

# Ulasan Upaya Perlindungan Negara Indonesia Draft Konsultasi

MARCH, 2017

## Appendix 11: Kajian Akseptabilitas Pemukiman Kembali Tidak Secara Sukarela per Sektor

Penilaian ini adalah pekerjaan yang sedang berjalan, yang tujuannya adalah untuk mendorong proses berulang-ulang umpan balik dan pemutakhiran. Ketika selesai, Peminjam akan memverifikasi penilaian. Bahan-bahan ini disiapkan oleh konsultan; oleh karena itu, ADB tidak menjamin akurasi, keandalan, atau ketepatan waktu materi ini dan karena itu tidak akan bertanggung jawab dalam kapasitas apapun atas kerugian atau kerugian yang mungkin timbul dari penggunaan bahan-bahan ini. ADB juga tidak bertanggung jawab atas kesalahan, kelalaian yang tidak disengaja, atau perubahan yang tidak sah yang mungkin terjadi dalam pengungkapan konten di situs ini.

## DAFTAR ISI

<b>I.</b>	<b>Konteks</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Sektor Sumber Daya Air: Proyek Bendungan Serbaguna Karian</b>	<b>3</b>
	A. Kapasitas Kelembagaan	4
	B. Praktik Pelaksanaan: Proses dan Prosedur	6
	C. Keluaran	8
	D. Hasil	9
<b>III.</b>	<b>Sektor Jalan/ Jalan Tol: Jalan Tol Palembang – Indralaya</b>	<b>10</b>
	A. Kapasitas Kelembagaan	11
	B. Praktik Pelaksanaan: Proses dan Prosedur	13
	C. Keluaran	16
	D. Hasil	16
<b>IV.</b>	<b>Sektor Energi: Pembangkit Tenaga Listrik – Jawa Tengah</b>	<b>17</b>
	A. Kapasitas Kelembagaan	18
	B. Praktik Pelaksanaan: Proses dan Prosedur	21
	C. Keluaran	25
	D. Hasil	26
<b>V.</b>	<b>Sektor Perencanaan Kota: Normalisasi Kali Ciliwung</b>	<b>27</b>
	A. Kapasitas Kelembagaan	28
	B. Praktik Pelaksanaan: Proses dan Prosedur	29
	C. Keluaran	31
	D. Hasil	31

## KAJIAN AKSEPTABILITAS UNTUK UPAYA PERLINDUNGAN PEMUKIMAN KEMBALI TIDAK SECARA SUKARELA PER SEKTOR

### I. Konteks

1. Temuan-temuan kajian akseptabilitas disajikan dalam dua lampiran: 10 dan 11. Dokumen ini (Lampiran 11) mengkaji kapasitas, praktik dan kinerja sektor-sektor yang terkait dengan Bantuan Teknik (Tabel A.11). Lampiran 10 mengkaji kapasitas lembaga-lembaga hukum yang bertanggung jawab atas pemukiman kembali tidak secara sukarela.

**Tabel A.11: Ringkasan tentang Kajian Akseptabilitas tentang Pemukiman Kembali Tidak Secara Sukarela melalui Studi Kasus Proyek Per Sektor**

No.	Sektor/ Proyek	Komponen	Hasil kajian
1.	Sektor Sumber Daya Air/ Bendungan Serbaguna Karian (Ditjen SDA, BBWSC3)	Kapasitas Kelembagaan	Moderat – Moderat <sup>a</sup>
		Proses dan Prosedur	Moderat
		Keluaran	Moderat
		Hasil	Moderat
2.	Sektor Jalan/ Jalan Jalan Tol Palembang – Indralaya (Bina Marga, Satker)	Kapasitas Kelembagaan	Kuat – Moderat
		Proses dan Prosedur	Moderat
		Keluaran	Tak ada penilaian
		Hasil	Moderat
3.	Sektor Energi/ Jaringan Transmisi SUTET 500 kV PLTU 2 Jawa Tengah – GITET 500 kV Kesugihan (PLN Pusat, PLN UIP VII)	Kapasitas Kelembagaan	Kuat – Kuat
		Proses dan Prosedur	Kuat
		Keluaran	Moderat
		Hasil	Kuat
4.	Perencanaan Kota/ Normalisasi Kali Ciliwung (Ditjen SDA, BBWSCC, Pemda DKI Jakarta)	Kapasitas Kelembagaan	Lemah – Moderat
		Proses dan Prosedur	Moderat
		Keluaran	Tidak dapat diterapkan
		Hasil	Moderat

<sup>a</sup>: Peringkat Moderat–Moderat menunjukkan hasil dari tiap lembaga yang dikaji, dalam hal ini adalah Ditjen SDA dan BBWSC3. Ini juga berlaku untuk hasil sektor yang lain.

### II. Sektor Sumber Daya Air: Proyek Bendungan Serbaguna Karian

2. Proyek yang dikaji adalah pembangunan Bendungan Karian, salah satu proyek strategis nasional di bawah Ditjen SDA, Kementerian PUPR. Balai Besar Wilayah Sungai Cidanau Ciujung Cidurian (BBWSC3) adalah badan yang bertanggung jawab atas pelaksanaan proyek. Menurut Rencana Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali Karian, seluas 2.170 hektar tanah akan perlu dibebaskan untuk bendungan dan wilayah yang tergenang. Di saat laporan ini ditulis, 824,31 hektar tanah, atau 38% dari tanah yang dibutuhkan telah dibebaskan oleh BBWSC3 berdasarkan Peraturan Presiden No 36 tahun 2005 dan Peraturan Presiden No. 65 tahun 2006. 62% dari tanah akan dibebaskan berdasarkan UU No. 2 tahun 2012. Pada waktu data untuk laporan ini sedang dikumpulkan, BBWSC3 sedang menyiapkan dokumen-dokumen pengadaan tanah dengan membuat pemetaan, pengukuran, dan mengumpulkan informasi kepemilikan tanah.

3. Proyek ini juga menyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah untuk penambangan dan akses jalan, yang terdiri dari dua kegiatan utama pengadaan tanah: pengadaan tanah gunung Geblegan untuk penambangan (14,5 hektar daerah terkena dampak), dan perpanjangan 19-kilometer akses jalan dari penambangan sampai Bendungan Karian (10,5 hektar terkena dampak). Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah untuk proyek ini dilakukan sesuai dengan UU. No. 2 tahun 2012. Pada saat laporan ini ditulis, proses pengadaan tanah telah sampai pada tahap pelaksanaan; seorang penilai independen telah ditunjuk untuk mengkaji nilai tanah yang terkena dampak dan aset non-tanah.

4. Dokumen Persiapan Pengadaan Tanah yang ditinjau untuk studi kasus ini adalah dokumen untuk penambangan dan jalan akses. Walaupun dari segi hukum, penambangan tersebut tidak termasuk salah satu diantara 18 kegiatan yang terdaftar sebagai fasilitas umum menurut UU. No 2 tahun 2012,<sup>1</sup> namun merupakan subjek yang tepat untuk tinjauan<sup>2</sup> sebagai kegiatan proyek yang menimbulkan dampak, sesuai dengan kebijakan Asian Development Bank (ADB).

#### **A. Kapasitas kelembagaan**

**Tingkat Nasional.** Di tingkat Nasional, proyek Bendungan ini ada di bawah Direkotrat Sungai dan Pantai. Pengadaan tanah berada dalam pengawasan Bagian Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) dan Fasilitasi Tanah, di bawah Sekretariat Ditjen SDA, Kementerian PUPR. Subbagian Fasilitasi Tanah<sup>3</sup> bertanggung jawab untuk menengahi sengketa untuk proyek yang melibatkan koordinasi atau kerjasama dengan instansi lain dan juga untuk memastikan bahwa peraturan dalam hal pengadaan tanah dan pemukiman kembali diterapkan dengan tepat. Subbagian ini juga menyediakan dukungan teknis untuk proses pengadaan tanah dan mengamankan sertifikasi tanah milik negara.<sup>4</sup>

5. Sejak didirikan pada bulan Juli tahun 2015, Bagian Pengelolaan Barang Milik Negara dan Fasilitasi Tanah mendukung Ditjen SDA secara aktif dalam meningkatkan kapasitas pegawai dalam hal pengadaan tanah dan pemukiman kembali melalui penyelenggaraan pelatihan, seminar, dan lokakarya secara teratur, juga dengan mengundang pembicara kunci dari Ditjen SDA sendiri maupun narasumber eksternal. Bagian Pengelolaan Barang Milik Negara dan Fasilitasi Tanah juga membangun dan memelihara hubungan baik dengan badan-badan pemerintah lain terkait dengan pengadaan tanah termasuk Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, Perhutani, dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

6. Berdasarkan temuan dan wawancara yang dilakukan, kapasitas kelembagaan dari Bagian Pengelolaan Barang Milik Negara dan Fasilitasi Tanah untuk pengadaan tanah dan pemukiman kembali diberikan peringkat "Moderat".

---

<sup>1</sup> UU. No. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pasal 10.

<sup>2</sup> Berdasarkan Peraturan Kepala BPN melalui Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2015 Bab VIIA alinea 54A: "Selain kegiatan yang tercantum dalam ...Alinea 10 dari UU. No. 2 tahun 2012, (Proyek) yang penting bagi program prioritas pemerintah, dapat mengikuti ketentuan dalam UU No.2 tahun 2012."

<sup>3</sup> Ditetapkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Permen PUPR No. 15 tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

<sup>4</sup> Subbagian memiliki anggaran khusus dari Ditjen SDA untuk melaksanakan mandatnya. Permen PUPR No. 15 tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata kerja Kementerian PUPR, pasal 207 (3)

7. **BBWSC3, Satuan Non Vertikal Tertentu (SNVT) Pembangunan Bendungan Karian.** PP No. 37 tahun 2010 menunjuk BBWSC3 sebagai pemrakarsa proyek pembangunan bendungan Karian. Satker SNVT memiliki seksi perencanaan dan seksi pelaksanaan. Seksi perencanaan bertanggung jawab atas pengadaan tanah. Pada tahun 2014, Satker Bendungan membentuk team pengadaan tanah (Tim Direksi Pengadaan tanah) dengan Keputusan satker. . Namun demikian, tidak ada mandat resmi untuk membentuk unit khusus pengadaan tanah di tingkat Balai. Semua tugas-tugas utama tentang pengadaan tanah dan pemukiman kembali dilakukan oleh konsultan yang direkrut dari luar. Di dalam BBWSC3, dua orang insinyur ditunjuk untuk menangani isu-isu pengadaan tanah dan pemukiman kembali pada proyek bendungan Karian, satu orang di seksi perencanaan dan seorang lagi untuk seksi pelaksanaan.

8. *SNVT Pembangunan Bendungan Karian BBWSC3* memiliki anggaran khusus untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk proyek tersebut, dengan kegiatan pendukung yang disediakan oleh Ditjen SDA.

9. Indikator yang digunakan tentang keluaran dari Satuan Tugas pengadaan tanah adalah persentase tanah yang telah diperoleh untuk proyek tersebut. Untuk saat ini, Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah untuk penambangan dan akses jalan telah dilaksanakan, namun kompensasi masih tertunda. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah sebelumnya untuk daerah bendungan dan daerah tergenang sudah selesai 38%. SNVT disyaratkan untuk menyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah baru sesuai undang-undang dan peraturan yang berlaku, pada saat laporan ini ditulis, dokumen tersebut sedang disusun.

10. Berdasarkan temuan-temuan dan wawancara-wawancara yang dilakukan selama kunjungan ke lapangan, kapasitas kelembagaan BBWSC3 dalam pengadaan tanah dan pemukiman kembali dinilai “moderat.”

11. **Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN Wilayah, Provinsi Banten.** Kantor wilayah ini diberi mandat sebagai lembaga pelaksana untuk mengawasi pemenuhan persyaratan UU. No. 2 tahun 2012 di tingkat provinsi. Umumnya, Kepala Badan Pertanahan bertanggung jawab atas pembentukan panitia pengadaan tanah. Di Kantor Pertanahan Banten, seksi Pengaturan Tanah Pemerintah, di bawah Bagian Sertifikat dan pendaftaran tanah, bertanggung jawab atas proyek. Struktur Kantor Pertanahan adalah konsisten dengan Permen No. 8 tahun 2015, organisasi dan pengelolaan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN Wilayah.

12. Seksi pengaturan Tanah pemerintah memiliki lima orang pegawai, namun tugas mereka tidak terbatas pada hal-hal upaya perlindungan. Kelima staf tersebut telah mengikuti lokakarya pengembangan kapasitas tentang pelaksanaan UU. No. 2 tahun 2012 dan peraturan-peraturan pendukungnya. Namun sumber daya manusia untuk melakukan survei dan pengukuran masih sangat terbatas.

13. Divisi tersebut memiliki anggaran khusus dari kementerian untuk mendukung pelaksanaan mandatnya dalam upaya perlindungan sosial.

14. Berdasarkan temuan-temuan dan wawancara-wawancara yang dilakukan selama kunjungan ke lapangan, kapasitas kelembagaan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN Wilayah Provinsi Banten dalam hal pengadaan tanah dan pemukiman kembali dianggap “moderat.”

15. Kajian Kesenjangan tentang kapasitas kelembagaan menyimpulkan bahwa:

- (i) Di Tingkat nasional, Ditjen SDA memiliki unit yang baru didirikan (sejak Juli 2015) untuk melakukan negosiasi pertikaian tanah dengan badan-badan pemerintah lain. Namun, dalam BBWS–SNVT/Satker Bendungan Karian, tidak ada unit khusus yang ditunjuk untuk menjalankan tugas ini. Akibatnya, ada wewenang yang tumpang tindih antara tingkat pusat dan provinsi dalam hal badan mana sebenarnya yang bertanggung jawab untuk pengadaan tanah dan pemukiman kembali.
- (ii) Untuk badan implementasi (Satker and BPN wilayah), anggaran yang dialokasi oleh kantor pusat adalah untuk mendanai kegiatan-kegiatan peningkatan kapasitas pegawai.
- (iii) Dalam keadaan ini, Satker dan BPN Daerah telah secara bertahap mewujudkan mandat mereka tetapi dengan kemajuan yang sangat lambat. Lambatnya kemajuan tersebut bisa disebabkan oleh sejumlah faktor termasuk kurangnya kejelasan tentang masa depan proyek, keterbatasan anggaran dan keterbatasan sumber daya manusia.

## **B. Praktik Pelaksanaan: Proses dan Prosedur**

16. **Tahap Perencanaan.** Kajian untuk Proyek Bendungan Karian telah dimulai sejak tahun 1990 an di bawah pengawasan Ditjen SDA.<sup>5</sup> Konsultan, Korean International Cooperation Agency (KOICA), yang mendukung proyek bendungan Karian, telah melakukan studi kelayakan untuk keseluruhan proyek bendungan Karian dan desain teknik rinci pada tahun 2006. Studi tersebut digunakan untuk sertifikasi desain, yang disetujui oleh kementerian PUPR pada tahun 2007.

