYA GANTI RUGI ATAS BANGUNAN**G. Nilai Bangunan (mengacu pada Isian Lirung Ubung)**

No	Jenis Bangunan	Harga Pasar	Harga NJOP
1	Bangunan 1 Lantai		
	1. Rumah Ukuran 5 x 7 m	Rp15.000.000	Rp15.125.000
	2. Rumah Ukuran 8 x 10 m	Rp25.000.000	Rp25.175.000
	3. Rumah Ukuran 10 x 12 m	Rp30.000.000	Rp30.200.000
	4. Rumah Ukuran 12 x 14 m	Rp35.000.000	Rp35.250.000
2	Bangunan Berlantai Lebih dari 1		
	1. Rumah Ukuran 5 x 7 m	Rp30.000.000	Rp30.250.000
	2. Rumah Ukuran 8 x 10 m	Rp50.000.000	Rp50.350.000
	3. Rumah Ukuran 10 x 12 m	Rp60.000.000	Rp60.400.000
3	Bangunan Tidak Permanen / Papan		
	1. Rumah Ukuran 5 x 7 m	Rp7.000.000	Rp7.045.000
	2. Rumah Ukuran 8 x 10 m	Rp9.000.000	Rp9.050.000
	3. Rumah Ukuran 10 x 12 m	Rp10.000.000	Rp10.055.000
4	Bangunan Tidak Permanen / Papan		
	1. Rumah Ukuran 5 x 7 m	Rp5.000.000	Rp5.025.000
	2. Rumah Ukuran 8 x 10 m	Rp6.000.000	Rp6.030.000

H. Nilai Bangunan Bangunan (mengacu pada Isian Long Isun)

No	Jenis Bangunan	Harga Pasar	Harga NJOP
1	Bangunan 1 Lantai		
	Ukuran >4 x 6 m ²	>Rp150.000.000	-
	Ukuran >5 x 7 m ²	>Rp170.000.000	-
	Ukuran >6 x 6 m ²	>Rp170.000.000	-
	Ukuran >6 x 8 m ²	>Rp190.000.000	-
	Ukuran >8 x 12 m ²	>Rp250.000.000	-
	Ukuran >10 x 15 m ²	>Rp300.000.000	-
2	Bangunan Berlantai Lebih dari 1		
	Ukuran >4 x 6 m ²	>Rp300.000.000	-
	Ukuran >5 x 7 m ²	>Rp340.000.000	-
	Ukuran >6 x 6 m ²	>Rp340.000.000	-
	Ukuran >6 x 8 m ²	>Rp380.000.000	-
	Ukuran >8 x 12 m ²	>Rp500.000.000	-
	Ukuran >10 x 15 m ²	>Rp680.000.000	-
3	Bangunan Tidak Permanen / Papan		
	Ukuran >4 x 6 m ²	> Rp100.000.000	-
	Ukuran >5 x 7 m ²	> Rp120.000.000	-
	Ukuran >6 x 6 m ²	> Rp120.000.000	-
	Ukuran >6 x 8 m ²	> Rp140.000.000	-
	Ukuran >8 x 12 m ²	> Rp200.000.000	-
	Ukuran >10 x 15 m ²	> Rp250.000.000	-
4	Bangunan Tidak Permanen / Papan		
	Ukuran >4 x 6 m ²	> Rp150.000.000	-
	Ukuran >5 x 7 m ²	> Rp170.000.000	-
	Ukuran >6 x 6 m ²	> Rp170.000.000	-
	Ukuran >6 x 8 m ²	> Rp190.000.000	-
	Ukuran >8 x 12 m ²	> Rp250.000.000	-
	Ukuran >10 x 15 m ²	> Rp300.000.000	-

****) Nilai NJOP tidak dihitung & Bangunan Permanen Tergantung Bahan yang digunakan.***

****) Harga Bangunan Non Papan (Beton) lebih mahal dibandingkan bahan kayu untuk daerah Long Isun karena harga semen dan materialnya yang tinggi.***

