



REKTOR UNIVERSITAS TERBUKA

Jalan Cabe Raya, Pondok Cabe, Pamulang, Tangerang Selatan 15437
Telepon: (021) 7490941 (Hunting), Faksimile: (021) 7490147 (Bagian Umum),
(021) 7434290 (Sekretaris Rektor), Laman: www.ut.ac.id

PERATURAN REKTOR UNIVERSITAS TERBUKA NOMOR 3 TAHUN 2024

TENTANG PENGADAAN TANAH GUNA KEPENTINGAN UNIVERSITAS TERBUKA DI BAWAH LIMA HEKTAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

REKTOR UNIVERSITAS TERBUKA,

- Menimbang :
- a. bahwa dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2022 Universitas Terbuka telah ditetapkan sebagai Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum;
 - b. bahwa sesuai ketentuan Pasal 92 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2022 tersebut pada huruf a, Rektor memiliki kewenangan untuk mengatur pengadaan barang dan jasa, sehingga dengan Peraturan Rektor Universitas Terbuka Nomor 1168 Tahun 2022 telah ditetapkan tentang Pengadaan Barang dan Jasa di Lingkungan Universitas Terbuka;
 - c. bahwa Peraturan Rektor Universitas Terbuka Nomor 1168 Tahun 2022 tersebut pada huruf b tidak mengatur tentang pengadaan tanah yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, sehingga mengacu kepada Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sesuai ketentuan Pasal 126 ayat (1) huruf a diatur bahwa dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar, dapat dilakukan secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati;
 - d. bahwa sehubungan dengan huruf a, huruf b, dan huruf c sebagaimana tersebut di atas, maka dipandang perlu menetapkan Peraturan Rektor Universitas Terbuka tentang Pengadaan Tanah Guna Kepentingan Universitas Terbuka di Bawah Lima Hektar;
- Mengingat :
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 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4301);

4. Undang-Undang ...

4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pendidikan Tinggi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5336);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 16, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5500);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6631) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 102, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6885);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2022 tentang Perguruan Tinggi Negeri Badan Hukum Universitas Terbuka (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 200, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6821);
10. Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 33) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 63);
11. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2021 tentang Kementerian Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 156);
12. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1984 tentang Pendirian Universitas Terbuka;
13. Peraturan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 7 Tahun 2020 tentang Pendirian, Perubahan, Pembubaran Perguruan Tinggi Negeri, dan Pendirian, Perubahan, Pencabutan Izin Perguruan Tinggi Swasta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 51);
14. Peraturan Menteri Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Nomor 53 Tahun 2023 tentang Penjaminan Mutu Pendidikan Tinggi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 638);

