



SALINAN

BUPATI DEMAK
PROVINSI JAWA TENGAH

PERATURAN BUPATI DEMAK
NOMOR 33 TAHUN 2024

TENTANG

PEDOMAN PENYELESAIAN STATUS TANAH DAN BANGUNAN
RUMAH SUB INTI KABUPATEN DEMAK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DEMAK,

- Menimbang :
- a. bahwa pengelolaan barang milik daerah perlu disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan, agar dalam pelaksanaannya dapat dikelola secara profesional, terbuka, dan bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat;
 - b. bahwa untuk memenuhi kebutuhan adanya kepastian hukum atas tanah dan bangunan Rumah sub inti Kabupaten Demak bagi Pemerintah Daerah maupun Masyarakat yang berhak menerima, diperlukan instrumen hukum yang mengatur mengenai penyelesaian permasalahan mulai dari penentuan objek tanah dan bangunan, penerima hak, sampai dengan pemindahtanganan dan penghapusan dari daftar barang milik daerah;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Bupati selaku pemegang kekuasaan pengelolaan barang milik daerah berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan pengelolaan barang milik daerah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Penyelesaian Status Tanah dan Bangunan Rumah Sub Inti Kabupaten Demak;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;

2. 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 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Undang-Undang 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Demak Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Demak Tahun 2018 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Demak Nomor 6);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PENYELESAIAN STATUS TANAH DAN BANGUNAN RUMAH SUB INTI KABUPATEN DEMAK.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Demak.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

3. Bupati adalah Bupati Demak.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat PD adalah unsur pembantu Bupati dan DPRD dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
6. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Daerah yang selanjutnya disingkat APBD adalah rencana keuangan tahunan daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
7. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
8. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan BMD.
9. Penjualan adalah pengalihan kepemilikan BMD kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk uang.
10. Penghapusan adalah tindakan menghapus BMD dari daftar barang dengan menerbitkan keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.

Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam melaksanakan penyelesaian status tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak.
- (2) Peraturan Bupati ini bertujuan untuk terselenggaranya Pengelolaan BMD yang tertib, terarah, adil dan akuntabel, efisien, efektif dan optimal.

BAB II

PENYELESAIAN STATUS TANAH DAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 3

- (1) Pemerintah Provinsi Jawa Tengah melakukan pembangunan rumah sub inti Kabupaten Demak, sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakat golongan ekonomi lemah berpenghasilan tidak tetap dengan cara sewa beli.

- (2) Pembangunan rumah sub inti Kabupaten Demak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada Tahun Anggaran 1993 dengan dana yang bersumber dari APBD Pemerintah Provinsi Jawa Tengah.
- (3) Pengelolaan rumah sub inti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh PD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang aset Daerah.

Pasal 4

Masyarakat memperoleh tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak berdasarkan perjanjian sewa beli.

Bagian Kedua Penyelesaian

Pasal 5

Pemerintah Daerah melaksanakan penyelesaian status tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak untuk memberikan kepastian hukum mengenai:

- a. penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah dan bangunan; dan
- b. penatausahaan BMD.

Pasal 6

Penyelesaian status tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 meliputi:

- a. penentuan objek tanah dan bangunan;
- b. penentuan penerima hak;
- c. penyelesaian kewajiban; dan
- d. pemindahtanganan.

Pasal 7

- (1) Penyelesaian status tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak dilaksanakan oleh Tim yang dibentuk Bupati.
- (2) Tim penyelesaian status tanah dan bangunan rumah sub inti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. PD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang aset Daerah;
 - b. PD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pengawasan;
 - c. PD yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum; dan
 - d. Instansi terkait lainnya sesuai kebutuhan.

- (3) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas:
- a. menyusun rencana teknis langkah penyelesaian status tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak;
 - b. melaksanakan sosialisasi dan koordinasi langkah penyelesaian status tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak kepada warga masyarakat dan *stakeholder* lainnya;
 - c. melakukan identifikasi, penelitian, dan verifikasi terhadap warga yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak; dan
 - d. menyiapkan administrasi yang diperlukan dalam penyelesaian status tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak.

