



BUPATI MADIUN

**SALINAN
PERATURAN BUPATI MADIUN
NOMOR 16 TAHUN 2014**

TENTANG

**PEDOMAN PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP BANGUNAN GEDUNG,
JALAN DAN JEMBATAN SERTA BENDA-BENDA LAIN YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH BAGI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI
KABUPATEN MADIUN TAHUN 2014**

BUPATI MADIUN,

- Menimbang : a. bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau yang menyerahkan tanah, bangunan, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- b. bahwa dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembebasan bangunan, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, perlu pedoman harga yang dijadikan dasar dalam menentukan besarnya ganti rugi bagi yang terkena kegiatan pembangunan pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b perlu ditetapkan Peraturan Bupati Madiun tentang Pedoman Pemberian Ganti Rugi Terhadap Bangunan, Dan / Atau Benda-benda Lain yang Berkaitan Dengan Tanah Dalam Rangka Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Madiun.

Mengingat:

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria;
2. Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan;
3. Undang-Undang 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah;
4. Undang –Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
5. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
6. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006;
7. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan;
8. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP BANGUNAN GEDUNG, JALAN DAN JEMBATAN SERTA BENDA – BENDA LAIN YANG BERKAITAN DENGAN TANAH DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH BAGI PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI KABUPATEN MADIUN TAHUN 2014.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Madiun;
2. Daerah adalah Kabupaten Madiun;
3. Bupati adalah Bupati Madiun;
4. Musyawarah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat, serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pemberian ganti rugi atas bangunan, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
5. Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai bangunan dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah;
6. Bangunan adalah setiap bangunan dengan nama, bentuk dan dari bahan apapun yang membentuk ruang seluruhnya atau sebagian, beserta bangunan-bangunan lain yang berhubungan dengan bangunan itu;
7. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukan sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan,

- kegiatan usaha, kegiatan sosial, kegiatan budaya, maupun kegiatan khusus;
8. Bangunan Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah diatas permukaan tanah, dibawah permukaan tanah dan/atau air, serta diatas permukaan air kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel;
 9. Bangunan Jembatan adalah bangunan yang menggunakan dua kerangka yang dihubungkan dengan elemen-elemen penjuru yang mendatar untuk membentuk sebuah struktur yang dibuat untuk menyeberangi jurang atau rintangan seperti sungai, rel kereta api atau jalan;
 10. Benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah adalah prasarana dan sarana bangunan yaitu kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

BAB II

KONSTRUKSI BANGUNAN

Pasal 2

- (1) Bangunan gedung kondisi baik adalah suatu kondisi bangunan yang komponen-komponennya masih dalam kondisi yang baik.
- (2) Bangunan gedung kondisi sedang adalah suatu kondisi bangunan yang komponen-komponennya dalam kondisi sedang.
- (3) Bangunan gedung kondisi kurang baik adalah suatu kondisi bangunan yang komponen-komponennya dalam kondisi kurang baik.

Pasal 3

- (1) Bangunan permanen yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 tahun, mengandung komponen :
 - a. pondasi dari batu kali / beton strous;
 - b. struktur beton bertulang : slof, kolom, blok;
 - c. dinding pasangan / batu merah di finish plesteran;
 - d. atap dari genteng beton/ genteng trenggalek;
 - e. rangka atap dari kayu jati / kamper;
 - f. lantai keramik;
 - g. konstruksi bangunan menurut peraturan teknis bangunan.
- (2) Bangunan semi permanen yaitu bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 sampai dengan 10 tahun, mengandung komponen :
 - a. pondasi dari batu merah atau batu kali;
 - b. dinding setengah bagian pasangan batu merah dan atasnya terdiri dari triplek / papan/ bahan lain sejenisnya;
 - c. tiang dari kayu;
 - d. rangka atap dari kayu kruing;
 - e. atap dari genteng biasa / seng / asbes gelombang;
 - f. lantai tegel / plesteran semen;
 - g. konstruksi menurut peraturan teknik bangunan.
- (3) Bangunan darurat atau sementara, yaitu bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 tahun, mengandung komponen:
 - a. pondasi dari umpak beton/batu merah/batu kali;
 - b. dinding dari triplek/papan/gedek/sesek;
 - c. tiang bambu/ kayu meranti;
 - d. rangka atap dari bambu / kayu meranti;
 - e. atap dari genteng biasa / seng / asbes gelombang;

- f. konstruksi tidak memenuhi syarat peraturan teknik bangunan.
- (4) Bangunan kamar mandi yaitu bangunan pendukung / utilitas yang dalam hal ini merupakan masa bangunan yang terpisah dari bangunan induk, dengan komponen sebagai berikut:
- a. pondasi batu kali / beton bertulang;
 - b. struktur beton bertulang : sloof,kolom,balok;
 - c. dinding pasangan bata merah finish plesteran;
 - d. penutup atap genteng trenggalek;
 - e. rangka atap : kayu kruing;
 - f. lantai keramik;
 - g. konstruksi bangunan memenuhi syarat peraturan teknik bangunan.

BAB III

PEMBERIAN GANTI RUGI

Pasal 4

- (1) Besarnya nilai pemberian ganti rugi atas bangunan,jalan dan jembatan serta benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dalam rangka pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di wilayah Kabupaten Madiun sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.
- (2) Nilai pemberian ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan nilai tertinggi.