15. Keputusan ...

15. Keputusan Menteri Pendidikan, Kebudayaan, Riset, dan Teknologi Nomor 50340/MPK.A/KP.07.00/2021 tentang Pemberhentian Rektor Universitas Terbuka Periode Tahun 2017-2021, dan Pengangkatan Rektor Universitas Terbuka Periode Tahun 2021-2025 atas nama Prof. Drs. Ojat Darajat, M.Bus., Ph.D.;
16. Peraturan Rektor Universitas Terbuka Nomor 1168 Tahun 2022 tentang Pengadaan Barang dan Jasa di Lingkungan Universitas Terbuka;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN REKTOR UNIVERSITAS TERBUKA TENTANG PENGADAAN TANAH GUNA KEPENTINGAN UNIVERSITAS TERBUKA DI BAWAH LIMA HEKTAR.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Universitas Terbuka, yang selanjutnya disingkat UT, adalah perguruan tinggi negeri badan hukum yang melaksanakan sistem pendidikan terbuka dan jarak jauh.
2. Rektor adalah Pemimpin UT yang menyelenggarakan dan mengelola UT.
3. Pejabat Pengelola Keuangan Universitas, yang selanjutnya disebut PPKU, adalah pejabat yang melaksanakan sebagian kewenangan dan tanggung jawab penggunaan anggaran.
4. Pejabat Pembuat Komitmen, yang selanjutnya disebut PPK, adalah pejabat yang diberi kewenangan oleh Pemimpin UT untuk mengambil keputusan dan/atau melakukan tindakan yang dapat mengakibatkan pengeluaran anggaran UT.
5. Rencana Kerja dan Anggaran Tahunan, yang selanjutnya disingkat RKAT, adalah dokumen rencana kerja dan anggaran tahunan UT yang berisi program, kegiatan, target kinerja dan anggaran yang disusun oleh Rektor dan disahkan oleh Majelis Wali Amanat.
6. Pengadaan Barang dan Jasa adalah kegiatan memperoleh barang, jasa, dan/atau pekerjaan konstruksi (*civil works*) yang prosesnya dimulai dari identifikasi kebutuhan, sampai dengan serah terima hasil pekerjaan.
7. Barang adalah jenis bentuk benda berwujud/tidak berwujud, bergerak dan/atau tidak bergerak yang digunakan/dipakai/dimanfaatkan atau dapat diperdagangkan.
8. Jasa adalah layanan konsultansi yang mengutamakan kemampuan olah pikir (*brainware*) atau non konsultansi dengan menggunakan peralatan, metodologi khusus dan/atau keterampilan (*skillware*), dalam suatu tata kelola yang telah dikenal luas di dunia usaha, untuk menyelesaikan suatu pekerjaan.
9. Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil.
10. Tim Teknis adalah Tim yang dibentuk dan ditetapkan oleh Rektor untuk membantu mulai dari proses perencanaan pengadaan sampai dengan serah terima.

11. Objek ...

11. Objek Pengadaan Tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.
12. Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.
13. Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.
14. Tanah Negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara dan tidak dilekati dengan sesuatu Hak Atas Tanah, bukan tanah wakaf, bukan tanah ulayat dan/atau bukan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah.
15. Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari Pihak yang Berhak kepada negara.
16. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak, pengelola dan/atau pengguna barang dalam proses Pengadaan Tanah.
17. Penilai Pertanahan yang selanjutnya disebut Penilai adalah Penilai Publik yang telah mendapat lisensi dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk menghitung nilai objek kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum, atau kegiatan pertanahan dan penataan ruang lainnya.
18. Penilai Publik adalah orang perseorangan yang melakukan penilaian secara independen dan profesional yang telah mendapat izin praktik penilaian dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan negara.
19. Tim Persiapan dan Perencanaan Pengadaan Tanah, adalah tim yang dibentuk oleh Rektor untuk membantu Rektor dalam melaksanakan identifikasi dan/atau evaluasi atas obyek tanah yang akan dibeli, dilakukan tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh UT.
20. Panitia Pengadaan Tanah adalah tim yang dibentuk oleh Rektor untuk melaksanakan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar.
21. Tim A adalah bagian dari tim pengadaan tanah yang bertugas melakukan inventarisasi dan identifikasi fisik obyek tanah.
22. Tim B adalah bagian dari tim pengadaan tanah yang bertugas mengumpulkan dan memverifikasi data yuridis obyek tanah.

Pasal 2

- (1) Dalam rangka efisiensi dan efektifitas, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar dilakukan langsung oleh UT dengan pihak yang berhak dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati.
- (2) Cara pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahapan pengadaan tanah.
- (3) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan tata ruang wilayah.
- (4) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memerlukan penetapan lokasi.

(5) Penilaian ...

- (5) Penilaian tanah dalam rangka pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menggunakan hasil penilaian jasa penilai publik.

BAB II TUJUAN

Pasal 3

Peraturan Rektor ini bertujuan untuk mewujudkan pengadaan tanah bagi kepentingan UT agar tercapai prinsip efisiensi dan ekonomis, sesuai praktik bisnis yang sehat.