17. Laporan studi kelayakan mengutip survei sosial ekonomi dan sosialisasi proyek yang diusulkan dengan masyarakat yang berpotensi terkena dampak. Survei itu menyimpulkan bahwa jumlah penduduk yang akan dipindahkan akibat proyek adalah 3.106 rumah tangga yang terdiri dari 17.369 jiwa, pilihan mereka adalah dipindahkan ke daerah terdekat dan bukan ke kabupaten atau provinsi lain. Studi ini memperkirakan bahwa Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah akan menelan biaya Rp 380 miliar.

18. Sementara itu pemrakarsa proyek, BBWSC3, menyiapkan dokumen yang relevan untuk tahap ini. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah disiapkan oleh tenaga ahli berkualitas yang dari KOICA yang ditunjuk untuk melakukan tugas tersebut.

19. Sesuai dengan persyaratan hukum, BBWSC3 menyampaikan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang termasuk survei, penilaian potensi dan risiko dampak, konsultasi dan persetujuan dari masyarakat yang terkena dampak, dan persetujuan penetapan lokasi proyek-ke gubernur melalui Kantor Pertanahan Provinsi untuk melanjutkan proses tersebut ke tahap berikutnya.

---

<sup>5</sup> Bendungan Karian Dam di Propinsi Banten diharapkan dapat mulai beroperasi pada tahun 2019. Bendungan Karian dirancang untuk memenuhi pasokan air mentah untuk Cillegon, Serang, Tangerang di Provinsi Banten, juga untuk daerah DKI Jakarta. Selain untuk menyediakan air mentah, Bendungan Karian juga akan mengirigasi Wilayah Irigasi Ciujung yang meliputi 22.000 hektar dan berfungsi sebagai pengendalian banjir dengan kapasitas penyimpanan banjir sebesar 60,8 juta m<sup>3</sup>. Selain itu ada potensi pembangkitan tenaga listrik 1,8 MW. Kompas, 18 Februari 2016.

20. Satu kelemahan yang diidentifikasi dalam tahap perencanaan adalah kurangnya perhatian khusus pada kelompok rentan. Semua orang yang terkena dampak diperlakukan sama dalam survei sosial dan ekonomi.

21. **Tahap Persiapan.** Untuk mendukung pelaksanaan teknik dan operasional UU. No. 2/2012, Provinsi Banten menegeluarkan Peraturan gubernur untuk mengantisipasi batas waktu yang sangat ketat yang ditetapkan oleh UU. No. 2/2012 dan Perpres 71/2012.<sup>6</sup>

22. Sesuai dengan peraturan tersebut, Divisi Koordinasi dan Tanah Kantor Setda meninjau Dokumen Perencanaan sebelum mengirimkannya kepada gubernur. Tindakan ini dimaksudkan untuk mempercepat proses yang disyaratkan di mana gubernur akan meninjau dokumen dalam waktu 10 hari setelah pemrakarsa mengajukan dokumen perencanaan.

23. Tim persiapan melakukan langkah-langkah persiapan:

- (i) Pengumpulan data awal untuk pengembangan perencanaan
- (ii) Konsultasi Publik tentang pengembangan perencanaan
- (iii) Penerbitan *Penetapan Lokasi*
- (iv) Pengumuman persetujuan Izin Lokasi

24. Dari sudut pandang hukum, penambangan bukan salah satu dari 18 kegiatan yang tercantum sebagai fasilitas umum yang diatur dalam UU No.2 tahun 2012<sup>7</sup>. Penetapan Lokasi untuk penambangan dan akses jalan Gunung Geblegan dikeluarkan melalui Surat Keputusan Gubernur (SK) 598/Kep 280-Huk 2015, tanggal 11 Juni 2015.

25. Secara umum, ada dua jenis proses pengadaan tanah. Yang pertama adalah pengadaan tanah untuk tujuan murni komersial seperti tanah untuk perkebunan, perumahan, perikanan, dll. Untuk itu, pemohon diminta untuk mengajukan permohonan Penetapan Lokasi dari Bupati/Walikota atau Gubernur. Izin lokasi yang diterbitkan per peraturan daerah yang berasal dari Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2015 tentang Izin Lokasi, di mana persetujuan bersyarat untuk membebaskan tanah di daerah yang diusulkan dalam waktu 2 tahun dan dapat diperpanjang untuk satu tahun lagi.

26. Setelah tanah tersebut dibebaskan atau dibeli dari pemilik, pemohon harus memperoleh persetujuan penetapan Lokasi bersama dengan dokumen tanah yang dialihkan ke Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh hak atas tanah. Hak atas tanah bisa berupa hak guna untuk Budidaya sebuah (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai. HGB adalah untuk jenis pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang dapat dilakukan hanya oleh instansi pemerintah, pemerintah daerah, atau perusahaan milik negara yang ditugaskan oleh pemerintah untuk memperoleh tanah untuk kepentingan umum. Perolehan tanah membutuhkan Persetujuan Penetapan Lokasi.<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Pergub No.93 tahun 2014 untuk pengadaan tanah lebih dari 5 hektar dan Pergub No. 72 tahun 2014 untuk Pengadaan tanah lebih dari 5 hektar.

<sup>7</sup>

<sup>8</sup> Masalah lain yang terlibat pengadaan tanah yaitu penambangan yang memasok proyek. Kepemilikan dan lokasi tambang telah dialihkan ke pihak lain, tetapi tidak jelas apakah pengalihan tanah dilakukan sebelum atau sesudah penerbitan Persetujuan Penetapan Lokasi. Menurut Pasal UU No.2 tahun 2012 No. 27 (3), setelah Penetapan Lokasi diterbitkan, pemegang hak atas tanah hanya dapat mengalihkan tanah kepada instansi yang membutuhkan tanah melalui Badan Pertanahan Nasional. Untuk sementara, itu juga menjadi jelas bahwa beberapa calo mengambil keuntungan dari pemilik tanah sebelumnya dengan membeli tanah dengan harga yang lebih murah. Mereka kemudian menaikkan harga tanah sehingga anggaran dalam LARP itu tidak cukup untuk menutupi harga yang diminta oleh mereka.

27. **Tahap Pelaksanaan.** Pelaksanaan proyek adalah tanggung jawab Kantor Pertanahan Provinsi Banten, yang memberi wewenang kepada Kantor Kabupaten Lebak karena lokasinya lebih dekat dengan proyek.

28. Tim Pelaksana Lebak dibentuk menjadi dua satuan tugas. Satu satgas bertanggung jawab untuk pengukuran dan pemetaan, serta semua identifikasi fisik, dan satgas yang satu lagi bertanggung jawab untuk penilaian bangunan, tanaman dan tanaman pangan.

29. Saat ini *Daftar Nominatif*<sup>9</sup> telah dibuat, dan akhir-akhir ini seorang penilai independen dari Sih Suryadi Dkk ditunjuk untuk melakukan penilaian. Kepala SNVT mengkonfirmasi bahwa hasil penilaian penilai independen akan menjadi nilai satu nilai tetap ketimbang sebuah kisaran nilai. Tidak akan ada pemantauan atau pengecekan hasil yang akan dibuat oleh penilai independen di atas anggapan bahwa mereka adalah penilai yang disertifikasi di bawah MAPPI.

30. Orang-orang yang terkena dampak semua tercantum dalam Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, sesuai dengan UU No. 2/2012, dan pengukuran termasuk nilai tanah, ruang bawah dan di atas tanah, bangunan, tanaman dan pohon, aset lain yang berkaitan dengan tanah, serta kerugian-kerugian lainnya akibat pengadaan tanah dan/atau proyek itu sendiri.

31. **Tahap Hasil.** Karena proyek ini baru pada Tahap Pelaksanaan pada saat penulisan, tidak ada hasil untuk dinilai saat ini.

32. **Pemantauan dan Peninjauan.** Berdasarkan UU No.2 tahun 2012, proses pemantauan pengadaan tanah harus dikoordinasikan oleh, dan merupakan tanggung jawab kantor tanah. Pemantauan tersebut mencakup pelaksanaan dan penyerahan hasil pengadaan tanah pada lembaga atau kantor yang membutuhkan tanah dan tidak mencakup dampak pada rumah tangga yang terkena dampak. Menurut Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah untuk proyek bendungan Karian, sebuah tim pemantauan dengan perwakilan dari Bappeda, akademisi, lembaga swadaya masyarakat, dan orang yang terkena dampak didirikan sebelum pelaksanaan Rencana Aksi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Unit pengelolaan proyek akan memonitor pelaksanaan dokumen berdasarkan laporan tim.

33. Ada juga dua jenis pemantauan: satu yang dilakukan secara internal oleh BBWSC3, dan yang lainnya eksternal, oleh tim independen, yang akan terlibat dengan BBWSC3.

34. Berdasarkan diskusi dan hasil temuan, praktik pelaksanaan (yaitu, proses dan prosedur) dari tahap pengadaan tanah untuk proyek bendungan serbaguna Karian dapat dianggap "kuat."

## C. Keluaran

35. **Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.** Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang dikaji adalah untuk penambangan di gunung Geblegan dan perbaikan akses jalan dari tambang ke Bendungan Karian. Dua Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah lain untuk Proyek Bendungan Karian masih dalam persiapan pada saat laporan ini ditulis. Rencana aksi

<sup>9</sup> *Daftar Nominatif* adalah informasi rinci mengenai pihak yang berhak yang meliputi: lokasi, daerah, dan status aset / benda pengadaan tanah yang terkena dampak; daerah dan jenis bangunan; jenis penggunaan aset yang terkena dampak; tanaman / pohon dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah. Data-data tersebut dikumpulkan oleh satuan tugas yang ditunjuk dari Panitia Pengadaan Tanah yang dipimpin oleh kementerian Agraria dan Tata Kota / BPN daerah.

untuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Geblegan dijadwalkan untuk tahun 2016-2019 (3 tahun). Dokumen yang ada menunjukkan bahwa proyek itu sepenuhnya konsisten dengan rencana tata ruang dan rencana pembangunan. Dokumen tersebut menggambarkan kegiatan, lokasi, metodologi pengadaan tanah, dan data tanah yang akan diakuisisi dan data tentang pemilik tanah. Namun, tidak ada pembahasan dampak sosial dan ekonomi khususnya terkait kelompok-kelompok rentan dan jenis kelamin dalam dokumen tersebut; survei sosial dan ekonomi dilakukan pada semua orang yang terkena dampak tanpa ada perbedaan.

36. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang dikaji mencakup inventarisasi aset termasuk tanah yang terkena dampak, pohon atau tanaman, bangunan, ruang atas dan bawah tanah, aset yang berkaitan dengan tanah; dan / atau kerusakan moneter lainnya dengan pengukuran tanah secara bidang per bidang telah dilakukan dan dilampirkan dalam dokumen. Dokumen Perencanaan tersebut juga melaporkan tentang kegiatan sosialisasi yang dilakukan sehubungan dengan inventarisasi.

37. Penilaian tanah yang terkena dampak yang tidak berada dalam wilayah proyek dilakukan sesuai dengan UU No.2 tahun 2012. penilaian untuk tumbuhan terkena dampak berdasarkan pada daftar dari pemerintah daerah sebagai harga patokan. Penilaian untuk bangunan dilakukan dengan menggunakan NJOP, harga pasar, harga pemerintah sebagai masukan untuk kesepakatan antara pemrakarsa proyek dan orang yang terkena dampak.

38. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah menjelaskan rincian wilayah administratif di mana pembangunan itu berlangsung termasuk nama-nama kelurahan atau desa, dan juga data awal mengenai tanah yang terkena dampak terkait. Dokumen menguraikan penggunaan tanah wilayah yang terkena dampak, kepemilikan sertifikat tanah dan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang berpotensi terkena dampak dan pihak yang berhak. Dokumen Perencanaan Tanah juga mencakup penilaian tanah yang tersisa yang tak dapat lagi digunakan yang merupakan bagian dari daerah yang terkena dampak.

39. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah mencakup matriks keberhakan untuk orang yang terkena dampak dan program pemulihan mata pencaharian termasuk pilihan untuk relokasi sehingga orang dan rumah tangga yang terkena dampak pengadaan tanah dan kehilangan akses ke aset dan pendapatan setidaknya dapat hidup setidaknya sebaik sebelum adanya proyek.

40. Mekanisme penanganan keluhan dikembangkan dan dimasukkan ke dalam Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.

41. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah menyertakan batas waktu pelaksanaan - dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, sampai pengalihan hak atas tanah yang dibebaskan. Untuk menyelesaikan semua tahap tersebut dialokasikan waktu 17 bulan (Juni 2014 - Oktober 2015). Rencana aksi untuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Geblegan dijadwalkan untuk 2016 - 2019. Pada saat penulisan laporan ini, proyek belum membayar kompensasi kepada orang-orang yang terkena dampak dan telah mempekerjakan penilai independen untuk melakukan penilaian aset.

42. Dalam Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah ada perkiraan nilai kompensasi secara umum dan rinci untuk tanah dan aset non-tanah yang akan terkena dampak proyek. Total kompensasi dalam dokumen adalah sekitar Rp10,6 miliar untuk:

- 14,6 ha untuk penambangan (50 bidang)

- 10,3 ha untuk pelebaran jalan akses (299 bidang)
- 0,99 ha untuk 18 bangunan utama (14 rumah tangga)

43. Namun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah tidak menyebutkan secara khusus sumber pendanaan, juga tidak memasukkan rincian alokasi dana untuk berbagai tahap pengadaan tanah.

44. Berdasarkan kajian tentang dokumen, Keluaran (Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah) dari Proyek Bendungan Serbaguna dapat dianggap berkualitas "moderat".

#### **D. Hasil**

45. Hasil didasarkan sebagian dari hasil temuan berikut dari kunjungan lapangan:

46. Implementasi UU No. 12 tahun 2012, yang melibatkan pemangku kepentingan dengan tanggung jawab yang berbeda dalam setiap tahap studi kasus, menunjukkan bahwa implementasi atas Peraturan pengadaan tanah menjadi lebih kompleks dan memakan waktu ketika lebih banyak pemangku kepentingan yang berasal dari berbagai latar belakang terlibat di dalamnya.

47. Selama konsultasi publik beberapa calo mengambil keuntungan dari situasi dengan membeli tanah dari pemilik aslinya. Mereka kemudian menaikkan harga tanah yang menyebabkan anggaran dalam Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah tidak cukup.

48. Umumnya, proyek mematuhi UU No. 2 tahun 2012 dan peraturan pendukungnya. Selain itu, Provinsi Banten telah mengembangkan peraturan daerah untuk mendukung pelaksanaan hukum. Namun proses Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah tidak memberi perhatian khusus untuk perlindungan Masyarakat Adat, wanita, anak-anak, orang tua, dan kelompok rentan lainnya dari dampak merugikan akibat proyek-proyek pembangunan.