Pasal 5

Pemberian Nilai Ganti Rugi atas bangunan dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah diberikan dalam bentuk uang dengan mata uang rupiah.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 6

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Madiun
pada tanggal 29 April 2014

BUPATI MADIUN

ttd
MUHTAROM

Diundangkan di Madiun
pada tanggal 29 April 2014
SEKRETARIS DAERAH

ttd

Drs. SOEKARDI, M.Si
Pembina Utama Muda
NIP. 19551111 197703 1 005
BERITA DAERAH KABUPATEN MADIUN TAHUN 2014 NOMOR 16

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. **SEKRETARIS DAERAH**
ASISTEN ADMINISTRASI UMUM
u.b
KEPALA BAGIAN HUKUM

ttd

WIDODO, S.H., M.Si.
Pembina Tingkat I
NIP. 19611215 198903 1 006

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI MADIUN
NOMOR : 16 Tahun 2014
TANGGAL : 29 April 2014

**PEMBERIAN GANTI RUGI TERHADAP BANGUNAN GEDUNG, JALAN
DAN JEMBATAN SERTA BENDA-BENDA LAIN YANG BERKAITAN
DENGAN TANAH DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH BAGI
PELAKSANAAN PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI
KABUPATEN MADIUN TAHUN 2014**

A. BANGUNAN GEDUNG

NO	KLASIFIKASI BANGUNAN	KONDISI	NILAI GANTI RUGI / M2 (Rp)	KETERANGAN
1	2	3	4	5
1	Bangunan/ Rumah Permanen	Baik Sedang Kurang Baik	Rp. 2.814.000,00 Rp. 1.969.800,00 Rp. 1.547.700,00	Bangunan bertingkat nilai ganti rugi dihitung berdasarkan luas masing-masing lantai efektif dari bangunan tersebut
2	Bangunan/ Rumah Semi Permanen	Baik Sedang Kurang Baik	Rp. 1.942.000,00 Rp. 1.359.400,00 Rp. 1.068.100,00	
3	Bangunan/ Rumah Non Permanen	Baik Sedang Kurang Baik	Rp. 1.034.000,00 Rp. 723.800,00 Rp. 568.700,00	
4	Bangunan Kamar mandi Permanen	Baik Sedang Kurang Baik	Rp. 3.766.000,00 Rp. 2.636.200,00 Rp. 2.071.300,00	

B. BANGUNAN JALAN

NO	JENIS BANGUNAN	NILAI GANTI RUGI/M2 (Rp)	KETERANGAN
1	2	3	4
1	Aspal Lapen	Rp. 88.588,94	
2	Aspal HRS	Rp. 92.767,00	
3	Makadam / telford	Rp. 43.359,84	
4	Rabat beton 15 cm	Rp. 134.681,58	
5	Rabat beton 12 cm	Rp. 107.745,26	
6	Paving 8 cm	Rp. 123.082,50	
7	Paving 6 cm	Rp. 109.957,50	

C. BANGUNAN JEMBATAN

NO	JENIS BANGUNAN	NILAI GANTI RUGI (Rp)	KETERANGAN
1	2	3	4
1	Galian tanah konstruksi	Rp. 42.300,00	Per M3
2	Plat Lantai Beton Bertulang	Rp. 6.225.989,00	Per M3
3	Pasangan batu kali 1:5	Rp. 570.450,80	Per M3
4	Gorong-gorong/Buis Beton		
	a. Ø40	Rp. 295.331,86	Per M1
	b. Ø50	Rp. 312.324,53	Per M1
	c. Ø60	Rp. 334.022,59	Per M1
	d. Ø80	Rp. 443.604,79	Per M1
	e. Ø100	Rp. 445.864,37	Per M1
5	Pasangan Besi Baja Profil WF	Rp. 23.979,00	Per Kg

D. BENDA-BENDA LAIN YANG BERKAITAN DENGAN TANAH

NO	JENIS BANGUNAN	NILAI GANTI RUGI (Rp)	KETERANGAN
1	2	3	4
1	Pagar Besi	Rp. 397.979,94	Per M2
2	Pas Bt Bata 1 Bt 1:5	Rp. 198.836,90	Per M2
3	Pas Bt Bata ½ Bt 1:5	Rp. 96.169,95	Per M2
4	Plesteran 1:5 15mm	Rp. 36.734,06	Per M2
5	Pas. Batako	Rp. 108.054,95	Per M2
6	Septiktank dengan peresapan	Rp. 4.550.000,00	Per Unit
7	Septiktank/cubluk/peresapan	Rp. 1.274.000,00	Per Unit
8	Rabat beton 5 cm	Rp. 44.893,86	Per M2
9	Sumur gali	Rp. 4.468.817,10	Per Unit
10	Sumur Tancap Rumah Tangga	Rp. 988.000,00	Per Unit
11	Sumur Bor / Sawah	Rp. 3.125.000,00	Per Unit
12	Pas. Pipa A W pvc ¾ ”	Rp. 18.625,13	Per M1
13	Pas. Pipa A W pvc 3”	Rp. 95.312,88	Per M1
14	Kandang Semi Permanen	Rp. 847.500,00	Per M2
15	Kandang Tidak Permanen	Rp. 606.000,00	Per M2

BUPATI MADIUN,

ttd
MUHTAROM

KEPALA BAGIAN HUKUM

Ttd

WIDODO, S.H., M.Si.
Pembina Tingkat I
NIP. 19611215 198903 1 006