BAB III TAHAPAN PENGADAAN TANAH

Pasal 4

Tahapan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) terdiri atas:

- a. persiapan;
- b. perencanaan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

BAB IV PERSIAPAN PENGADAAN TANAH

Pasal 5

- (1) Dalam persiapan pengadaan tanah, Rektor dapat membentuk Tim Persiapan dan Perencanaan Pengadaan Tanah.
- (2) Tim Persiapan dan Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya berasal dari perwakilan:
 - a. Kantor Wakil Rektor yang membidangi keuangan dan umum;
 - b. Unit kerja yang menangani urusan umum dan pengadaan barang dan jasa;
 - c. Unit kerja yang menangani urusan perencanaan; dan
 - d. Unit kerja yang menangani urusan keuangan.
- (3) Tim Persiapan dan Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas untuk melakukan identifikasi dan/atau evaluasi atas tanah yang akan dibeli, dilakukan tukar menukar, atau cara lain yang disepakati, meliputi:
 - a. letak;
 - b. luas;
 - c. informasi harga;
 - d. bukti kepemilikan; dan
 - e. bangunan yang ada di atasnya.
- (4) Dalam hal tanah yang dilakukan identifikasi lebih dari 1 (satu) bidang, Tim Persiapan dan Perencanaan Pengadaan Tanah menyampaikan usulan dan/atau hasil evaluasi atas tanah yang paling sesuai dengan kebutuhan UT dan disampaikan kepada Rektor.
- (5) Rektor dapat memberikan persetujuan atas usulan dan/atau hasil evaluasi Tim Persiapan dan Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

(6) Hasil ...

- (6) Hasil persetujuan Rektor atas usulan rencana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan ke Majelis Wali Amanat (MWA) untuk mendapat persetujuan.
- (7) Hasil persetujuan MWA atas rencana pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menjadi dasar dalam penyusunan perencanaan pengadaan tanah.

BAB V PERENCANAAN PENGADAAN TANAH

Pasal 6

- (1) Perencanaan Pengadaan Tanah disusun dalam bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah oleh Tim Persiapan dan Perencanaan Pengadaan Tanah, yang paling sedikit memuat:
 - a. maksud dan tujuan pengadaan tanah;
 - b. letak tanah;
 - c. perkiraan luas tanah yang dibutuhkan;
 - d. gambaran umum status tanah;
 - e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
 - f. perkiraan nilai tanah; dan
 - g. rencana penganggaran.
- (2) Maksud dan tujuan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berisi uraian mengenai maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan UT dan masyarakat pada umumnya.
- (3) Letak tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berisi uraian mengenai letak obyek tanah yang meliputi:
 - a. jalan;
 - b. desa/kelurahan atau yang disebut dengan nama lain;
 - c. kecamatan;
 - d. kabupaten/kota; dan
 - e. provinsi.
- (4) Perkiraan luas tanah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, berisi uraian mengenai perkiraan luas tanah yang diperlukan.
- (5) Gambaran umum status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, berisi uraian mengenai data awal penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah.
- (6) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, berisi uraian mengenai perkiraan waktu yang diperlukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah.
- (7) Perkiraan nilai tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, berisi uraian mengenai perkiraan nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah, meliputi:
 - a. tanah;
 - b. bangunan;
 - d. tanaman;
 - e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan
 - f. kerugian lain yang dapat dinilai.
- (8) Rencana penganggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g berisi uraian mengenai besaran dan sumber dana untuk persiapan, perencanaan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.
- (9) Dokumen identifikasi tanah yang dihasilkan Tim Persiapan dan Perencanaan Pengadaan Tanah, menjadi salah satu sumber perencanaan pengadaan tanah.
- (10) Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar penyusunan alokasi anggaran.

BAB ...

BAB VI
PANITIA PENGADAAN TANAH

Pasal 7

- (1) Rektor menetapkan Surat Keputusan Panitia Pengadaan Tanah.
- (2) Panitia Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya terdiri atas:
 - a. Ketua
 - b. Sekretaris
 - c. Anggota, yang terdiri atas:
 1. Tim A;
 2. Tim B; dan
 3. Sekretariat.