49. Wawancara di lapangan menunjukkan bahwa telah ada konsultasi bermakna yang diselenggarakan dengan masyarakat.<sup>10</sup> Agenda pertemuan mencakup diskusi mengenai kebutuhan untuk memperbesar akses jalan dari penambangan ke bendungan yang direncanakan, jenis kompensasi yang lebih disukai oleh orang yang terkena dampak, dan jumlah kompensasi akan dialokasikan berdasarkan nilai pasar dan kerugian.

50. Berdasarkan situasi saat ini, hasil dari Bendungan Serbaguna Karian dapat dianggap "moderat."

### **III. Sektor Jalan/Jalan Tol: Jalan Tol Palembang – Indralaya**

51. Proyek sektor jalan tol yang dievaluasi adalah Jalan Tol Palembang – Indralaya, Sumatera Selatan. Panjang jalan tol ini 21.925 km, dengan total tanah yang akan yang dibebaskan seluas 302 ha<sup>11</sup>. jalan tol ini dibagi menjadi tiga bagian: Palembang - Pemulutan (7 km), Pemulutan - KTM Rambutan (5 km), dan KTM Rambutan - Simpang Indralaya (10 km).

<sup>10</sup> Orang terkena dampak dari Jalan Gede mengemukakan dalam wawancara bahwa ia menghadiri 3 pertemuan terakhir.

<sup>11</sup> *Sindo Newspaper*. 2015. Palembang to Lampung. 5 jam. 1 May

52. Daerah yang terkena dampak berada di empat kecamatan (kecamatan): Pemulutan (tujuh desa), Pemulutan Barat (lima desa), Indralaya Utara (dua desa), Indralaya (satu desa dan satu kelurahan).

53. Pemrakarsa proyek ini adalah Direktorat Jenderal Bina Marga dan komponen pengadaan tanah ditugaskan pada Satker Inventarisasi Dan Pengadaan Tanah, Satker Pengadaan Tanah Jalan Tol Palembang – Indralaya di bawah SK Menteri PU tanggal 22 Februari 2013. Unit ini mulai beroperasi pada bulan Oktober 2013. Proyek ini merupakan salah satu proyek pertama yang menerapkan UU No.2 tahun 2012 untuk Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Di tingkat Provinsi, Satker berkoordinasi erat dengan Balai Besar Pelaksana Jalan Nasional III (BBPJN III) yang bertanggung jawab untuk Sumatra Selatan Lampung, Bangka-Belitung, provinsi Bengkulu, dan Bidang Pembinaan Teknik Dirjen Bina Marga.

54. Dokumen Pengadaan Tanah telah dipersiapkan oleh Satker dan Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan – SP2LP diterbitkan pada tahun 2013 untuk seluruh koridor proyek sepanjang 21.925 km.

55. Pengadaan tanah dibagi menjadi dua tahap:

- (i) Kantor Pertanahan Ogan Ilir: bagian pertama sepanjang 7 km. Hasilnya telah dikeluarkan.
- (ii) Kanwil BPN Sumsel: ini termasuk bagian kedua dan ketiga serta keempat, yang merupakan pintu keluar tol. 90% telah selesai pada saat penulisan laporan ini.

56. Pembangunan proyek tersebut didelegasikan kepada PT Utama Karya Jalan Tol (PT HKJT) yang merupakan perusahaan milik negara di bawah Perpres No.100 tahun 2014, Program Percepatan Pembangunan untuk jalan bebas hambatan di Sumatra. Peletakan batu pertama dilakukan pada tanggal 30 April 2015 dan konstruksi dimulai pada tanggal 20 Juli 2015.

57. Beberapa pengamatan dari kunjungan lapangan tertera di bawah ini.

58. Proyek ini merupakan salah satu dari 22 proyek di bawah Komisi Program Percepatan Pembangunan di tingkat provinsi. Meskipun gubernur tidak mengeluarkan kebijakan apapun yang berhubungan dengan proses pengadaan tanah, sudah ada rapat koordinasi rutin dengan semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam proyek ini untuk menjaga agar proyek sesuai jadwal.

59. Masalah untuk pengadaan tanah terutama terkait pada masalah pengakuan hak beberapa pemilik atas tanah yang sama. Masalah-masalah tersebut telah diselesaikan tahun 2014.

60. Baru-baru ini proses pengadaan tanah telah tertunda karena tindakan pengadilan untuk beberapa bidang tanah. Meskipun UU No.2 tahun 2012 menyatakan bahwa kerangka waktu yang ditetapkan untuk sengketa tanah yang harus diselesaikan dalam pengadilan adalah 30 hari, untuk beberapa kasus pelaksanaannya membutuhkan waktu lebih panjang.

61. Dari 614 bidang tanah di atas bidang tanah 2 dan 3, 216 telah dibayar pada tahun 2015, 180 bidang tanah berada dalam sengketa dan dibawa ke pengadilan, dan uang kompensasi atas 218 bidang tanah sudah berada dalam akun pengadilan diberikan (Konsinyasi) untuk keperluan penentuan oleh Pengadilan Negeri.

62. Pembayaran pengadaan tanah itu direncanakan akan dilakukan sekaligus sesuai dengan SP2LP yang diterbitkan pada tahun 2013, tapi karena BPN Sumatera Selatan memiliki anggaran terbatas untuk tahun itu, pembayaran dilakukan untuk bagian pertama. Pembangunan untuk bagian pertama telah dimulai. Status terkini adalah meminta BPN menerbitkan surat pengesahan sehingga PPK dapat melakukan pembayaran ganti rugi.

63. Karena alasan administrasi, tim tidak bisa mendapatkan salinan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah relevan dari pemrakarsa. Namun, Ditjen Bina Marga memberikan informasi yang memadai tentang proyek secara lisan untuk menentukan kemajuan pelaksanaan.

#### **A. Kapasitas Kelembagaan**

64. **Direktorat Jendral (DG) Bina Marga.** Karena badan yang memerlukan tanah adalah Bina Marga, maka masalah-masalah pengadaan tanah dikelola oleh unit pengadaan tanah Ditjen Bina Marga; unit tersebut juga bertanggung jawab untuk menyiapkan rencana pengadaan tanah.

65. Menurut Permen PUPR Nomor 15 Tahun 2015 Struktur Organisasi dan Tata Kerja (SOTK), Sub Direktorat Pengadaan Tanah ditempatkan di bawah Direktorat Jalan Bebas Hambatan dan Perkotaan dan Fasilitasi Jalan Daerah (DJBHP & FJD) Ditjen Bina Marga.

66. Tugas Sub Direktorat Pengadaan Tanah adalah untuk melakukan perencanaan, persiapan, pengembangan, dan pemantauan pengadaan tanah. Tugas ini dilaksanakan dengan melakukan fungsi-fungsi berikut:<sup>12</sup>

- Membentuk dan mengembangkan norma, standar, pedoman, dan kriteria untuk pengadaan tanah;
- Mengembangkan rencana, menyiapkan program, pelaksanaan, inventarisasi, dan pemantauan pengadaan tanah untuk jalan raya dan jalan tol;
- Mempersiapkan prosedur kerja dan memfasilitasi pengadaan tanah;
- Mengawasi pelaksanaan rencana pengadaan tanah;
- Melakukan penilaian aset sebagai akibat dari pengadaan tanah di Trans Jawa dan non-Trans Jawa; dan
- Mengkoordinasi dan memfasilitasi pengadaan tanah Trans Jawa dan non-Trans Jawa dengan berfokus pada aspek fasilitasi tanah dari pengadaan tanah.

67. Berdasarkan studi mengenai dokumen proyek, kapasitas kelembagaan DG Bina Marga dapat dianggap "kuat."

68. **Satker Inventarisasi dan Pengadaan Tanah, Pengadaan Tanah Jalan Tol Palembang– Indralaya.** Satker ini adalah kantor yang ditugaskan untuk pengadaan tanah proyek sesuai dengan UU No.2 tahun 2012. Pembentukannya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum (SK Menteri PU) tertanggal 22 Februari 2013 dan mulai beroperasi

<sup>12</sup> Permen PUPR No. 15 tahun 2015, Struktur Organisasi dan Tata Kerja SOTK, Alinea 468 dan 469.

pada bulan Oktober 2013. Satker melaporkan ke Ditjen Bina Marga di kantor pusat Jakarta. Ada juga sebuah Satker di Palembang untuk mendukung kegiatan setempat. Struktur rinci dan fungsinya telah dirancang khusus untuk pengadaan tanah.

69. Di tingkat provinsi, Satker inventarisasi dan pengadaan tanah berkoordinasi erat dengan Balai Besar Pelaksana Jalan Nasional III (BBPJJN III) yang bertanggung jawab untuk Sumatera Selatan, Lampung, Bangka – Belitung, provinsi Bengkulu, dan Bidang Pembinaan Teknik Dirjen Bina Marga Tingkat Provinsi.

70. Satker Inventarisasi dan Pengadaan Tanah memiliki seorang Pejabat Pembuat Komitmen (PPK), manajer proyek kontrak, dan 11 staf bawahan untuk menangani masalah pengadaan tanah bagi proyek Palindra. PPK seorang insinyur yang terlatih, dan hanya dilatih untuk mengelola isu-isu pengadaan tanah secara intermiten ketika diundang untuk mengikuti pelatihan atau workshop yang diadakan di tingkat lokal dan nasional dan dikelola oleh pusat (Ditjen Bina Marga). Tidak ada pengawasan rutin dan pemantauan kapasitas staf terkait dengan isu-isu pengadaan tanah dan pemukiman kembali.

71. Anggaran Satker ini memadai untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk proyek.

72. Berdasarkan kunjungan lapangan dan wawancara, kapasitas kelembagaan Satker Inventarisasi Dan Pengadaan Tanah, Pengadaan Tanah Jalan Tol Palembang – Indralaya dapat dianggap "moderat."

73. **Kantor Pertanahan, Provinsi Sumatra Selatan.** Memiliki mandat dan struktur hukum sebagai lembaga eksekutif untuk mengawasi pelaksanaan UU No.2 tahun 2012. Kepala kantor pertanahan provinsi memiliki wewenang untuk menyusun komisi pengadaan tanah yang terdiri dari beberapa petugas teknis, termasuk penilai tanah, dan kegiatan pendaftaran tanah lainnya untuk tahap pelaksanaan pengadaan tanah.

74. Struktur kantor pertanahan provinsi mengikuti Permen No. 8 tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional. Untuk bagian pertama dari Proyek Jalan Tol Palindra, Kantor Pertanahan Provinsi Sumatera Selatan mendelegasikan Kabupaten Ogan Ilir Kantor Pertanahan sebagai kantor penanggung jawab untuk kegiatan pengadaan tanah. Divisi yang bertanggung jawab untuk masalah tanah pemerintah dalam Kantor Pertanahan di Sumatera Selatan memiliki lima staf untuk melakukan pekerjaan, mereka umumnya kompeten untuk menangani kegiatan pengadaan tanah rutin. Lembaga ini berpartisipasi dalam lokakarya pelatihan Di Badan Pertanahan Nasional tentang pelaksanaan UU No.2 tahun 2012 dan peraturan-peraturan pendukungnya.

75. Sesuai dengan struktur kelembagaan, tugas-tugas organisasi, dan fungsi, kantor pertanahan provinsi memiliki anggaran yang dijamin dari Kementerian untuk melaksanakan mandat pengadaan tanah pemerintah sesuai dengan UU No.2 tahun 2012. Namun, kantor pertanahan provinsi tidak memiliki peralatan dan mobilitas atau fasilitas pelatihan yang memadai untuk mendukung mandat secara independen.

76. Berdasarkan kunjungan lapangan dan wawancara, kapasitas kelembagaan Kantor Pertanahan Provinsi Sumatera Selatan dapat dianggap "moderat."

77. Hasil temuan kesenjangan dari komponen kapasitas kelembagaan adalah:

- (i) **Satuan Kerja:** Tidak ada kesenjangan dalam pendirian unit yang bertanggung jawab untuk pengadaan tanah untuk proyek tersebut.
- (ii) **Kepegawaian:** Untuk Satker sebagai badan pelaksana, fokusnya adalah pada pengadaan tanah sesuai dengan peraturan pemerintah. Pertimbangan isu-isu yang lebih luas terkait pengadaan tanah dan pemukiman kembali tergantung pada sumber pembiayaan proyek (misalnya, ADB, Bank Dunia, dan organisasi pendanaan bilateral). Ada kesenjangan dalam hal pengetahuan mengenai berbagai kebijakan dan pelaksanaannya.
- (iii) **Anggaran:** Pada unit pelaksana (Satker dan BPN Daerah), anggaran yang dialokasikan hanya untuk kegiatan pengadaan tanah, sementara anggaran untuk peningkatan kapasitas masih bergantung pada sumber daya eksternal tingkat nasional.

## B. Praktik Pelaksanaan: Proses dan Prosedur

78. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dan dokumen pendukung proyek lainnya, termasuk substansi konsultasi publik-belum diperoleh saat penulisan laporan ini. Oleh karena itu, penilaian terhadap proses dan prosedur masih merupakan tinjauan yang belum lengkap dan masih tertunda menunggu semua dokumentasi yang diperlukan dari pemrakarsa.

79. **Tahap Perencanaan.** Studi kelayakan untuk seluruh proyek Jalan Tol Palindra telah selesai pada 2012 di bawah pengawasan Bina Marga Provinsi Sumatra Selatan. Dengan rencana percepatan pembangunan tahun 2013, provinsi Sumatra Selatan awalnya dianggarkan Rp100 miliar untuk pelaksanaan pengadaan tanah. Namun, setelah penilaian lebih lanjut, Ditjen Bina Marga di tingkat pusat memutuskan bahwa anggaran akan dialokasikan oleh pemerintah pusat, melalui Kementerian PUPR.

80. Pemrakarsa proyek dan *Satker*, mempersiapkan dokumen yang relevan untuk tahap ini dan menyerahkan Dokumen Rencana Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali kepada gubernur melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN Provinsi.

81. Dari wawancara selama kunjungan lapangan, ditetapkan bahwa tidak ada upaya untuk memberikan perhatian khusus kepada kelompok rentan dalam tahap perencanaan, karena semua orang yang terkena dampak diperlakukan sama dalam survei sosial ekonomi.

82. **Tahap Persiapan.** Proyek ini merupakan salah satu dari 22 proyek di bawah Komisi Program Percepatan Pembangunan di tingkat provinsi. Meskipun tidak ada peraturan provinsi dan daerah untuk mendukung pembangunan ini, Gubernur memfasilitasi pemantauan proses pembangunan dengan ketat. Untuk itu Gubernur telah mengadakan rapat koordinasi rutin dengan semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam proyek (yaitu, Satker, BPN Provinsi, Bina Marga Provinsi, Bappeda Provinsi, dan kontraktor yang ditugaskan, Hutama Karya) untuk mempercepat persiapan pengadaan tanah dan untuk memastikan bahwa proyek ini sesuai jadwal. Koordinasi juga dilakukan dengan tim pembangunan infrastruktur provinsi

83. Penetapan Lokasi (Surat Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan – SP2LP) telah dikeluarkan pada tahun 2013 untuk seluruh koridor proyek sepanjang 21.925 km dengan wilayah dampak dalam empat kecamatan: Pemulutan (tujuh desa), Pemulutan Barat (lima desa), Indralaya Utara (dua desa), Indralaya (satu desa dan satu kelurahan).