BAB III OBJEK TANAH DAN BANGUNAN

Pasal 8

- (1) Objek tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak sebagai berikut:
- a. tanah dan bangunan yang berlokasi di wilayah RT 04 RW 07 Kelurahan Bintoro;
 - b. tanah dengan status tanah negara yang dikuasai Pemerintah Daerah;
 - c. bangunan yang dibangun dengan sumber dana dari APBD Pemerintah Provinsi Jawa Tengah Tahun Anggaran 1993; dan
 - d. bangunan yang terdiri atas 49 (empat puluh sembilan) unit rumah untuk 49 (empat puluh sembilan) kepala keluarga.
- (2) Objek tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperuntukkan bagi masyarakat ekonomi lemah berpenghasilan tidak tetap dengan mekanisme sewa beli sistem angsuran harian yang ditetapkan dengan perjanjian sewa beli rumah sub inti Tahun 1993.

BAB IV PENERIMA HAK

Pasal 9

- (1) Masyarakat yang berhak untuk memperoleh tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1), meliputi:
- a. pihak yang terikat perjanjian sewa beli rumah sub inti Kabupaten Demak Tahun 1993 dengan Pemerintah Daerah yang telah memenuhi seluruh kewajiban untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan dari perjanjian sewa beli rumah sub inti Kabupaten Demak selama jangka waktu perjanjian berlangsung;

- b. pihak yang terikat perjanjian sewa beli rumah sub inti Kabupaten Demak Tahun 1993 dengan Pemerintah Daerah tetapi belum memenuhi seluruh kewajiban untuk memperoleh hak atas tanah dan bangunan dari perjanjian sewa beli rumah sub inti Kabupaten Demak sampai dengan jangka waktu perjanjian berakhir; atau
 - c. pihak lain yang memperoleh hak dari pengalihan penguasaan atas tanah dan bangunan dari pihak yang mempunyai riwayat perolehan yang sah secara keperdataan atas tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak.
- (2) Pihak yang terikat dengan perjanjian sewa beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b meliputi:
- a. pihak yang menandatangani perjanjian sewa beli; atau
 - b. ahli waris.

Pasal 10

- (1) Masyarakat yang berhak memperoleh hak atas tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. syarat administratif, berupa dokumen perolehan tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak;
 - b. syarat fisik, berupa penguasaan secara fisik tanah dan bangunan yang diperoleh untuk tempat tinggal dan tanpa ada sengketa atau keberatan dari pihak lain; dan
 - c. syarat pelunasan pembelian tanah dan bangunan, berupa bukti setor sejumlah uang ke Pemerintah Daerah sesuai dengan perhitungan harga sewa beli yang ditetapkan dalam perjanjian sewa beli rumah sub inti Kabupaten Demak Tahun 1993.
- (2) Dokumen perolehan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan kebenarannya melalui pemeriksaan oleh tim yang terdiri atas:
- a. kuitansi/perjanjian jual beli/nota jual beli;
 - b. surat keterangan ahli waris khusus bagi pihak yang terlibat perjanjian sewa beli rumah sub inti Kabupaten Demak Tahun 1993 dengan Pemerintah Daerah yang telah meninggal dunia.
- (3) Penguasaan secara fisik tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dibuktikan kebenarannya melalui pemantauan lapangan oleh tim.

Pasal 11

Penerima hak atas tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak yang memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB V PENYELESAIAN KEWAJIBAN

Pasal 12

Penyelesaian status tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak dilaksanakan dengan pemenuhan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian sewa beli.

Pasal 13

Warga yang berhak memperoleh hak atas tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak harus menyelesaikan kewajiban yang disepakati dalam perjanjian sewa beli.