BAB VII
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH

Bagian Kesatu
Kegiatan Pengadaan Tanah

Pasal 8

Pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah meliputi:

- a. penunjukkan obyek tanah;
- b. inventarisasi dan identifikasi data fisik obyek tanah;
- c. pengumpulan data yuridis obyek tanah;
- d. pengumpulan informasi peruntukan tanah;
- e. penilaian oleh Kantor Jasa Penilai Publik;
- f. musyawarah/negosiasi;
- g. peralihan hak atas tanah;
- h. pemberian ganti rugi/pembayaran; dan
- i. penyerahan hasil pengadaan tanah.

Bagian Kedua
Penunjukan Obyek Tanah

Pasal 9

- (1) Penunjukan obyek tanah yang akan dibeli, dilakukan tukar menukar, atau cara lain yang disepakati dilakukan oleh Rektor.
- (2) Penunjukan obyek tanah yang akan dibeli, dilakukan tukar menukar, atau cara lain yang disepakati yang dilakukan oleh Rektor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan memperhatikan usulan Tim Persiapan dan Perencanaan Pengadaan Tanah.

Bagian Ketiga
Inventarisasi dan Identifikasi Data Fisik Obyek Tanah

Pasal 10

- (1) Inventarisasi dan identifikasi fisik obyek tanah dilakukan oleh Tim A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2).
- (2) Tim A sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki tugas melaksanakan pengukuran dan pemetaan yang meliputi:
 - a. pengukuran dan pemetaan batas keliling lokasi; dan
 - b. pengukuran dan pemetaan bidang.

(3) Pengukuran ...

- (3) Pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan bersama dengan Kantor Pertanahan setempat dan Pemegang Hak Atas Tanah.
- (4) Hasil inventarisasi dan identifikasi pengukuran dan pemetaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam peta bidang tanah dan ditandatangani oleh Ketua Tim A, Petugas Kantor Pertanahan, dan Pemegang Hak Atas Tanah.
- (5) Peta bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digunakan dalam proses penentuan nilai ganti kerugian dan pendaftaran hak.

Bagian Keempat
Pengumpulan Data Yuridis Obyek Tanah

Pasal 11

- (1) Pengumpulan data yuridis obyek tanah dilakukan oleh Tim B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2).
- (2) Tim B sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki tugas:
 - a. melaksanakan pengumpulan data Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah, sekurang-kurangnya:
 1. nama, dan alamat Pihak yang Berhak;
 2. nomor induk kependudukan atau identitas diri lainnya Pihak yang Berhak;
 3. bukti penguasaan dan/atau kepemilikan tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda yang berkaitan dengan tanah;
 4. letak tanah, luas tanah;
 5. status tanah dan dokumennya;
 6. jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah;
 7. kepemilikan dan/atau penguasaan tanah, bangunan, dan/atau benda lain yang berkaitan dengan tanah; dan
 8. pembebanan Hak Atas Tanah.
 - b. melakukan koordinasi dengan Pihak yang berhak atas tanah untuk melakukan pengecekan Sertipikat pada kantor pertanahan setempat.

Bagian Kelima
Pengumpulan Informasi Peruntukan Tanah

Pasal 12

- (1) Tim B wajib meminta Surat Keterangan peruntukan tanah pada kantor/dinas terkait.
- (2) Proses Pengadaan Tanah hanya bisa dilanjutkan apabila peruntukan tanah sebagaimana disebut pada ayat (1) sesuai dengan peruntukan UT.

Bagian Keenam
Penilaian Oleh Kantor Jasa Penilai Publik

Pasal 13

- (1) Penilaian obyek tanah dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang ditunjuk oleh PPK.
- (2) Proses penunjukan KJPP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan dalam aturan pengadaan barang dan jasa UT.
- (3) Penilaian KJPP adalah bentuk penilaian pihak ketiga yang independen, berizin, dan memenuhi persyaratan sebagai Penilai Publik dalam melakukan penilaian terhadap obyek tanah sesuai:
 - a. Standar Penilaian Indonesia (SPI); dan
 - b. Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

(4) SPI ...