84. **Tahap Pelaksanaan.** Tahap pelaksanaan di Provinsi Sumatra Selatan merupakan tanggung jawab dari Kantor Pertanahan Provinsi Sumatra Selatan.

85. Proses pelaksanaan dimulai ketika pemrakarsa proyek mengusulkan perlunya pengadaan tanah dengan menyerahkan dokumen perencanaan dan persiapan termasuk Penetapan Lokasi Pembangunan dari gubernur.

86. Setelah pengajuan, BPN menunjuk Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir untuk mengarahkan proses pengadaan tanah untuk tahap tujuh kilometer pertama dari proyek.<sup>13</sup> Proses ini sudah selesai dan kompensasi sudah dibayarkan. Tahap kedua dan ketiga sudah mulai dilaksanakan dan di saat penulisan laporan ini sudah selesai 90%.

87. Pembayaran pengadaan tanah yang rencananya akan disalurkan sekaligus sesuai dengan SP2LP dikeluarkan pada tahun 2013, tetapi menurut temuan selama kunjungan lapangan, karena BPN Sumatera Selatan memiliki anggaran terbatas untuk survei tanah yang terkena dampak, pembayaran telah terbatas pada fase pertama.

88. Pada saat penulisan laporan ini, BPN belum mengeluarkan surat pengesahan untuk bagian kedua dan ketiga, sehingga PPK tidak bisa melakukan pembayaran kompensasi.

89. Penilai independen yang dipilih untuk menilai proyek setelah pengesahannya resmi dikeluarkan oleh BPN adalah Toto Suharto dan Rekan (TnR), dengan Pak Radian sebagai petugas penghubung. Lembaga yang membutuhkan tanah yang bertanggung jawab untuk pengadaan penilai dan mengajukan perusahaan yang dipilih pada BPN untuk persetujuan resmi. Sesuai dengan UU 2/2012,, hasil dari penilai independen adalah satu nilai tetap untuk setiap bidang tanah bukan kisaran nilai. Kebijakan ini telah berjalan dengan baik dan telah menghilangkan kebutuhan untuk negosiasi lebih lanjut jika kisaran nilai digunakan seperti dalam kebijakan sebelumnya.

90. Baru-baru ini proses pengadaan tanah bagian kedua dan ketiga telah tertunda oleh tindakan pengadilan untuk beberapa bidang tanah. Untuk proyek Palindra, pengadilan bertanggung jawab atas pengadaan tanah adalah Pengadilan Negeri Indralaya.

91. UU No. 2 Tahun 2012 Pasal 37 – 39 memberikan panduan yang jelas tentang kesempatan ketika pihak pengungsi tidak puas dengan kompensasi. Mereka dapat mengajukan gugatan di pengadilan Negeri. Proses ini menunjukkan bahwa pemerintah menghormati hak pemilik tanah 'untuk mengajukan keberatan atas keputusan penilaian dan menyediakan kerangka hukum tindakan yang mungkin untuk memastikan adanya keadilan dalam proses pengadaan tanah.

92. Kompensasi pengadaan tanah akan dipercayakan (dititipkan) ke pengadilan jika ada perselisihan tentang kepemilikan atau kontrol dari tanah yang dibebaskan. Hal ini tidak dapat ditentukan kapan sengketa tersebut diselesaikan karena kasus tersebut bisa sampai ke Mahkamah Agung sebagai jalan terakhir. Kasus ini dikategorikan sebagai kasus perdata yang akan diperlakukan sama untuk kasus perdata umum lainnya. Namun, tanah sudah dialihkan ke Negara agar pengadaan tanah dapat lanjut ke tahap berikutnya.

93. Jika orang yang terkena dampak menolak jumlah kompensasi yang ditentukan oleh penilai independen, orang yang terkena dampak dapat mengajukan gugatan di Pengadilan

---

<sup>13</sup> Untuk keperluan pelaksanaan, pengadaan tanah dibagi menjadi dua tahap:

- Kantor Pertanahan Ogan Ilir telah memulai pembangunan bagian pertama sepanjang 7 km
- Tahap kedua dan ketiga serta keempat jalan keluar tol (15 km) oleh Kanwil BPN Sumsel: 90% selesai.

Negeri dalam waktu 14 hari setelah akhir musyawarah antara orang yang terkena dampak dan komisi pengadaan tanah. Jika Pengadilan Negeri gagal untuk memutuskan dalam waktu 30 hari kerja, kasus tersebut akan dibawa ke Mahkamah Agung untuk keputusan akhir.

94. Situasi ini menggambarkan bahwa ada banyak daerah di Indonesia di mana bukti jaminan kepemilikan yang lemah akan menunda proses pengadaan tanah. Ketika ada beberapa klaim atas kepemilikan tanah yang sama, pengadaan tanah harus menunggu keputusan pengadilan tentang pemilik tanah yang sebenarnya. Jika ini terjadi, kompensasi yang telah ditentukan oleh penilai akan dipercayakan kepada pengadilan Negeri. Langkah ini tidak bisa dilewati karena harus ada pihak yang sah yang akan menandatangani dokumen kepemilikan pengadaan tanah untuk lembaga yang membutuhkan tanah. Proses yang sama berlaku ketika pemilik tidak dapat ditemukan karena keadaan yang tidak diketahui.

95. Fitur lain dari studi kasus ini adalah bahwa pelaksanaan undang-undang baru ini telah mendorong secara signifikan pengembangan proyek-proyek publik yang memiliki manfaat, yang tidak akan terjadi jika proyek-proyek tersebut diserahkan pada sektor swasta. Pembangunan proyek jalan telah didelegasikan pada PT Hutama Karya BUMN, sesuai dengan Perpres No. 100 tahun 2014 tentang Program Percepatan Pembangunan Jalan Bebas Hambatan di Sumatra. Karena proyek ini dianggap layak secara ekonomi tetapi tidak layak secara finansial, tidak ada perusahaan swasta yang tertarik untuk bergabung dengan proses tender. Peletakan Batu Pertama dilakukan pada tanggal 30 April 2015 dan konstruksi dimulai pada tanggal 20 Juli 2015, hingga 16 Juli lima bidang tanah masih dalam proses pengadaan.

96. Tidak ada bukti bahwa kegiatan ini memberikan perhatian khusus kepada kelompok rentan dalam tahap perencanaan; semua orang yang terkena dampak dalam survei sosial ekonomi tidak ditanya tentang kerentanan mereka karena fokus utama pemerintah adalah bagaimana untuk memperoleh tanah untuk kepentingan umum dan memperlakukan sama semua orang yang terkena dampak menggunakan proses dan mekanisme yang sama.

97. Ada kesenjangan antara volume pekerjaan dan jumlah anggota komisi pengadaan tanah. Karena UU No. 2/2012 menetapkan waktu yang terbatas untuk melaksanakan langkah-langkah kegiatan pengadaan tanah, Harus dilakukan evaluasi apakah waktu yang dialokasikan oleh undang-undang cukup untuk menyelesaikan tugas-tugas pengadaan tanah. Misalnya, Tol Palindra sepanjang 22 km dan proyek harus memiliki perhitungan tentang berapa banyak personil yang dibutuhkan dalam tahap implementasi untuk memenuhi batas waktu yang ditentukan oleh undang-undang.

98. **Tahap Hasil.** Pengajuan usulan bagian pertama proyek sepanjang 7 km dari Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Ilir ke Satker telah dilakukan, konstruksi telah dimulai, dan kompensasi telah selesai. Bagian lain sepanjang 15 km yang merupakan bagian kedua dan ketiga, dan keempat, jalan keluar Tol ada di bawah tanggung jawab Kanwil BPN Sumsel telah 90% selesai saat laporan ini ditulis sehingga belum ada penyerahan hasil. Kantor Pertanahan akan menyerahkan hasil pada pemrakarsa proyek setelah semua kompensasi telah dibayarkan.

99. **Pemantauan dan Peninjauan.** Berdasarkan UU 2/2012, pemantauan proses pengadaan tanah harus dilakukan di bawah koordinasi dan tanggung jawab BPN. Pemantauan ini mencakup pelaksanaan dan penyerahan hasil pengadaan tanah untuk instansi yang membutuhkan tanah, karena BPN berwenang untuk melakukan tahap implementasi dan penyerahan hasil. Selanjutnya, pemantauan dan evaluasi hanyalah tentang proses pengadaan tanah, bukan tentang dampak kepada rumah tangga.

100. Ada kesenjangan yang perlu diklarifikasi tentang ruang lingkup pemantauan dan evaluasi yang disebutkan dalam UU 2/2012. Pemantauan dan evaluasi harus dilakukan untuk seluruh proses, bukannya diterapkan untuk tahap-tahap proyek semata.

101. Berdasarkan diskusi dan hasil temuan, praktik pelaksanaan (yaitu, proses dan prosedur) dari tahap pengadaan tanah dari Jalan Tol Palembang-Indralaya dapat dianggap "moderat."

### **C. Keluaran**

102. Keluarannya adalah Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Karena alasan administrasi, tim pengadaan tanah tidak bisa mendapatkan salinan dari Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang relevan dan dokumen pendukung lainnya untuk proyek dari pemrakarsa. Namun, lembaga terkait telah memberikan informasi yang memadai tentang proyek secara lisan untuk menentukan kemajuan pelaksanaan. Karena dokumen belum diperoleh saat buku ini ditulis, penilaian studi kasus ini mungkin perlu dimodifikasi setelah dokumen dapat diperoleh dari pemrakarsa, dan penentuan nilai akan ditentukan kemudian.

### **D. Hasil**

103. Umumnya, proyek mematuhi UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah dan peraturan pendukung lainnya. Namun, tidak ada perhatian khusus diberikan kepada Masyarakat Adat, wanita, anak-anak, orang tua, dan kelompok rentan lain yang harus dilindungi dari dampak merugikan akibat proyek-proyek pembangunan.

104. Berkenaan dengan mekanisme penanganan keluhan, terlihat jelas bahwa hukum dan kebijakan bekerja secara efektif untuk isu-isu lingkungan seperti kebisingan dan polusi debu. Artinya, sebagian besar masalah lingkungan ini dikelola dan diselesaikan oleh kontraktor (Hutama Karya Infrastruktur). Sehingga kebanyakan, mekanisme penanganan keluhan tidak melanjutkan ke tingkat berikutnya untuk koordinasi lebih lanjut dengan Satker Bina Marga.

105. Baru-baru ini proses pengadaan tanah untuk bagian kedua dan ketiga telah tertunda karena tindakan pengadilan untuk beberapa bidang tanah. Dari 614 bidang tanah pada bagian 2 dan 216 dibayar pada tahun 2015, tetapi 180 bidang dalam sengketa dan dibawa ke pengadilan. Kompensasi untuk 218 bidang tanah telah dititipkan ke akun pengadilan (Konsinyasi) untuk penentuan oleh Pengadilan Negeri.

106. Untuk masalah pengadaan tanah yang melibatkan mekanisme penanganan keluhan, biasanya para pengadu langsung pergi ke kantor Satker untuk mengajukan keluhan. Satker kemudian akan menangani dan menyelesaikan setiap masalah, atau merujuk ke tingkat berikutnya dari manajemen jika keluhan tersebut melibatkan isu-isu di luar ruang lingkup kewenangannya.

107. Masalah Pengaduan untuk pengadaan tanah sebagian besar adalah tentang beberapa pihak yang mengklaim lahan yang sama. Pada tahun 2013, pemilik dua bidang tanah menolak harga dan ada tiga bidang tanah tanpa pemilik. Isu-isu ini diselesaikan pada tahun 2014. Penuntutan atas kepemilikan tanah yang sama oleh beberapa orang adalah situasi umum di Sumatera. Bukti kepemilikan lemah dan biasanya berupa sebuah surat yang ditandatangani oleh kepala desa yang menyatakan bahwa orang yang tercantum dalam dokumen adalah pemilik tanah. Tanpa peta survei rinci atau pendaftaran tanah, itu adalah umum bagi para

pemilik tanah melakukan kekeliruan dalam menentukan kepemilikannya atas sebidang tanah yang sebenarnya dimiliki oleh orang lain.

108. Ada beberapa konsultasi yang intensif dan bermakna diadakan dengan masyarakat. Satu orang yang terkena dampak, bernama Hanafi, yang bersama keluarganya telah tinggal di tanah tersebut sejak tahun 1946. Hanafi sekarang menjual sayuran, makanan ringan, dan kopi dari sebuah toko kecil di depan rumahnya, dan seorang petani paruh waktu. Dia juga adalah Kepala Desa Ibul Besar, Kecamatan Pemulutan. Beliau menyebutkan bahwa ada beberapa pertemuan mengenai pengembangan proyek.

109. Beberapa catatan dari Bapak Hanafi mengenai proyek:

- Tanah yang terkena dampak tidak subur sehingga beruntung bahwa tanah itu digunakan untuk jalan tol dan orang-orang yang terkena dampak menerima kompensasi dari proyek. Uang itu digunakan untuk membeli sepotong tanah untuk pertanian.
- Karena jalan di depan rumah Hanafi sedang digunakan sebagai jalan proyek, penghasilannya meningkat sebesar 25% per hari karena beberapa pekerja membeli dari dia.
- Ada beberapa perbaikan yang didapat dari proyek, sekarang mereka memiliki tangki air segar dan lampu jalan.

110. Berdasarkan hal-hal di atas, hasil dari Palembang-Indralaya Jalan Tol dapat dianggap "moderat."

#### IV. **Sektor Energi: Pembangkit Tenaga Listrik Jawa tengah**

111. Nama Proyek adalah Proyek Pembangkit Listrik Tenaga Uap Kesugihan Jawa Tengah yang berkapsitas 500 kilo volt (kV). Panjang saluran transmisi adalah sekitar 14 km; tanah yang akan yang dibebaskan adalah 35.966,90 meter persegi. Sebanyak 35 menara listrik akan dibangun dan akan terletak di dua kecamatan yang terkena dampak, Kecamatan Adipala (tiga desa) dan Kesugihan (empat desa). Sekitar 800 orang akan terkena dampak sepanjang right of way (ROW).

112. Pemrakarsa proyek adalah Unit Pelaksana Konstruksi Jaringan Jawa Bali 7 (UPK JJB) 7 PLN, yang beroperasi dengan berkoordinasi dengan Satuan Induk Pembangunan VII (UIP VII) PLN yang kantornya berada di Jogjakarta. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah disiapkan oleh UPK pada tahun 2013 dan Penetapan Lokasi (P2LPT) juga telah dikeluarkan pada tahun yang sama oleh sejumlah SK Gubernur No. 590/23 tahun 2013.

