

**LEMBARAN DAERAH
KOTA BANDUNG**

TAHUN : 2001

TAHUN : 2001



NOMOR : 40

SERI : D

PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG

NOMOR : 24 TAHUN 2001

TENTANG

TATA CARA PELEPASAN HAK ATAS TANAH
DAN/ATAU BANGUNAN MILIK/DIKUASAI
OLEH PEMERINTAH KOTA BANDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANDUNG

- Menimbang :
- a. bahwa tanah dan bangunan milik/dikuasai Pemerintah Kota Bandung merupakan salah satu asset Pemerintah Daerah yang status haknya dapat dialihkan kepada pihak lain;
 - b. bahwa pengaturan mengenai pelepasan tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah Kota Bandung telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 47/PD/1977 tentang Ketentuan Umum Pelapasan Hak atas Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah Kotamadya Daerh Tingkat II Bandung;
 - c. bahwa dengan ditetapkannya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah dan dengan melihat perkembangan masyarakat Kota Bandung saat ini, maka beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas perlu diubah dan disesuaikan;
 - d. bahwa sehubungan dengan maksud sebagaimana tersebut di atas, maka perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah
- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Jawa Timur/Tengah/Barat, dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Himpunan Peraturan Negara tentang Pembentukan Wilayah/Daerah);
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 3. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3186);

4. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
5. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas dan angkutan Jalan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3480);
6. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4048);
7. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
8. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Nomor 60 Tahun 1999, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan (Lembaran Negara Tahun 1963 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2586);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 37 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3293);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1987 tentang perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung dengan Kabupaten Daerah Tingkat II Bandung (Lembaran Negara tahun 1987 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3358);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1987 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1987 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian rumah oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3580);
14. Kotamadya Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 04 Tahun 1986 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang melakukan Penyidikan terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah yang Memuat Ketentuan Sanksi/ancaman Pidana;
15. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 10 Tahun 1989 tentang Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
16. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 01 Tahun 2000 tentang Tata cara Pembuatan, Perubahan dan Pengundangan Peraturan Daerah;
17. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 05 Tahun 2000 tentang Pola Dasar Pembangunan Daerah Kota Bandung Tahun 2000 - 2004;

18. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 02 Tahun 2001 tentang Kewenangan Daerah Kota Bandung sebagai Daerah Otonom;
19. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 09 Tahun 2001 tentang Program Pembangunan Daerah (Propeda) Kota Bandung Tahun 200-2004;
20. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 23 Tahun 2001 tentang Pemakaian Tanah dan/atau Bangunan milik/dikuasai Pemerintah Kota Bandung.

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANDUNG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG TENTANG TATA CARA PELEPASAN HAK ATAS TANAH DAN/ATAU BANGUNAN MILIK/DIKUASAI OLEH PEMERINTAH KOTA BANDUNG

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Kota Bandung;
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Bandung;
- c. Dewan Perwakilan rakyat Daerah Kota Bandung adalah Dewan Perwakilan rakyat Daerah Kota Bandung;
- d. Walikota adalah Walikota Bandung;
- e. Pejabat yang ditunjuk adalah Pejabat di lingkungan Pemerintah Daerah yang berwenang dalam bidang pengelolaan tanah dan/atau bangunan milik dikuasai Pemerintah Daerah dan mendapat pendelegasian dari Walikota;
- f. Tanah adalah tanah milik/dikuasai Pemerintah Daerah.
- g. Bangunan adalah bangunan milik/dikuasai Pemerintah Daerah;
- h. Pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara ganti rugi adalah suatu kegiatan peralihan hak dari Pemerintah Daerah kepada pihak lain melalui kompensasi dalam bentuk sejumlah uang;
- i. Pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan cara tukar menukar (ruislag) adalah suatu kegiatan peralihan hak melalui cara kompensasi dalam bentuk tanah dan/atau bangunan;

- j. Panitia adalah para pejabat yang ditunjuk oleh Walikota untuk melakukan tugas menilai, menaksir dan menetapkan besarnya nilai kompensasi baik melalui cara tukar menukar (ruislag);
- k. Nilai kompensasi adalah suatu nilai baik dalam bentuk uang maupun dalam bentuk tanah dan/atau bangunan kembali sebagai akibat adanya suatu peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah Daerah kepada pihak lain yang membutuhkan;
- l. Ganti rugi adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan oleh pihak lain baik perorangan maupun Badan Hukum kepada Pemerintah Daerah sebagai realisasi atas pelepasan hak atas pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan;
- m. Tukar menukar (ruislag) adalah suatu nilai jumlah luas tanah dan/atau bangunan yang harus diberikan oleh pihak lain kepada Pemerintah Daerah sebagai realisasi atas tukat-menukar pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan;