- (4) SPI sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a digunakan dalam penilaian KJPP untuk menetapkan nilai ganti kerugian terhadap obyek tanah berdasarkan metode/prinsip nilai penggantian wajar (*fair replacment value*).
- (5) Penilaian KJPP terhadap obyek tanah sebagaimana disebut pada ayat (3) dilakukan untuk menetapkan besaran nilai ganti kerugian tanpa menguntungkan pihak manapun dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
- (6) Penilaian KJPP dalam menetapkan nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bersifat final dan mengikat serta digunakan sebagai penetapan batas maksimal ganti kerugian terhadap obyek tanah.
- (7) Proses dan hasil penilaian KJPP terhadap obyek tanah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam proses pengadaan tanah guna kepentingan UT di bawah lima hektar.

Bagian Ketujuh Musyawarah/Negosiasi

Pasal 14

- (1) Musyawarah/negosiasi dilakukan antara PPK, Panitia Pengadaan Tanah, dan Pihak yang berhak atas tanah.
- (2) Dalam hal Pihak yang berhak atas tanah berhalangan hadir, harus memberikan surat kuasa tertulis kepada pihak penerima kuasa.
- (3) Negosiasi/musyawarah dipimpin oleh Ketua Panitia Pengadaan Tanah.
- (4) Pihak lain selain pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang menghadiri negosiasi/musyawarah wajib membubuhkan tandatangan pada daftar hadir.
- (5) Hasil negosiasi harga setinggi-tingginya sama dengan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik.
- (6) Para pihak yang melakukan negosiasi menandatangani Berita Acara Musyawarah/Kesepakatan Harga.
- (7) Isi Berita Acara Musyawarah/Kesepakatan Harga sebagaimana dimaksud pada ayat (6) sekurang-kurangnya memuat:
 - a. hari, tanggal, waktu dan tempat negosiasi dilakukan;
 - b. daftar dan tandatangan yang hadir dalam negosiasi baik secara luar jaringan (*luring*) maupun yang dalam jaringan (*daring*);
 - c. obyek tanah yang meliputi: letak, luas, bukti kepemilikan;
 - d. harga yang disepakati;
 - e. pajak-pajak yang berlaku;
 - f. cara pembayaran; dan
 - g. kesepakatan pihak yang menanggung biaya Notaris/PPAT.

Bagian Kedelapan Peralihan Hak Atas Tanah

Pasal 15

- (1) Peralihan hak dilakukan dengan cara:
 - a. pelepasan hak dan diikuti permohonan hak;
 - b. jual beli; dan/atau
 - c. tukar menukar.
- (2) Peralihan hak dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang (Notaris atau PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Akta peralihan hak ditandatangani oleh PPK, Pihak yang berhak atas tanah, dan Pejabat yang berwenang.
- (4) Dalam hal Pihak yang berhak atas tanah tidak dapat menandatangani akta peralihan hak, dapat diwakili oleh kuasanya dengan akta kuasa notariil atau pejabat kedutaan bila sedang di luar negeri.

Bagian ...

Bagian Kesembilan
Pemberian Ganti Rugi/Pembayaran

Pasal 16

- (1) Ganti kerugian sebesar hasil musyawarah dan berlaku sampai dengan saat dilakukan pembayaran ganti rugi.
- (2) Besarnya nilai ganti kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah.

Bagian Kesepuluh
Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Pasal 17

- (1) PPK menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada kepala unit yang bertanggungjawab mengadministrasikan aset UT.
- (2) Kepala unit yang bertanggungjawab mengadministrasikan aset UT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencatat dalam data Barang Milik Universitas Terbuka.

BAB VIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

Pada saat Peraturan ini mulai berlaku, proses pengadaan tanah yang sedang berjalan sebelum berlakunya Peraturan ini, tetap dapat melanjutkan proses pengadaan tanah hingga selesai.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Peraturan ini berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Tangerang Selatan
pada tanggal : 2 Januari 2024

Ditandatangani secara elektronik oleh:

Rektor

Prof. Drs. Ojat Darajat, M.Bus., Ph.D.
NIP 196610261991031001