113. Beberapa catatan dari kunjungan lapangan sbb:

- (i) Ada perubahan dalam rute koridor menara sehingga PLN harus membebaskan tanah untuk tiga menara tambahan untuk jalur transmisi. Pengadaan tanah untuk tujuan ini dilakukan berdasarkan kebijakan PLN sehingga tim pengadaan tanah dari PLN tidak diperlukan untuk memasukkan personil dan prosedur pemerintah daerah. Ini berarti bahwa proses pelaksanaan (identifikasi dan verifikasi) jauh lebih cepat daripada jika mengikuti prosedur UU No. 2/2012<sup>14</sup>. Di bawah kebijakan PLN tidak ada panduan tentang penanganan "desa tanah" tertentu yang tidak dapat

<sup>14</sup> Berdasarkan wawancara dengan Manajer UPK JJB 7, Bapak Sarwanto, 14 Desember 2015

dibebaskan tetapi hanya bisa diganti. Ini merupakan kelemahan kebijakan PLN. Dalam kasus lain masalah tanah desa telah menyebabkan kesulitan yang signifikan dalam mengamankan atau mengganti tanah.

- (ii) Dokumen Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah menyatakan bahwa studi kelayakan dan informasi lain tentang pengadaan tanah dimasukkan ke dalam dokumen ANDAL, yang sudah disetujui tahun 2009
- (iii) Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah telah dikeluarkan melalui SK Gubernur 590/23 tahun 2013 tertanggal 7 Mei 2013. Pemerintah Provinsi juga membentuk tim persiapan pengadaan tanah sesuai dengan UU. No. 2 tahun 2012 di bawah SK Gubernur No. 590/24 tahun 2013 tertanggal 13 Mei tahun 2013. Tim persiapan bertanggung jawab untuk proses persiapan pengadaan tanah di provinsi Jawa Tengah, jadi tugas mereka tidak hanya terpusat untuk proyek ini.
- (iv) Masalah-masalah dalam pengadaan tanah seringkali ada hubungannya dengan koordinasi dengan pemerintah setempat, kadang-kadang ada perbedaan persepsi antara pemerintah setempat dan PLN, seperti tentang pengadaan tanah yang mana yang harus memiliki dokumen persetujuan penetapan lokasi atau tanah mana yang dapat dibebaskan oleh PLN sendiri dengan menggunakan kebijakan-kebijakan internal PLN.

#### **A. Kapasitas Kelembagaan**

114. **PLN Persero.** Masalah pengadaan tanah di dalam PLN berada di bawah tanggung jawab Divisi Kesehatan, Keselamatan dan Lingkungan Direktorat Human Capital.<sup>15</sup> Dibawah manajemen Direktorat Human Capital.<sup>16</sup> Tugasnya dalam pengadaan tanah adalah memantau, melaksanakan, dan menganalisis pengelolaan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dan mempersiapkan kerangka acuan untuk badan pemantauan independen.

115. Pemerintah baru-baru ini mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 4 tahun 2016 tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Listrik yang berisi ketentuan untuk menyederhanakan dan mengurangi waktu yang dibutuhkan untuk proses pengadaan tanah dan untuk menentukan lokasi. Pasal 33 sampai Pasal 37 Bab VII khusus menyatakan aspek pengadaan tanah untuk Pembangunan Infrastruktur Listrik.

116. Keputusan PLN No. 0289 tahun 2013 tentang Pengadaan Tanah untuk Tujuan Penyediaan Listrik, Biaya Operasional Pengadaan Tanah, dan Biaya Operasional Kompensasi meliputi (i) pengadaan tanah langsung yang akan digunakan untuk penentuan tapak tower, gardu listrik besar, jaringan, transmisi, distribusi, pembangkit listrik, dan kantor, dengan memberikan ganti rugi; dan / atau (ii) pengadanan tanah tidak langsung untuk menciptakan ruang bebas dengan memberikan kompensasi untuk tanah yang dilintasi jaringan listrik dan transmisi dan dengan memberikan ganti rugi untuk tanaman dan bangunan. Adapun kompensasi kepada pemilik tanah, bangunan, pohon, dan benda-benda lain di bawah jalur transmisi di atas 35 kV yang akan dijadikan ruang bebas, Keputusan Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral No. 38 tahun 2013 Tentang Kompensasi Aset pada ROW Jalur transmisi yang menetapkan prosedur, mekanisme, dan formula untuk kompensasi.

<sup>15</sup> Divisi K3L – Kesehatan Keselamatan Kerja dan Lingkungan

<sup>16</sup> Berdasarkan Peraturan PLN yang dikeluarkan pada tahun 2016 bernama Keputusan Dewan Direksi No. 0179.P/DIR/2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja PLN, dan Keputusan Dewan Direksi No. 0028.P/DIR/2015 mengenai Struktur Organisasi, Tanggung Jawab dan Tugas Utama Direktorat Human Capital Management

117. Berdasarkan dokumen yang dikaji, kapasitas kelembagaan PT PLN Persero untuk pengadaan tanah dan pemukiman kembali dapat dianggap "kuat."

118. **PLN UIP VII.** *Unit Induk Pembangunan, UIP VII* PLN adalah salah satu unit bisnis di bawah PT PLN (Persero) dan merupakan merger lebih lanjut dari unit sebelumnya yang bernama UIPJJB dan UIP VII berdasarkan Kebijakan Dewan Direksi PLN No. 171.K/DIR/2013, tertanggal 13 Februari 2013<sup>17</sup>. Unit ini meliputi pengembangan dan pembangunan jaringan transmisi dan gardu di Jawa dan Bali. Sesuai dengan Peraturan Direksi PLN No. 0133.K/DIR/2015, UIP VII memiliki tim pengadaan tanah dan kompensasi ROW yang terdiri dari 13 orang termasuk koordinator yang bertanggung jawab untuk semua pengembangan proyek saluran transmisi dibawah tanggung jawab mereka.

119. Per Peraturan Direksi PLN No. 0133.K/DIR/2015, UIP VII memiliki tim Pengadaan Tanah dan Kompensasi ROW yang terdiri dari 13 anggota termasuk koordinator, dan UPK memiliki tim dengan 6 anggota termasuk koordinator. Fokus dari unit ini adalah pengadaan tanah untuk proyek yang ada di bawah tanggung jawab mereka, bukan pada pengadaan tanah dan masalah pemukiman kembali secara lebih luas.

120. Berdasarkan dokumentasi yang ditinjau, kapasitas kelembagaan PLN UIP VII untuk pengadaan tanah dan pemukiman kembali dapat dianggap "kuat."

121. **PLN UPK JJB 7.** *Unit Pelaksana Konstruksi Jaringan Jawa Bali, UPK JJB 7* PLN bertanggung jawab untuk pengadaan tanah dan sesuai dengan UU No.2 tahun 2012 dan / atau peraturan PLN berdasarkan Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No.38 tahun 2013 untuk proyek PLTU jalur transmisi Tegangan Tinggi 500 kV Jawa Tengah. Mandat hukum struktur, peran rinci, fungsi, dan tugas dalam urusan pengadaan tanah. UPK JJB 7 memiliki tim tanah dengan enam anggota termasuk koordinator. Fokus dari unit ini adalah pengadaan tanah untuk proyek-proyek di bawah tanggung jawab mereka, tetapi bukan terkait isu-isu perlindungan sosial seperti pemukiman kembali dan pemulihan mata pencaharian. UPK harus bergantung pada UIP dan mobilitas kantor pusat PLN untuk memenuhi mandat mereka dalam masalah pengadaan tanah.

122. Untuk meningkatkan kapasitas staf di UPK mengenai pengadaan tanah dan pemukiman kembali, mereka diwajibkan untuk berpartisipasi dalam sesi pelatihan gabungan yang dianjurkan dan ditugaskan oleh atasan mereka. Setiap staf dari unit ini berhak untuk menghadiri minimal dua sesi pelatihan setiap tahun, baik secara internal dalam PLN maupun eksternal. Karena UPK sekarang memiliki 19 kontrak (setiap kontrak terdiri dari sekitar 50 sampai 80 menara) di bawah tanggung jawab mereka, beban kerja mereka relatif berat dan staf merasa bahwa mereka membutuhkan lebih banyak dukungan dalam menyelesaikan tugas-tugas mereka di dalam pengadaan tanah.

123. UPK JJB 7 memiliki anggaran untuk melaksanakan pengadaan tanah untuk proyek, serta anggaran tahunan (dalam koordinasi dengan yang Satuan Sumber Daya Manusia) untuk mendukung tugas mengenai upaya perlindungan sosial termasuk pelatihan dan lokakarya. Namun, karena unit ini memiliki banyak proyek yang membutuhkan pengadaan tanah, sebagian besar staf tidak punya waktu untuk bergabung dengan lokakarya dan / atau pelatihan, dan sebagai konsekuensinya anggaran untuk peningkatan kapasitas tidak pernah sepenuhnya digunakan.

124. Indikator pencapaian untuk unit ini adalah persentase tanah yang telah dibebaskan untuk proyek, yang 100% pada bulan Desember 2015.

125. Berdasarkan studi dokumen, diskusi, dan temuan selama kunjungan lapangan, kapasitas kelembagaan UPK JJB PLN dalam proyek PLTU jalur transmisi Listrik Bertegangan Tinggi 500 kV Jawa Tengah dan PLTU jalur transmisi Listrik Bertegangan Tinggi 500 kV Kesugihan Jawa Tengah dapat dianggap "moderat".

126. **BPN Cilacap.** Kantor BPN Cilacap memiliki peraturan wajib dan warisan struktural sebagai lembaga eksekutif untuk mengawasi penyelesaian UU No. 2/2012. Umumnya, pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab untuk membuat panitia pengadaan tanah. Sementara itu, mengikuti struktur dari Permen No.8 tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria/BPN, (KA BPN RI No. 4 tahun 2016 tanggal 16 Mei 2016, kantor BPN Cilacap memiliki Bagian Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah untuk menangani pengadaan tanah.

127. Ada 16 staf di Bagian Sertifikat Tanah dan Pendaftaran Tanah, dan 2 staf di bawah subbagian Pengaturan Tanah Pemerintah. Walaupun tugas mereka tidak terbatas pada upaya perlindungan sosial, mereka sangat berkompetensi untuk menangani segala macam permasalahan pengadaan tanah. BPN Cilacap juga telah melaksanakan program peningkatan kapasitas dengan menggunakan sumber daya BPN Pusat dengan mengikuti lokakarya mengenai pelaksanaan UU No. 12/2012 dan peraturan-peraturan pendukungnya. Anggaran untuk meningkatkan kapasitas pegawai dikelola dari kantor pusat di Jakarta.

128. Sesuai dengan struktur kelembagaan dan tugas-tugas organisasi dan fungsi, bagian sertifikat tanah dan pendaftaran tanah tersebut memiliki anggaran yang dijamin dari kementerian untuk melaksanakan upaya perlindungan sosial yang terbatas mandatnya pada pelaksanaan pengadaan tanah sesuai dengan UU No.2 tahun 2012. Jika anggaran untuk tahun fiskal telah sepenuhnya dimanfaatkan, aktivitas pengadaan tanah akan harus mengajukan permintaan untuk tahun berikutnya. Sementara itu, anggaran untuk meningkatkan kapasitas staf dikelola dari kantor pusat di dalam Jakarta. Namun BPN Cilacap tidak memiliki peralatan dan mobilitas yang memadai untuk menjalankan tugas-tugasnya secara independen. Mereka juga tidak memiliki Pusdiklat atau pusat pelatihan di daerah mereka. Untuk meningkatkan stafnya, staf BPN dari kantor di seluruh Indonesia harus mengikuti pelatihan yang diselenggarakan secara rutin oleh Divisi Diklat di BPN Pusat.

129. Berdasarkan studi dokumen, diskusi, dan temuan dari kunjungan lapangan, kapasitas kelembagaan BPN Cilacap dalam proyek PLTU jalur transmisi listrik bertegangan tinggi Jawa Tengah Jalur transmisi Listrik Bertegangan Tinggi 500 kV Cilacap Jawa Tengah dapat dianggap "moderat."

130. Kesimpulan dari analisis kesenjangan untuk kapasitas kelembagaan adalah sebagai berikut:

- **Satuan Tugas:** Tidak ada kesenjangan yang ditemukan mengenai pembentukan unit yang bertanggung jawab untuk pengadaan tanah untuk proyek tersebut.
- **Kepegawaian:** Pusat perhatian UPK sebagai lembaga pelaksana terbatas pada pengadaan tanah sesuai dengan peraturan pemerintah. Pertimbangan isu-isu yang lebih luas tentang pengadaan tanah dan pemukiman kembali ditemukan tergantung pada sumber pembiayaan proyek (misalnya, ADB, Bank Dunia, dan organisasi

pendanaan bilateral). Ada kesenjangan dalam hal kesadaran tentang berbagai kebijakan dan pelaksanaannya dalam lembaga-lembaga ini.

- **Anggaran:**
  - **JJB 7:** Walaupun ada anggaran tahunan untuk pengembangan kapasitas, kebanyakan tidak digunakan sepenuhnya karena staf harus menyelesaikan tugas tugas yang dibebankan pada mereka dalam hal pengadaan tanah
  - **BPN Cilacap:** Walau kelihatannya ada anggaran yang memadai untuk menutup semua biaya pengadaan tanah untuk proyek ini, BPN Cilacap mengatakan bahwa kenyataannya tidak selalu demikian. Hal ini karena anggaran untuk pelaksanaan pengadaan tanah harus diserahkan ke BPN pusat setiap tahun. Semua badan pemerintah daerah yang membutuhkan tanah harus menyerahkan permohonan anggaran pada awal tahun. Jika permohonan diserahkan di akhir tahun maka harus menunggu tahun fiscal berikut. Hal ini biasanya mengakibatkan kelambatan dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah.<sup>18</sup>
- **Sumber Daya Teknik— Peralatan dan Fasilitas:**
  - **PLN UPK JJB 7:** Walaupun PLN memiliki peralatan dan fasilitas yang layak untuk mendukung pengembangan kapasitas pegawai dan pegawai disyaratkan untuk mengikuti pelatihan setahun dua kali, namun karena beban kerja yang tinggi, mereka tidak dapat berpartisipasi dalam pelatihan yang disyaratkan.
  - **BPN Cilacap:** Perlu meningkatkan kapasitas pegawai dengan cara menjadwalkan pelatihan pengembangan kapasitas secara teratur yang harus dipantau dan diawasi.

## **B. Praktik Pelaksanaan: Proses dan Prosedur**

131. **Tahap Perencanaan.** Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah untuk proyek ini disiapkan oleh UPK JJB 7 di tahun 2013 dan Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah dikeluarkan di tahun 2013 oleh SK Gubernur Nomor 590/23 tahun 2013.

132. Sebagai Badan Usaha Milik Negara, PLN ditugaskan oleh Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum (pengembangan proyek energi listrik). Tanpa surat tugas, PLN tidak memiliki kewenangan untuk memperoleh tanah melalui UU No.2 tahun 2012. prosedur PLN untuk mengkompensasi orang atau pihak yang terkena dampak dan / atau yang dipindahkan harus sesuai dengan Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No.38 tahun 2013: tentang prosedur Kompensasi atas Tanah, Bangunan dan Tanaman yang terletak di bawah SUTT (Saluran Udara Tegangan Tinggi) dan SUTET (Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi).