BAB II

SUBYEK DAN OBYEK

Pasal 2

- (1) Subyek Pelepasan adalah orang atau Badan Hukum yang telah dan/atau akan memakai tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah Daerah yang telah memenuhi persyaratan.
- (2) Obyek Pelepasan adalah tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah Daerah yang menurut jenis perijinan, peruntukan tata ruang kota dan unsur kepentingan pembangunan dapat dialihkan status haknya kepada pihak lain yang membutuhkan sesuai kesepakatan dengan pihak lain.

BAB III

PERSYARATAN

Pasal 3

- (1) Pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yakni dengan cara ganti rugi dan cara tukar menukar (ruislag).
- (2) Pelepasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, harus mengandung prinsip-prinsip saling menguntungkan para pihak, baik pihak Pemerintah Daerah maupun pihak lain yang membutuhkan.

Pasal 4

- (1) Pemohon pelepasan hak atas tanah/bangunan harus mengajukan permohonan secara tertulis keada Walikota atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Bagi pemohon yang tergolong sebagai pemakai tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai Pemerintah Daerah, harus melampirkan foto copy dan memperlihatkan surat-surat aslinya seperti berikut :

- a. Surat Ijin Perjanjian pemakaian tanah dan/atau bangunan secara tetap yang dikeluarkan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk;
 - b. Kuitansi pembayaran pemakaian tanah dan/atau bangunan terkait pada saat pengajuan permohonan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan;
 - c. SPPT atau Tanda Lunas PBB tahun berjalan;
 - d. KTP Pemohon yang masih berlaku;
 - e. Surat Ijin Mendirikan Bangunan, dan atau Surat Tanda Bukti Kepemilikan Rumah;
 - f. Surat Pernyataan kesanggupan untuk membayar segala biaya-biaya yang timbul apabila permohonan pelepasan hak;
 - g. Surat-surat lain yang diperlukan dan ada hubungannya dengan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan;.
- (3) Bagi Pemohon yang tergolong sebagai pihak lain yang bermaksud akan memanfaatkan tanah dan/atau bangunan milik Pemerintah Daerah dengan cara tukar-menukar/tukar-guling/ruislag selain harus mengajukan permohonan secara tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, juga harus melampirkan persyaratan sebagai berikut :
- a. Surat penunjukan dari Walikota;
 - b. KTP pemohon yang masih berlaku;
 - c. Gambar lokasi tanah dan/atau bangunan yang dimaksud pemohon;
 - d. Surat Pernyataan kesepakatan bersama antara Pemohon dengan pihak pemakai apabila tanah dan/atau bangunan tersebut masih dalam keadaan dihuni;
 - e. Surat perjanjian kerjasama apabila dikerjasamakan;
 - f. Nota persetujuan DPrD tentang rencana tukar-menukar/tukar guling/ruislag;
 - g. Berita acara dari Panitia;
 - h. Surat-surat lain yang berhubungan dengan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang terkena ruislag.

BAB IV

K E P A N I T I A A N

Pasal 5

Susunan Kepanitiaan pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan ditetapkan dalam Keputusan Walikota.

Pasal 6

- (1) Berkas Permohonan pelepasan yang telah lengkap sebagaimana dimaksud Pasal 4 selanjutnya dilakukan penelitian lebih lanjut oleh suatu panitia.
- (2) Panitia sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini bertugas meneliti, menaksir, menetapkan nilai besarnya nilai ganti rugi pelepasan hak dan menyampaikan hasilnya kepada Walikota.

BAB V

BIAYA PELEPASAN HAK TANAH

Pasal 7

- (1) Besarnya nilai ganti rugi pelepasan hak atas tanah ditetapkan oleh Walikota setelah mendapat persetujuan DPRD.
- (2) Setiap pemohon yang dikabulkan diwajibkan membayar biaya administrasi sebesar 3% (tiga persen) dari harga yang ditetapkan;
- (3) Nilai ganti rugi pelepasan hak atas tanah ditetapkan oleh Walikota berdasarkan nilai/harga taksiran yang dilakukan oleh panitia .

Pasal 8

- (1) Reduksi diberikan kepada tiap pemohon yang berstatus sebagai berikut :
 - a. Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Bandung
 - b. Pensiunan Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Bandung;
 - c. Pensiunan Janda Pegawai Negeri Sipil Pemerintah Kota Bandung;
 - d. Anggota Dewan Perwakilan rakyat Daerah Kota Bandung;
- (2) Besarnya reduksi ditetapkan sebesar-besarnya 50% (lima puluh persen) dari harga pelepasan hak atas tanah.