Pasal 14

- (1) Penerima hak yang belum memenuhi kewajiban pelunasan sampai jangka waktu perjanjian sewa beli berakhir harus menyelesaikan kewajiban pelunasan secara sekaligus.
- (2) Kewajiban pelunasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan penyetoran sejumlah uang melalui ke Rekening Kas Umum Daerah Kabupaten Demak.

BAB VI PEMINDAHTANGANAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 15

- (1) Pemindahtanganan BMD untuk tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak dilakukan dengan mekanisme penjualan.

- (2) Pemindahtanganan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan prinsip:
 - a. memberikan hak masyarakat yang timbul karena adanya perjanjian sewa beli rumah sub inti Kabupaten Demak; dan
 - b. memperoleh hak keuangan Daerah secara penuh atas kewajiban warga masyarakat yang timbul karena adanya perjanjian sewa beli rumah sub inti Kabupaten Demak.
- (3) Mekanisme penjualan sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan dengan:
 - a. tanpa lelang;
 - b. langsung ditunjuk kepada warga masyarakat yang berhak;
 - c. harga yang digunakan sesuai dengan harga dalam perjanjian sewa beli dan tidak berdasarkan pada nilai dari hasil penilaian; dan
 - d. memperhitungkan pembayaran yang telah disetorkan oleh masyarakat kepada Pemerintah Daerah.

Pasal 16

Pemindahtanganan BMD untuk tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak dilakukan setelah mendapat persetujuan DPRD.

Bagian kedua

Tahapan Pemindahtanganan

Pasal 17

- (1) Tim melakukan penelitian dokumen calon penerima hak atas tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak yang meliputi dokumen perolehan, pembayaran serta dokumen lain yang diperlukan, dan hasilnya dituangkan ke dalam berita acara hasil verifikasi.
- (2) Tim mengajukan usul calon penerima hak atas tanah kepada Bupati beserta daftar kewajiban pembayaran yang harus disetorkan kepada Pemerintah Daerah dan dilampiri berita acara hasil verifikasi.

Pasal 18

- (1) Bupati mengajukan persetujuan Pemindahtanganan kepada DPRD disertai penjelasan dan daftar calon penerima hak atas tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak beserta status pembayarannya.
- (2) Berdasarkan persetujuan DPRD, Bupati menetapkan persetujuan pemindahtanganan tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak bagi penerima dan penetapan pembayaran setoran penjualan terutang.

Pasal 19

- (1) Calon penerima hak atas tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak melakukan pembayaran setoran penjualan sesuai dengan ketentuan Bupati.
- (2) Bupati menerbitkan pernyataan pelepasan penguasaan tanah negara yang dikuasai Pemerintah Daerah untuk penggunaan rumah sub inti Kabupaten Demak.
- (3) Sekretaris Daerah membuat berita acara serah terima tanah dan bangunan kepada penerima hak atas tanah dan bangunan rumah sub inti Kabupaten Demak.

Pasal 20

Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi masyarakat penerima hak atas tanah dan bangunan rumah sub inti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 untuk melakukan persertifikatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII PENGHAPUSAN

Pasal 21

- (1) Berdasarkan persetujuan, pernyataan pelepasan, dan berita acara serah terima, Sekretaris Daerah melaksanakan proses penghapusan dari Daftar BMD.
- (2) Penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII
PENUTUP

Pasal 22

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Demak.

Ditetapkan di Demak
pada tanggal 31 Juli 2024

BUPATI DEMAK,

TTD

EISTI'ANAH

Diundangkan di Demak
pada tanggal 31 Juli 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DEMAK,

TTD

AKHMAD SUGIHARTO

BERITA DAERAH KABUPATEN DEMAK TAHUN 2024 NOMOR 33

Salinan Sesuai Dengan Aslinya
Pdt. Kepala Bagian Hukum
Berita Kabupaten Demak



Demak, 31 Juli 2024
Dianing, S.H., M.H.
Pembina Utama Muda
NIP. 197007081995032003