I. Nilai Bangunan Bangunan (mengacu pada Isian Long Lunuk)

No.	Jenis Bangunan	Harga Pasar	Harga NJOP
1	Bangunan 1 lantai Meranti Bangunan 1 lantai Ulin	Rp200.000.000/unit Rp350.000.000/unit	
2	Bangunan berantai lebih dari 1 meranti Bangunan berantai lebih dari 1 ulin	Rp300.000.000/unit Rp500.000.000/unit	
3	Bangunan tidak permanen/papan	Rp100.000.000/unit	
4	Bangunan tidak permanen non papan	Rp75.000.000/unit	

J. Nilai Bangunan Bangunan (mengacu pada Isian Long Pahangai I)

No	Jenis Bangunan	Harga Pasar	Harga NJOP
1	Bangunan 1 Lantai	Rp3.500.000/perkan	
	-		-
	-		-
	-		-
2	Bangunan Berlantai Lebih dari 1	Rp3.500.000 x 2	-
	-	Rp7.000.000 / perkam	-
	-		-
	-		-
3	Bangunan Tidak Permanen / Papan	Rp1.500.000 / perkam	-
	-		-
	-		-
	-		-
4	Bangunan Tidak Permanen / Non-Papan	Rp2.500.000 / unit	-
	-		

BESARNYA GANTI RUGI ATAS TANAMAN

K. Nilai Tanaman (mengacu pada Isian Lirung Ubing)

No	Jenis Tanaman Bernilai Ekonomis	Usia Tanaman	Nilai Ekonomis
1	Kakau	5-20 Tahun	Rp200.000 – 300.000 / Pohon
2	Karet	5-25 Tahun	Rp150.000 – 300.000 / Pohon
3	Kayu Meranti	25-50 Tahun	Rp500.000 – 3.000.000 / Pohon
4	Kayu Kapur	35-50 Tahun	Rp50.000.000 dilindungi
5	Kayu Tengkawang	10-50 Tahun	Rp50.000.000 dilindungi
6	Kayu Ulin	30-100 Tahun	Rp50.000.000 dilindungi
7	Kayu Gaharu	10-50 Tahun	Rp2.000.000 – 3.000.000 / Pohon
8	Pohon Durian	10-50 Tahun	Rp500.000 – 1.000.000 / Pohon
9	Pohon Langsung	7-25 Tahun	Rp250.000 – 500.000 / Pohon
10	Kelapa	7-20 Tahun	Rp250.000 – 500.000 / Pohon

L. Nilai Tanaman (mengacu pada Isian Long Lunuk)

No.	Jenis tanaman bernilai ekonomis	Usia tanaman	Nilai Ekonomis
1	Durian	1 th s/d 10 th	Rp450.000/ pohon
2	Pinang	1 th s/d 5 th	Rp250.000/ pohon
3	Langsat	1 th s/d 10 th	Rp350.000/ pohon
4	Meranti	1 th s/d 10 th	Rp3.000.000/ pohon
5	Tengkawang	1 th s/d 10 th	Rp3.000.000/ pohon
6	Rambutan	1 th s/d 10 th	Rp60.000/ pohon
7	Ulin	1 th s/d 10 th	Rp5.000.000/ pohon
8	Arau	1 th s/d 10 th	Rp350.000/ pohon
9	Bambu	1 th s/d 10 th	Rp300.000/rumpun
10	Salak	1 th s/d 10 th	Rp100.000/rumpun
11	Cempedak	1 th s/d 10 th	Rp250.000/pohon

No.	Jenis tanaman bernilai ekonomis	Usia tanaman	Nilai Ekonomis
12	Duku	1 th s/d 10 th	Rp15.000/kg
13	Kapul	1 th s/d 10 th	Rp15.000/kg
14	Sirih	1 th s/d produksi	Rp400/lembar
15	Padi gabah	1 th s/d produksi	Rp7.000/kg
16	Jambu biji		Rp200.000/pohon
17	Mangga		Rp500.000/pohon
18	Nenas		Rp10.000/biji
19	Pisang		Rp10.000/sisir
20	Tebu		Rp100.000/rumpun
21	Singkong		Rp5.000/kg
22	Rempah-rempah		Rp70.000/kg
23	Cabe rawit		Rp100.000/kg
24	Sayur mayur		Rp10.000/ikat
25	Jagung		Rp20.000/kg
26	Kacang tanah		Rp40.000/kg
27	Kopi		Rp25.000/kg
28	Kelapa		Rp5.000/biji