Pasal 9

- (1) Para pemohon yang dikabulkan harus membayar biaya pelepasan selambat-lambatnya 12 (dua belas) bulan sejak tanggal pemberitahuan.
- (2) Setiap pemohon yang dikabulkan wajib membayar biaya administrasi.
- (3) Setiap pemohon yang dikabulkan wajib membayar uang muka sekurang-kurangnya 25% (dua puluh lima persen) dari biaya pelepasan tanah yang ditetapkan.
- (4) Apabila pembayaran dilakukan secara cicilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, maka jangka waktu cicilan ditetapkan selama-lamanya 11 (sebelas) bulan terhitung pembayaran pertama.

Pasal 10

Hasil pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 7 Peraturan Daerah ini, sebagai kompensasinya harus dibelikan tanah kembali sebesar 60 % (enam puluh persen) dan sisanya sebesar 40 % (empat puluh persen) dapat dipakai untuk kepentingan pembangunan lain. Perbandingan nilai asset yang dipertukarkan di hitung berdasarkan NJOP dan harga umum tanah setempat dan untuk bangunan dari instansi teknis.

BAB VI

PROSES PEMBAHASAN

Pasal 11

Proses tukar menukar tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pasal 13 dilaksanakan melalui proses sebagai berikut :

- a. Pembahasan penafsiran perhitungan biaya ganti rugi pelepasan nilai objek tukar menukar oleh panitia;
- b. Laporan Panitia kepada Walikota;
- c. Pembuatan rancangan Keputusan Walikota;
- d. Pengajuan persetujuan DPRD;
- e. Persetujuan DPRD;
- f. Pelaksanaan Pelepasan/tukar menukar.

BAB VII

KETENTUAN SANKSI

Pasal 12

- (1) Dalam hal pemohon tidak melaksanakan pembayaran dimaksud sebagaimana dalam Pasal 9 ayat (1), (2), dan (3), pemohon dianggap mengundurkan diri dan akan dihapus dari daftar pemohon pelepasan tanah.
- (2) Apabila pembayaran yang dilaksanakan secara cicilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4), tidak dapat dipenuhi maka pihak pemohon dianggap mengundurkan diri dengan akibat uang pembayaran dimuka 25% (dua puluh lima persen) menjadi hangus.
- (3) Dalam hal tukar menukar/ruislag tanah dan/atau bangunan, pemohon tidak dibenarkan memindah tangankan haknya kepada pihak lain tanpa seijin Pemerintah Kota Bandung.
- (4) Apabila pemohon tidak memenuhi ketentuan ayat (3) Pasal ini maka Pemerintah Kota dapat memutuskan perjanjian tukar menukar secara sepihak dengan akibat atau resiko sepenuhnya menjadi beban pihak pemohon.

Pasal 13

- (1) Barang siapa melanggar Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan selamalamanya 6 (enam) bulan kurungan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- (2) Tindak Pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini adalah pelanggaran.

BAB VIII

PENYIDIK

Pasal 14

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah ;
 - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana di bidang pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai oleh Pemerintah Kota Bandung;
 - b. Meneliti, mencari, mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan pelanggaran di bidang pemakaian tanah/bangunan oleh Pemerintah Kota Bandung;
 - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana di bidang pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai oleh Pemerintah Kota Bandung;
 - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai oleh Pemerintah Kota Bandung;
 - e. Melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut.
 - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan di bidang pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai oleh Pemerintah Kota Bandung;
 - g. Menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang sedang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf.d di atas;
 - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana di bidang pelepasan hak atas tanah dan/atau bangunan milik/dikuasai oleh Pemerintah Kota Bandung;
 - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. Menghentikan penyidik;
 - k. Melakukan tindakan lain yang diperlukandemi kelancaran penyidikan pelanggaran dibidang pemakaian tanah/bangunan milik/dikuasai Pemerintah nKota Bandung menurut hukum yang berlaku.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Walikota.

Pasal 16

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung Nomor 47/PD/1977 tentang Ketentuan Umum Pelepasan Hak atas Tanah yang dimiliki/dikuasai Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 17

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan

agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan Pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Bandung.

Ditetapkan di Bandung
pada tanggal 2 Agustus 2001

WALIKOTA BANDUNG

TTD.

AA TARMANA

Diundangkan di Bandung
Pada tanggal 2 Agustus 2001



LEMBARAN DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2001 NOMOR SERI D