133. PLN UPK JJB 7, sebagai unit tanggung jawab, telah mengembangkan sebuah dokumen perencanaan tanggal 22 Mei 2013, yang menyatakan bahwa studi kelayakan, termasuk dampak sosial, ekonomi, dan lingkungan proyek, telah dikembangkan di dalam ANDAL SUTET pada tahun 2009 dan disetujui oleh Bupati Cilacap dengan SK No. 660,1/99/29/Tahun 2010 tanggal

---

<sup>18</sup> Temuan harus diklarifikasi karena anggaran pengukuran tidak berasal dari BNP namun dari lembaga yang memerlukan tanah

25 Februari 2010. proyek ini dikembangkan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah dan perencanaan strategis PLN UPK JJB 7,<sup>19</sup>

134. Dokumen ANDAL<sup>20</sup> mengacu pada hasil survei sosial ekonomi responden dari kecamatan yang terkena dampak, tetapi tidak ada tentang kerusakan rumah tangga yang terkena dampak dan mereka yang tidak terkena dampak. Dokumen ini juga berisi informasi rinci tentang lahan yang akan yang diperoleh dan pemiliknya; Namun tidak ada profil sosial ekonomi yang terpisah tentang orang-orang yang terkena dampak.<sup>21</sup>

135. Selama wawancara kunjungan lapangan, menjadi jelas bahwa, karena pemerintah berfokus terutama pada perolehan tanah yang dibutuhkan untuk proyek tersebut, maka tidak ada perhatian yang cukup diberikan pada kelompok rentan selama tahap perencanaan. Semua orang yang terkena dampak diperlakukan sama dalam survei sosial ekonomi.

136. Dari perspektif UPK PLN, tujuan selama tahap perencanaan pengadaan tanah adalah memiliki perspektif yang sama antara PLN, pemerintah daerah, dan BPN. Namun kadang-kadang ada perbedaan persepsi tentang kapan pengadaan tanah membutuhkan keputusan Penetapan Lokasi atau kapan tanah dapat dibebaskan oleh PLN sendiri dengan menggunakan kebijakan internal mereka sendiri.

137. **Tahap Persiapan.** Pemerintah Provinsi Jawa Tengah telah menerbitkan Peraturan Gubernur No. 18 tahun 2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang kemudian telah diubah dengan Peraturan Gubernur No. 60 tahun 2013. Peraturan ini dimaksudkan untuk menjadi petunjuk operasional Pemerintah dalam memperoleh tanah untuk keperluan umum di Jawa Tengah.

138. Dari pengumpulan data, beberapa Penetapan Lokasi telah dilakukan:

- (i) SK Bupati Cilacap 590/326/03/2007 untuk substansi
- (ii) SK Bupati Cilacap 590/216/03/2009 untuk Menara
- (iii) Penetapan Lokasi (Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah) oleh SK Gubernur 590/23/2013 tertanggal 7 May 2013 untuk menara, sesuai dengan UU. No. 2 tahun 2012
- (iv) Pembaruan SK Gubernur 590/23/2013 dengan SK Gubernur 590/14/2015.<sup>22</sup>

139. Pemerintah Provinsi juga membentuk panitia persiapan pengadaan tanah umum sesuai dengan UU. No. 2 tahun 2012 di bawah SK Gubernur 590/24/2013 tertanggal 13 Mei 2013. panitia ini juga bertanggung jawab atas tahap persiapan semua proyek tingkat provinsi yang memerlukan pengadaan tanah. Untuk studi kasus ini, panitia ini melakukan konsultasi publik dengan masyarakat balai desa di Desa Kesugihan Kidul dan kecamatan Adipala untuk mendapatkan persetujuan dari masyarakat terkena dampak.

<sup>19</sup> Dokumen PTP (penilaian teknis pertanahan) dibuat oleh Kantor Pertanahan, menunjukkan apakah Rencana Pengadaan Tanah telah konsisten dengan rencana tata ruang, rencana strategis dan rencana pembangunan jangka menengah.

<sup>20</sup> Dokumen ANDAL disiapkan oleh konsultan ANDAL yang bersertifikasi dan berkualifikasi yang dikontrak oleh PLN.

<sup>21</sup> Penting untuk mengeksplorasi lebih jauh apakah UU No.2 tahun 2012 memerlukan Studi Kelayakan (FS) untuk keseluruhan proyek atau hanya untuk pengadaan tanah. Jika bagian dari seluruh studi kelayakan meliputi sub-bab / bagian tentang pengadaan tanah memenuhi persyaratan yang tercantum dalam UU No.2 tahun 2012, dokumen yang dikumpulkan telah memenuhi persyaratan dan akan konsisten dengan Pernyataan Kebijakan Upaya Perlindungan ADB.

<sup>22</sup> Pembaruan Penetapan Lokasi sudah dilakukan setelah ada negosiasi yang berlangsung sampai tahun 2015

140. Selama kunjungan lapangan dan wawancara dengan PLN dan staf Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN Wilayah, ditemukan bahwa ada multitafsir, apakah tanah seluas kurang dari 5 ha mensyaratkan persetujuan Penetapan Lokasi. Hal ini menunjukkan kebutuhan untuk memperjelas apakah persyaratan ini berlaku untuk pengadaan tanah kurang dari 5 ha.

141. **Tahap Pelaksanaan.** Setelah Persetujuan Penetapan Lokasi dikeluarkan, BPN Jawa tengah ditugaskan sebagai penanggung jawab tahap pelaksanaan.<sup>23</sup>

142. Tim Pelaksana dibentuk dari kantor pertanahan yang ditunjuk. Tim ini memiliki dua stauan tugas: satuan tugas A bertanggung jawab atas pengukuran, pemetaan, dan identifikasi fisik, sedangkan satuan tugas B bertanggung jawab atas penilaian bangunan, tanaman, tanaman pangan, sesuai dengan informasi resmi (daftar harga tanaman dan tanaman pangan yang diterbitkan oleh kementerian pertanian).

143. Data yang didapat kemudian digabungkan untuk membuat daftar Data Nominatif dan Data Fisik. Data-data tersebut diungkapkan ke masyarakat umum pada waktu konsultasi publik yang diselenggarakan oleh tim di kanotr kelurahan atau di temat yang telah disetujui. BPN Cilacap mengeluarkan hasilnya di konsultasi publik bulan November 2013.

144. Secara umum, ada dua skema kompensasi tercakup dalam pengadaan tanah untuk proyek tenaga listrik PLN. Salah satunya adalah kompensasi tanah yang diperoleh untuk menara; dan yang lain adalah biaya ROW, area di bawah saluran transmisi. Untuk pembayaran ROW, tanah tersebut tidak yang diperoleh oleh PLN; pembayaran adalah untuk mengkompensasi pembatasan penggunaan lahan yang disebabkan oleh transmisi bertegangan tinggi.

145. Penilai independen untuk Menara dipekerjakan pada tanggal 20 Januari 2014 dan diminta untuk menyelesaikan pekerjaannya dalam waktu 30 hari. Mereka menyampaikan hasilnya pada BPN pada tanggal 14 Maret 2014.

146. Untuk biaya ROW, proses untuk mengidentifikasi dan memeriksa daftar orang yang terkena dampak dan pembayarannya memakan waktu lebih lama daripada waktu untuk membayar tanah yang dibebaskan untuk Menara. Penilai yang sama dipekerjakan untuk menilai kompensasi ROW pada tanggal 1 April 2014 dan proses pembayarannya masih berlangsung sampai akhir bulan November 2015.

147. Warga yang terkena dampak biasanya memilih transfer tunai ke dalam akun mereka sebagai bentuk kompensasi pengadaan tanah. Ada bentuk kompensasi lain untuk tanah yang terkena dampak yang dimiliki oleh desa, yang harus diganti dengan tanah baru di lokasi lain.<sup>24</sup>

148. Juga, ada perubahan di dalam rute koridor menara yang mengharuskan PLN untuk memperoleh tanah untuk tiga menara lagi yang awalnya tidak direncanakan untuk jalur transmisi. Pengadaan tanah untuk tujuan ini dilakukan berdasarkan kebijakan PLN sehingga tim pengadaan tanah PLN tidak perlu memasukkan personil dan prosedur pemerintah daerah. Ini berarti bahwa proses pelaksanaan (identifikasi dan verifikasi) bergerak jauh lebih cepat dari jika mengikuti prosedur UU No.2 2012. Namun, di bawah kebijakan PLN tidak ada panduan tentang urusan tanah desa tertentu yang tidak dapat dibebaskan tetapi hanya bisa diganti dengan tanah

---

<sup>23</sup> Surat tertanggal 15 Juli 2013 telah dikirimkan dari BPN Provinsi ke Kantor Pertanahan Cilacap

<sup>24</sup> Lihat bagian Pengadaan tanah dengan jalan negosiasi, alinea 154

baru. Hal ini menjadi kelemahan kebijakan PLN. Dalam kasus lain, masalah tanah desa telah menyebabkan kesulitan yang signifikan dalam mendapatkan atau mengganti tanah.

149. Kesenjangan dalam tahap ini adalah bahwa tim pengadaan tanah BPN, terdiri dari beberapa petugas yang bertanggung jawab untuk memeriksa dan memvalidasi data fisik (data Fisik) dan data hukum atau dokumen (data yuridis) hak atas tanah yang diperoleh untuk kepentingan umum, memiliki jumlah staf yang terbatas untuk melakukan survei tanah dan pengukuran. Hal ini dapat menunda lagi proses pengadaan tanah.

150. **Tahap Hasil.** Pengajuan dari Kantor Pertanahan untuk kompensasi dari 35 menara dilakukan pada tanggal 29 Desember 2014, dan disampaikan setelah semua kompensasi dibayar. Namun, masih ada ROW di tiga bidang dan dua izin tanah yang masih dalam proses pada kunjungan lapangan di bulan Desember 2015.

151. **Pemantauan dan Peninjauan.** Berdasarkan UU 2/2012, pemantauan proses pengadaan tanah harus dilakukan bekerja sama dengan BPN. Karena BPN berwenang untuk melakukan tahap implementasi dan penyerahan hasil, pemantauan ini meliputi pelaksanaan dan penyerahan hasil pengadaan tanah kepada lembaga atau kantor yang membutuhkan tanah. Pemantauan dan evaluasi terbatas pada proses pengadaan tanah dan tidak termasuk rumah tangga yang terkena dampak. Sementara itu karena Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah untuk proyek ini dikembangkan dalam kerangka dokumen ANDAL, pemantauan dan evaluasi akan harus sesuai dengan laporan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup Dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL/UPL) yang dibuat setiap 6 bulan terhitung sejak dikeluarkannya Izin Lingkungan.

152. Ruang lingkup pemantauan dan evaluasi yang disyaratkan dalam UU No.2 tahun 2012 terbatas pada pemantauan dan evaluasi kinerja pengadaan tanah oleh pemerintah dan penyerahan hasil pengadaan tanah oleh BPN (kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN).<sup>25</sup> Namun, Peraturan Presiden 71 Tahun 2012 mengatur bahwa BPN melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang diperoleh untuk pembangunan untuk kepentingan umum. Idealnya, pemantauan harus diperluas ke dampak pengadaan tanah untuk rumah tangga yang terkena dampak.

153. **Pengadaan Tanah yang dinegosiasikan.** Rencana pengadaan tanah yang dinegosiasikan harus konsisten dengan rencana tata ruang dan pengembangan. Ada dua bidang tanah milik desa yang harus diganti dalam proyek, satu di desa Kesugihan dan yang lainnya di desa Bulupayung, di Kecamatan Kesugihan.

154. UPK PLN bertindak atas nama lembaga yang membutuhkan tanah. UPK PLN telah mengadakan beberapa konsultasi di kedua desa dan ada koordinasi yang erat antara PLN, pemerintah desa, dan pemerintah daerah Kabupaten Cilacap dari Mei hingga Oktober 2014.

155. Langkah-langkah berikut dilakukan untuk penggantian tanah, sebuah proses yang melibatkan lembaga yang membutuhkan tanah mencari tanah pengganti di daerah yang sama dengan harga yang sama dengan tanah yang diperoleh:

- (i) Tanah untuk kepentingan umum itu dinilai. Harga yang ditetapkan harus disepakati oleh kedua belah pihak.

- (ii) Panitia Penggantian Tanah dibentuk dan kesepakatan untuk lokasi tanah pengganti dicapai antara PLN dan otoritas desa.
- (iii) Lokasi tanah pengganti diukur.
- (iv) Kesepakatan harga tanah di lokasi tanah yang diganti dicapai dengan pemilik tanah
- (v) Pembayaran dilakukan untuk bidang tanah yang diganti.
- (vi) PLN berkoordinasi dengan Kantor Pertanahan untuk sisa uang yang tidak bisa dipakai dalam bentuk sebidang tanah.
- (vii) Laporan penggantian tanah diserahkan ke Kantor Pertanahan.

156. Dalam proyek ini, Kantor Notaris Dan PPAT Sumardi SH ditugaskan untuk melakukan penilaian. Di Kesugihan Desa, ukuran tanah yang akan diganti adalah 784m<sup>2</sup> senilai Rp 463.786.000. Tanah digantikan oleh tiga bidang tanah dengan luas total 5.176m<sup>2</sup> senilai Rp 463.721.000. Saldo Rp 15.000 dikembalikan ke rekening bank pemerintah desa.

157. Objek pengadaan tanah dinegosiasikan yang lain dilaksanakan oleh PT. KAI dan Kantor Manajemen Sumberdaya Air dari Ditjen SDA, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan. Dalam pengaturan tersebut PLN menyewa sebidang tanah, dan memperoleh izin penggunaan tanah sementara UPK JJB 7 PLN diisyaratkan untuk mengatur dan menyiapkan semua dokumen yang diperlukan. Untuk KAI, koordinasi berlangsung di tingkat nasional (PLN Pusat dan Kementerian Perhubungan), sedangkan untuk PSDA hanya sampai ke kantor-kantor pemerintah provinsi dan daerah.

158. Diskusi dengan PT KAI dimulai tahun 2012 dan dengan PSDA pada tahun 2014. Persetujuan dengan kedua badan tersebut telah selesai tahun 2014 dan UPK telah mengeluarkan UIP.

159. Berdasarkan diskusi dan hasil temuan, praktik pelaksanaan (yaitu, proses dan prosedur) untuk tahap pengadaan tanah untuk proyek PLTU SUTT 500 kV Jawa-Tengah Pembangkit Listrik SUTT 500 kV Kesugihan Jawa Tengah dapat dianggap "kuat."