M. Nilai Tanaman (mengacu pada Isian Long Pahangai II)

No.	Jenis Tanaman Bernilai Ekonomis	Usia Tanaman	Nilai Ekonomis
1	Durian	1 s/d 10 tahun keatas	Rp2.500.000/pohon
2	Rambutan	1 s/d 10 tahun keatas	Rp2.500.000/pohon
3	Duku/isau	1 s/d 10 tahun keatas	Rp2.500.000/pohon
4	Mangga	1 s/d 10 tahun keatas	Rp2.500.000/pohon
5	Meranti	1 s/d 10 tahun keatas	Rp2.500.000/pohon
6	Gaharu	1 s/d 10 tahun keatas	Rp2.500.000/pohon
7	Ulin	1 s/d 10 tahun keatas	Rp2.500.000/pohon
8	Dan lain-lain/jenis kayu yang ditanam	1 s/d 10 tahun keatas	Rp2.500.000/pohon

N. Nilai Tanaman (mengacu pada Isian Long Pakaq/Long Kuling)

No.	Jenis Tanaman Bernilai Ekonomis	Usia Tanaman	Nilai Ekonomis
1	Kayu Ulin, Agatis (bembung) dan Tengawang	1/d	Rp80.000
2	Bengkirai dan sejenisnya	1/d	Rp60.000
3	Meranti dan sejenisnya	1/d	Rp40.000
4	Kayu Campuran	1/d	Rp30.000
5	Durian	Belum Produksi	Rp2.000.000
		Sudah Produksi	Rp4.000.000
6	Cempedak dan sejenisnya	Belum Produksi	Rp3.000.000
		Sudah Produksi	Rp5.000.000
7	Rambutan dan sejenisnya	Belum Produksi	Rp1.500.000
		Sudah Produksi	Rp2.000.000
8	Langsat dan sejenisnya	Belum Produksi	Rp2.000.000
		Sudah Produksi	Rp3.000.000
9	Mangga dan Sejenisnya	Belum Produksi	Rp2.000.000
		Sudah Produksi	Rp3.000.000
10	Kelengkeng dan Sejenisnya	Belum Produksi	Rp2.000.000
		Sudah Produksi	Rp4.000.000
11	Salak dan sejenisnya	Belum Produksi	Rp250.000
		Sudah Produksi	Rp500.000
12	Jeruk dan sejenisnya	Belum Produksi	Rp250.000
		Sudah Produksi	Rp500.000
13	Jambu dan sejenisnya	Belum Produksi	Rp250.000
		Sudah Produksi	Rp500.000
14	Buah kapul dan sejenisnya	Belum Produksi	Rp2.000.000
		Sudah Produksi	Rp3.000.000
15	Buah-buahan lainnya	Belum Produksi	Rp250.000
		Sudah Produksi	Rp500.000
16	Rotan dan sejenisnya	1 pohom	Rp1.000.000
17	Bambu dan sejenisnya	1 rumpun	Rp2.000.000
18	Daun sirih dan sejenisnya	1 rumpun	Rp500.000
19	Jenis pandandan sejenisnya di hutan	1 rumpun	Rp5.000.000
20	Tanaman yang dipakai dalam upacara adat dan sejenisnya	1 pohon	Rp500.000
21	Pohon / Tanaman obat-obatan dan sejenisnya	1 pohon	Rp500.000

No.	Jenis Tanaman Bernilai Ekonomis	Usia Tanaman	Nilai Ekonomis
22	Kakau	Belum Produksi	Rp1.000.000
		Sudah Produksi	Rp2.000.000
23	Kopi	Belum Produksi	Rp1.000.000
		Sudah Produksi	Rp2.000.000
24	Karet	Belum Produksi	Rp1.500.000
		Sudah Produksi	Rp2.500.000



Kampus Terpadu Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
Jalan Lingkar Selatan, Tamantirto, Kasihan, Bantul, Yogyakarta, Indonesia 55183
phone : (0274) 387656 (hunting)
fax : (0274) 387646