### **C. Keluaran**

160. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dikembangkan sesuai dengan dokumen ANDAL yang telah disetujui. Dokumen ini memasukkan juga penjelasan umum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta maksud dan tujuan pembangunan PLTU SUTT 500 kV Jawa Tengah pembangkit listrik SUTT 500 kV Kesugihan Jawa Tengah. Proyek ini diharapkan dapat meningkatkan kapasitas dan distribusi energi di Jawa Tengah oleh: (i) meningkatkan sistem energi di wilayah Jawa Tengah dengan 1 X 660 MVA di sistem 500kV (ii) mendistribusikan energi dari PLTU 2 ke Pembangkit listrik Kesugihan

161. Beberapa konsultasi diadakan dengan masyarakat setempat. Konsultasi masyarakat umum selama tahap perencanaan proyek diikuti oleh konsultasi lebih spesifik dengan orang yang terkena dampak di sepanjang ROW dan berdekatan dengan menara.

162. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah ini mendokumentasikan survei sosial ekonomi, dengan responden dari kecamatan yang terkena dampak, tapi tidak ada rincian tentang kerusakan rumah tangga yang terkena dan tak terkena dampak. Dokumen tersebut juga berisi informasi rinci tentang tanah yang akan dibebaskan dan tentang pemilik tanah. Namun tidak ada profil sosial ekonomi yang terpisah dari orang-orang yang terkena dampak,

dan dokumen tidak menyebutkan apakah ada bantuan yang diberikan untuk pemulihan mata pencaharian dan atau tanggung jawab perusahaan / sosial.

163. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah menunjukkan bahwa total tanah yang akan diperoleh adalah 3,000m<sup>2</sup> dalam dua wilayah administrasi yang terkena dampak, yang terdiri dari Kecamatan Adipala (empat desa) dan Kecamatan Kesugihan (empat desa).

164. Anggaran yang diusulkan untuk pengadaan tanah untuk proyek tersebut akan diambil dari Anggaran PLN (APLN), as sebagai berikut:

**Anggaran Untuk Pengadaan Tanah (Rp)**

Tahap Perencanaan	30.680,000
Tahap Persiapan	142.060,000
Tahap Pelaksanaan	33.519.502,000
Tahap Penyerahan	356.290,000
TOTAL	34.048.532,000

165. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah memiliki batas waktu yang rinci untuk proses pengadaan tanah dari pengajuan ke (tahap persiapan) pemerintah daerah melalui serah terima dari BPN ke PLN. Pada awalnya diperkirakan bahwa proses ini akan selesai antara bulan Mei dan November 2013.

166. Berdasarkan studi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, keluaran dari PLTU SUTT 500 kV Jawa Tengah-Pembangkit Listrik SUTT 500 kV Kesugihan Jawa Tengah dapat dianggap "moderat."

#### **D. Hasil**

167. Proyek ini umumnya mematuhi UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah dan peraturan pendukung lainnya. Namun tidak ada perhatian khusus diberikan kepada masyarakat adat, wanita, anak-anak, orang tua, dan penduduk rentan lainnya harus dilindungi dari dampak merugikan dari proyek-proyek pembangunan.

168. Orang-orang yang terkena dampak tampaknya puas dengan kompensasi yang mereka terima karena dibayar sesuai dengan penilaian dari penilai independen yang hampir tiga kali lipat harga perkiraan pasar baru-baru ini.

169. Mekanisme penanganan keluhan (GRM) dilaksanakan secara efektif dan menangani masalah-masalah yang diajukan. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah diungkapkan pada masyarakat secara tepat waktu. Sampai saat ini belum ada keluhan terdaftar terkait isu mengenai proyek. Di PLN, keluhan biasanya menyangkut buruh dan masalah tanah.

170. Dalam proses pengadaan tanah biasanya masalah-masalah yang lebih penting yang dibicarakan selama studi kasus di lapangan adalah:

- Dalam kerjasamanya dengan pemerintah setempat kadang-kadang ada perbedaan persepsi antara PLN dan pemerintah daerah tentang apakah pengadaan tanah tertentu mensyaratkan persetujuan penetapan lokasi atau dapat dibebaskan oleh PLN sendiri dengan menggunakan kebijakan internal PLN

- Karena cara pengeluaran anggaran BPN yang terstruktur, seperti dijelaskan di atas, setiap permintaan untuk melaksanakan pengadaan tanah selama kuartal terakhir tahun, menyebabkan BPN memiliki anggaran terbatas atau tidak memiliki anggaran sama sekali untuk melakukan uji tuntas yang diperlukan sampai awal tahun berikutnya.
- Ditemukan perbedaan dan lebih dari satu pemahaman seperti apakah tanah kurang dari 5 ha memerlukan persetujuan Penetapan lokasi atau tidak. Hal ini menunjukkan kebutuhan untuk memperjelas peraturan sehubungan dengan persyaratan untuk pengadaan tanah kurang dari 5 ha.
- Bidang tanah milik desa yang harus diganti dan tidak dapat diperoleh juga menimbulkan kesulitan selama pelaksanaan. Dalam prakteknya sangat sulit untuk menggantikan tanah dengan ukuran yang sama dari tanah tanpa uang tambahan untuk membayar perbedaan harga dengan penilaian yang telah disepakati.
- Koordinasi dengan instansi pemerintah lainnya juga ditemukan menjadi penyebab keterlambatan dalam proses saat ini. Ada kebutuhan meninjau kembali sistem saat ini tentang penadelegasian tugas ke tim khusus kabupaten dan/atau proyek.

171. Meskipun ada sedikit kekurangan, berdasarkan situasi dan pencapaian proyek sampai saat ini, PLTU SUTT 500 kV Jawa Tengah-Pembangkit Listrik SUTT 500 kV Kesugihan Jawa Tengah dapat dianggap "kuat."

#### V. Sektor Perencanaan Kota: Normalisasi Kali Ciliwung

172. **Masalah Relokasi.** Proyek Normalisasi Kali Ciliwung (NKC) dibagi menjadi tiga bagian: (1) Manggarai ke Kampung Melayu; (2) Kampung Melayu ke Simatupang; dan (3) Simatupang ke Pesanggrahan. Fokus studi kasus ini adalah pada pengadaan tanah di Kampung Pulo, yang merupakan bagian dari Kampung Melayu ke Simatupang, di mana ratusan orang yang tinggal di daerah itu terpaksa meninggalkan rumah dan lingkungan mereka. Semua pihak yang dipindahkan diizinkan untuk tinggal tanpa pembayaran selama tiga bulan di Rumah Susun Sewa yang disediakan oleh Pemda Jakarta

173. Daerah Khusus Ibukota (DKI) telah membuat pengaturan dan membagi tanggung jawab berdasarkan kewenangan lembaga dan sumber daya anggaran yang tersedia. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan mengalokasikan anggaran untuk pembangunan gedung rumah susun sementara tanah itu diberikan oleh pemerintah DKI. Sumber Daya Air Dinas DKI Jakarta bertanggung jawab untuk memperoleh tanah untuk NKC. Satuan Polisi Pamong Praja [Satpol PP] bertugas menegakkan hukum terhadap mereka yang secara ilegal menduduki dan menggunakan tepi sungai.

174. Sehubungan dengan tanah, pemerintah menggunakan dua pendekatan. Pertama pendekatan melibatkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di atas tanah milik perorangan yang telah terdaftar di BPN. Pendekatan kedua melibatkan wilayah sungai dan sekitarnya (bantaran sungai) yang dianggap sebagai daerah yang dikendalikan negara menurut pasal No. 3 PP 35 Tahun 1991 tentang sungai. Karenanya, tidak ada yang bisa menggunakan bantaran sungai tanpa izin, tugas atau penunjukan dari entitas pemerintah yang berwenang.

175. Pengadaan tanah milik pihak yang terkena dampak mematuhi langkah-langkah yang diatur oleh UU No. 2 Tahun 2012. Lembaga yang membutuhkan tanah (Kantor Sumber Daya Air Provinsi Jakarta) bertanggung jawab untuk membebaskan tanah untuk meningkatkan sungai

dan menjaganya dengan hati-hati untuk melindungi daerah sekitarnya dari banjir selama musim hujan.

176. Kantor Sumber Daya Air menyiapkan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dan menyerahkan dokumen lengkap kepada pemerintah DKI untuk mendapatkan Penetapan Lokasi. Karena ada begitu banyak kegiatan pengadaan tanah di Jakarta (sekitar 340 kegiatan per tahun) pemerintah DKI memobilisasi tim persiapan dari instansi yang membutuhkan tanah. Dalam hal ini, Kantor Sumber Daya Air yang menyiapkan dokumen Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dan terlibat dalam tahap persiapan pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah DKI.

177. Untuk mengambil alih kembali bantaran sungai yang telah diduduki oleh pemegang hak non-tanah, pemerintah Jakarta menetapkan bahwa orang-orang yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut tidak memenuhi syarat untuk kompensasi atas tanah yang mereka tempati,<sup>26</sup> tapi mungkin diizinkan untuk menghuni tempat tinggal sementara di sebuah rumah susun yang dibangun khusus untuk warga yang dipindahkan yang telah tinggal di daerah tersebut selama bertahun-tahun yang ditentukan.

178. Akibatnya, semua penghuni yang tidak memiliki hak legal atas tanah dipindahkan ke apartemen (rumah susun) baru yang menawarkan kondisi hidup yang lebih baik dari tempat tinggal mereka sebelumnya. Proses pemukiman kembali adalah tanggung jawab Satpol PP; Provinsi/Kabupaten/Kota. Dewan Penegakan Hukum bertanggung jawab untuk menegakkan Peraturan Pemerintah DKI yang berlaku tentang ketertiban.

179. Satpol PP adalah lembaga Pemerintah provinsi /kabupaten/ kota yang bertanggung jawab untuk menjaga ketertiban umum sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan DKI Jakarta Daerah (Perda) termasuk Perda No. 8 Tahun 2007. Satpol PP didirikan dalam pemerintah provinsi dan memiliki cabang di setiap kota (ada Satpol PP di Jakarta Selatan, Utara, Pusat, Timur dan Barat) dan setiap kecamatan dan kelurahan.

180. Perda No. 8 Tahun 2007 tentang Ketertiban Umum menetapkan langkah-langkah tentang cara ketertiban umum yang harus ditegakkan. Perda diartikan sebagai melaksanakan ketentuan Peraturan Gubernur No. 221 Tahun 2009 tentang Pelaksanaan Petunjuk Peraturan Daerah No. 8 tahun 2007. Menurut Pasal 13 (a) dari Perda tersebut, dilarang untuk membangun tempat mandi, cuci kakus, hunian/tempat tinggal atau tempat usaha di atas salur sungai dan bantaran sungai serta dalam kawasan setu, waduk dan; Pasal 14 (3) Setiap orang dilarang memanfaatkan air sungai dan danau untuk kepentingan usaha kecuali atas izin Gubernur atau pejabat yang ditunjuk. Pasal 36 (1b) setiap orang atau badan dilarang mendirikan bangunan pada ruang milik jalan, ruang milik sungai, ruang milik setu, ruang milik waduk, ruang milik danau, taman dan jalur hijau, kecuali untuk kepentingan dinas. Pelanggaran terhadap ketentuan di atas diperlakukan sebagai tindak pidana ringan dan orang yang ditemukan telah melanggar dapat dipenjara dari setidaknya 20 sampai 90 hari dan didenda sebesar Rp 500.000 sampai Rp 30.000.000.

181. Menurut Pasal 2 Peraturan Gubernur 221 Tahun 2009, Satpol PP bersama dengan kantor provinsi terkait bertanggung jawab atas penasehatan, pengendalian, pengawasan, dan

---

<sup>26</sup> Gubernur telah, pada berbagai kesempatan, mengatakan dengan jelas bahwa tidak ada kompensasi uang tunai akan dibayarkan kepada penghuni tanpa hak kepemilikan atas tanah.

langkah-langkah pengawasan. Berkenaan dengan wilayah sungai, Satpol PP akan bekerja sama dengan kantor pekerjaan umum untuk memastikan kepatuhan dengan aturan.<sup>27</sup>

### A. Kapasitas Kelembagaan

182. **Direktorat Jendral Cipta Karya.** Ditjen Cipta Karya mengimplementasikan kebijakan dan memberikan bimbingan teknis dan pengawasan dalam pembangunan daerah pemukiman; mengawasi pengaturan bangunan; pengembangan sistem penyediaan air minum; dan sistem manajemen air limbah, drainase, dan sampah. Karena tidak ada pengadaan tanah dilakukan oleh DJCK, tidak ada unit upaya perlindungan dibentuk dalam Ditjen Cipta Karya. Mengingat kepemilikan aset proyek, tanggung jawab untuk memperoleh tanah yang dibutuhkan untuk proyek tersebut berada pada pemerintah daerah, sedangkan Ditjen Cipta Karya berfokus pada pembangunan fisik. Dengan demikian, kapasitas kelembagaan Ditjen Cipta Karya untuk pengadaan tanah dan pemukiman kembali dapat dianggap "lemah."

183. Pada tahap implementasi, tanggung jawab untuk pengadaan tanah diserahkan kepada pemerintah daerah dan tanah yang terlibat menjadi aset pemerintah daerah. Untuk proyek NKC, Ditjen Cipta Karya membiayai pembangunan rumah susun yang digunakan untuk relokasi bagi orang-orang yang terkena dampak.

184. **BBWS Ciliwung Cisadane** berada di bawah Ditjen SDA dan adalah badan yang ditugaskan untuk proyek tersebut. Di bawah Balai, Satuan Kerja (Satker) telah dimobilisasi dan diberi tanggung jawab untuk Proyek NKC. Serupa dengan BBWS3C yang bertanggung jawab untuk Proyek bendungan Karian, tidak ada satuan upaya perlindungan khusus dalam BBWSSC dan persiapan untuk pengadaan tanah dan pemukiman kembali biasanya ditugaskan pada konsultan. Berdasarkan kesenjangan dalam struktur organisasi untuk pengadaan tanah dan pemukiman kembali, kapasitas kelembagaan Balai Besar Wilayah Sungai Ciliwung Cisadane (BBWSSC) dan Satker untuk pengadaan tanah dan pemukiman kembali dapat dianggap "moderat."

185. **Dinas Tata Air DKI Jakarta** telah membentuk UPT Pertanahan, yang bertanggung jawab untuk pengadaan tanah bagi proyek tersebut. UPT Pertanahan, didirikan dengan SK dari kepala Dinas Tata Air DKI, bertanggung jawab untuk menyiapkan dokumen perencanaan untuk proyek tersebut. Meskipun UPT Pertanahan memiliki anggaran untuk menjalankan kegiatan pengadaan tanah sehubungan dengan proyek, anggaran sementara untuk peningkatan kapasitas tergantung pada sumber daya yang dialokasikan oleh Dinas Tata Air DKI. Berdasarkan studi dokumentasi proyek, diskusi dan temuan selama kunjungan lapangan, kapasitas kelembagaan UPT Pertanahan dapat dianggap "moderat".

### B. Praktik Pelaksanaan: Proses dan Prosedur

<sup>27</sup> Peraturan Gubernur No. 221 tahun 2009 Pasal 4, kewenangan Satpol PP untuk melakukan fungsi-fungsi berikut: (i) menjaga dan keamanan lapangan, (ii) memantau dan mengawasi penggunaan izin dan gangguan hukum, (iii) memberikan peringatan lisan atau tertulis, (iv) melakukan patroli lapangan, (v) melaksanakan razia, (vi) melaksanakan pengusiran, (vii) melakukan penghalauan, (viii) melakukan pembongkaran (ix) menghentikan kegiatan liar seperti bangunan tanpa izin dari pemerintah daerah dan menjual atau menjalankan usaha di tanah pemerintah tanpa izin, (x) menerapkan kontrol lapangan, (xi) menangkap orang yang tidak sah di daerah terlarang, (xii) melakukan penangkapan, (xiii) mengirimkan pemberitahuan yang dikeluarkan oleh pengadilan tentang penyitaan, (xiv) menghancurkan struktur ilegal (pemusnahan), (xv) pembersihan puing setelah pembongkaran, (xvi) melepaskan atau pencopotan seperti penghapusan billboard yang tidak memiliki izin, dan (xvii) mengawasi penyelidikan oleh penyidik sipil

186. **Tahap Perencanaan.** Ada dua prosedur yang dilakukan oleh Pemerintah untuk pengadaan tanah. Yang pertama adalah pengadaan tanah untuk tanah milik pribadi dengan hak hukum; yang kedua adalah 'pengadaan tanah' bantaran sungai yang ditempati oleh warga. PP No 35 Tahun 1991 Pasal 3 tentang Sungai menyatakan bahwa bantaran sungai dianggap tanah negara. Akibatnya, tidak ada yang bisa menggunakan bantaran sungai tanpa izin atau tugas / perintah dari setiap entitas pemerintah yang berwenang.

187. Pengadaan tanah yang kepemilikannya bersertifikat yang sah mengikuti prosedur yang diatur oleh UU No. 2 tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Lembaga yang membutuhkan tanah (seperti Kantor Pengelolaan Air Provinsi DKI Jakarta) bertanggung jawab untuk memperoleh tanah untuk melindungi terhadap banjir selama musim hujan. Dengan demikian, Kantor Pengelolaan Air mengembangkan Dokumen Perencanaan dan diserahkan ke Gubernur. Pemukiman kembali para pemukim yang tidak memiliki hak legal atas tanah di sepanjang bantaran sungai dilakukan bersama oleh DJCK dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta di bawah Sat-Pol PP.

188. **Tahap Persiapan.** Kantor Pengelolaan Air mempersiapkan rencana pengadaan tanah dan menyerahkan dokumen lengkap kepada Pemerintah Provinsi untuk mendapatkan Penetapan Lokasi. Karena ada begitu banyak kegiatan pengadaan tanah di Jakarta (sekitar 340 kegiatan dalam satu tahun) pemerintah provinsi membentuk tim persiapan yang diambil dari lembaga yang membutuhkan tanah. Dalam hal ini Kantor Pengelolaan Air tidak hanya mempersiapkan DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH, tetapi juga dilakukan kegiatan untuk Penetapan Lokasi.<sup>28</sup>

189. **Tahap Pelaksanaan.** Di Kampung Pulo hanya terdapat 11 bidang tanah dengan sertifikat kepemilikan tanah, sementara 540 bidang tanah ditemukan tanpa sertifikat kepemilikan resmi atas tanah. Pemerintah DKI meminta agar seluruh warga yang direlokasi, pindah ke rumah susun sewa dengan diberi subsidi tiga bulan sewa gratis. Biaya sewa ditentukan sebesar 300.000 Rupiah per bulan setelah masa sewa gratis habis.

190. Selama studi kasus dilakukan, penilaian untuk tanah dengan sertifikat ditugaskan pada penilai independen. Survei Pengukuran rinci untuk segmen 2 dari proyek ini dibagi menjadi dua Kantor Tanah: Kantor Pertanahan Jakarta Timur untuk Kampung Pulo dan Kantor Pertanahan Jakarta Selatan untuk Bukit Duri. Survei Pengukuran sedang berlangsung.

191. Untuk orang yang terkena dampak yang tidak memiliki sertifikat kepemilikan tanah resmi, Pemerintah Provinsi DKI telah mengalokasikan tanggung jawab pada otoritas-otoritas berdasarkan sumber daya anggaran yang tersedia. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan diberi anggaran untuk membangun rusnawa, sementara tanah itu sendiri disediakan oleh Pemerintah Provinsi. Setelah pembangunan rusnawa selesai, bangunan akan diserahkan ke Kantor Perumahan DKI Jakarta.

192. Penegakan langkah-langkah hukum yang berkaitan dengan penghuni dan pengguna tanah bantaran sungai adalah tanggung jawab Satpol PP (Satuan Polisi Pemprov). Untuk memperoleh kembali bantaran sungai yang dihuni secara liar, Pemerintah Jakarta telah memberlakukan langkah-langkah ketat untuk memastikan bahwa penghuni tersebut tidak

---

<sup>28</sup> Proses ini memerlukan penerbitan Penetapan Lokasi untuk proyek sesuai dengan segmen masing-masing bantaran sungai

diberikan kompensasi uang tunai.<sup>29</sup> Namun, penghuni yang tidak memiliki hak legal atas tanah tersebut berhak untuk tinggal sementara di rumah susun dengan biaya sewa yang rendah, "Rusunawa Jatinegara," yang dibangun khusus untuk tujuan perumahan pengungsi / pihak yang dipindahkan untuk sementara sambil menunggu perumahan yang lebih permanen. Untuk jangka waktu tiga bulan para pengungsi berhak untuk menempati rusunawa secara gratis. Rusunawa Jatinegara dibuka pada Februari 2015. Sejak saat itu hingga Agustus 2015 rusunawa tersebut telah menyediakan tempat tinggal bagi sekitar 400 rumah tangga yang terkena dampak, yaitu sekitar 80% dari Rumah Tangga Kampung Pulo yang terkena dampak.<sup>30</sup>

193. Proses relokasi merupakan tanggung jawab Sat-Pol PP, sebagai lembaga pemerintah provinsi/kecamatan/Kota yang bertanggung jawab untuk menegakkan semua ketertiban umum sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan DKI Jakarta Daerah (Perda) No 8 tahun 2007<sup>31</sup>.

194. No 8 Tahun 2007 tentang Ketertiban Umum menetapkan langkah-langkah pada bagaimana ketertiban umum harus ditegakkan. Ketentuan pelaksanaan yang ditetapkan dengan Peraturan Gubernur No 221 Tahun 2009 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah No 8 tahun 2007. Menurut Pasal 13 (a) dari Perda, itu dilarang untuk membangun kamar mandi, tempat cuci, toilet, rumah atau bisnis di sungai dan sungai atau daerah dalam sekitar danau atau waduk. Selanjutnya, Pasal 14 (3) melarang penggunaan sungai dan air danau untuk kegiatan usaha tanpa izin dari Gubernur dan seorang pejabat setempat yang ditunjuk. Pasal 36 (1b) juga melarang untuk setiap pembangunan berdekatan dengan sungai, danau, waduk, taman, atau jalur hijau, tanpa izin pemerintah.<sup>32</sup>

195. Relokasi dari orang-orang yang terkena dampak tanpa hak kepemilikan resmi di Kampung Pulo mendapat protes orang-orang yang terkena dampak dan terjadi bentrokan antara mereka dan Satpol PP. konsultasi lebih lanjut dilakukan menyusul protes dan akhirnya, Pengadilan Tata Usaha Negara menolak gugatan yang diajukan oleh orang-orang yang terkena dampak dan mereka dipindahkan ke Rusunawa Jatinegara.<sup>33</sup>

196. Orang-orang yang terkena dampak di Bukit Duri mengajukan keluhan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan bulan Oktober 2016 mengajukan pengaduan ke PTUN untuk tiga surat peringatan yang dikeluarkan oleh Pemerintah DKI Jakarta yang digunakan untuk dasar pengusuran dilakukan pada bulan September 2016. Pada bulan Januari 2017, PTUN (pengadilan Tata Usaha Negara) memutuskan mendukung warga Bukit Duri untuk surat peringatan untuk pengusuran. Para hakim membatalkan surat peringatan (Surat Peringatan / SP I, II, dan III) karena surat-surat ini melanggar prosedur pengadaan tanah yang ditetapkan dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum<sup>34</sup>. Pengusuran warga Duri Bukit melanggar prinsip kemanusiaan, keadilan,

<sup>29</sup> Dalam hal apapun, gubernur Jakarta telah membuat sangat jelas bahwa tidak ada kompensasi akan dibayarkan untuk orang yang tidak memiliki sertifikat atas tanah secara legal, seperti disebutkan dalam berita ini: Alasan Ahok (Gubernur DKI Jakarta) Tidak Memberikan Kompensasi Tunai pada Warga Terkena Dampak di Kampung Pulo, [metrovtvnews.com/read/2015/08/25/424316](http://metrovtvnews.com/read/2015/08/25/424316).

<sup>30</sup> Pengusuran di Kampung Pulo: 80% Rumah Tangga terkena dampak menempati rusunawa, Tempo Co, 23 Agustus 2015

<sup>31</sup> Satpol PP didirikan pada Pemerintah provinsi dan memiliki cabang di setiap kabupaten/kota (di Jakarta terdapat Satpol PP di Jakarta Selatan, Utara, Pusat, Timur dan Barat) dan setiap kabupaten dan kelurahan serta kecamatan (desa di daerah perkotaan).

<sup>32</sup> Pelanggaran ketentuan itu terancam tuntutan pidana berupa denda dan hukuman penjara.

<sup>33</sup> [Http://megapolitan.kompas.com/read/2016/01/22/10542971/](http://megapolitan.kompas.com/read/2016/01/22/10542971/).

<sup>34</sup> Para hakim menyatakan bahwa bukti kepemilikan tanah warga telah sesuai dengan UU 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Pembangunan untuk Kepentingan Umum. <http://www.cnnindonesia.com/nasional/20170105185429-12-184408>.

kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, partisipasi, kemakmuran, dan keberlanjutan. Para hakim, oleh karena itu, mewajibkan Pemerintah DKI Jakarta untuk mengembalikan hak-hak warga dan memberikan kompensasi yang sesuai pada orang yang terkena dampak atas aset mereka yang hilang karena surat peringatan dan penggusuran<sup>35</sup>. Pemerintah DKI Jakarta berencana untuk mengajukan naik banding atas putusan PTUN ke Mahkamah Agung untuk keputusan akhir<sup>36</sup>.

197. **Tahap Hasil.** Untuk pemilik tanah dengan sertifikat kepemilikan resmi, proses pengukuran (dalam Tahap Implementasi) masih berlangsung. Kantor Pertanahan Jakarta Timur adalah kantor yang bertanggung jawab untuk menyelesaikan pengukuran dan untuk mendapatkan hasil. Di antara orang-orang yang terkena dampak tanpa kepemilikan tanah secara legal, 80% telah pindah ke Rusnawa Jatinegara pada Agustus.

198. **Pemantauan dan Peninjauan.** Berdasarkan UU No. 2 tahun 2012, pemantauan proses pengadaan tanah harus dilakukan dalam koordinasi dengan Kantor Pertanahan (BPN). Pemantauan ini mencakup pelaksanaan dan penyerahan hasil pengadaan tanah ke lembaga yang membutuhkan tanah, karena BPN berwenang melakukan tahap implementasi dan penyerahan hasil. Namun perhatian pemantauan dan peninjauan terbatas pada prosedur untuk pengadaan tanah, bukan pada rumah tangga yang terkena dampak. Untuk proyek ini, pemantauan dampak jangka pendek pada orang yang terkena dampak akan cukup layak selama mereka berada di daerah terpusat di Rusunawa. Tidak ada perlengkapan yang layak dan cukup jumlah pihak yang ditugaskan untuk pemantauan dan peninjauan jangka pendek dan menengah. Mengingat keterbatasan ini, praktik pelaksanaan (proses dan prosedur) dari tahapan pengadaan tanah dari Normalisasi Kali Ciliwung (NKC) Kampung Pulo dapat dianggap "moderat".

### C. Keluaran

199. Tim studi kasus ini tidak dapat memperoleh salinan dari rencana pengadaan tanah yang relevan dan dokumen pendukung untuk proyek dari pemrakarsa. Namun BPN memberikan informasi yang memadai tentang proyek secara lisan dan kemajuan pelaksanaan pengadaan tanah. Banyak informasi tentang kemajuan proyek dan masalah upaya perlindungan tersedia di internet dan media cetak. Pengadaan tanah untuk tanah pribadi dengan sertifikat kepemilikan sah dilakukan dengan menggunakan pengadaan tanah yang dinegosiasikan dan menurut peraturan, rencana pengadaan tanah tidak disyaratkan. Sementara, pengadaan tanah untuk daerah yang telah dimiliki oleh pemrakarsa proyek (lembaga membutuhkan tanah) dan ditempati oleh orang-orang tanpa alas hak dianggap sebagai "pengosongan tanah", oleh karena itu pemrakarsa proyek (Balai Besar Wilayah Ciliwung Cisadane) tidak menyiapkan rencana pengadaan tanah untuk proyek tersebut.

#### b. Hasil

200. Tim studi kasus mampu menentukan bahwa, sampai saat ini, proses untuk pengadaan tanah proyek terlihat sesuai dengan UU No. 2 tahun 2012 mengenai orang-orang yang terkena dampak dengan kepemilikan tanah secara legal, meskipun pengadaan tanah masih berlangsung dan kompensasi penuh belum dibayar. Pemerintah DKI Jakarta merelokasi rumah tangga yang terkena dampak tanpa hak kepemilikan resmi atas tanah ke Rusunawa yang

<sup>35</sup> <http://megapolitan.kompas.com>.

<sup>36</sup> <http://www.bbc.com/indonesia/indonesia-38560196>.

terletak di dekat wilayah proyek tanpa biaya sewa selama 3 bulan dan pembayaran bulanan yang terjangkau sesudahnya, Pemda DKI juga menyediakan program mata pencaharian pemukiman kembali lainnya.

201. Konsultasi dan sosialisasi dilakukan di tahun 2015 untuk pemukim tanpa alas hak atas tanah yang terus menuntut kompensasi atas aset non-tanah mereka.<sup>37</sup> Orang yang terkena dampak diwawancarai oleh media setelah direlokasi ke Rusunawa, mereka menyatakan puas dengan kondisi hidup di Rusunawa, yang mereka temukan lebih higienis dari bekas tempat tinggal mereka di Kampung Pulo<sup>38</sup>. Namun, beberapa orang yang terkena dampak yang berencana untuk tinggal lebih dari tiga bulan tidak mampu membayar biaya sewa dan DKI Jakarta sedang berusaha untuk memecahkan masalah ini. Berdasarkan situasi sampai saat ini hasil dari Normalisasi Kali Ciliwung (NKC) Kampung Pulo dapat dianggap “moderat”.

---

<sup>37</sup> Ciliwung Merdeka, Jumpa pers, Agustus 2015

<sup>38</sup> Penghuni Kampung Pulo merasa nyaman setelah pindah ke Rusnawa, Suara.Com, 21 Agustus 2015