



Ringkasan Eksekutif

PENYEDIAAN TANAH DALAM PELAKSANAAN CSRRP



KATA PENGANTAR



Rangkaian bencana gempa bumi, tsunami, dan likuefaksi yang terjadi di Sulawesi Tengah pada 28 September 2018 telah berdampak pada aktivitas masyarakat dengan rusaknya hunian dan infrastruktur penunjang kegiatan sosial dan ekonomi. Data dari Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB), menunjukkan total nilai kerusakan mencapai lebih dari 18 Triliun rupiah. Sektor permukiman dan infrastruktur dasar mencakup jalan dan jembatan, sistem pengairan, air minum, air limbah, jaringan listrik dan komunikasi, serta fasilitas umum merupakan yang paling terdampak.

Pembangunan kembali dengan lebih baik, aman, dan berkelanjutan menjadi visi pemulihan kehidupan di kabupaten/kota terdampak. Proyek Rehabilitasi dan Rekonstruksi Sulawesi Tengah atau *Central Sulawesi Rehabilitation and Reconstruction Project* (CSRRP) hadir mendukung visi tersebut melalui (i) penyediaan huntap dan infrastruktur permukiman; (ii) rehabilitasi dan rekonstruksi fasilitas umum; dan (iii) dukungan pelaksanaan kegiatan. CSRRP mengedepankan prinsip bangunan tahan gempa, desain universal, mitigasi risiko Kekerasan Berbasis Gender, manajemen sampah dan puing bangunan, serta penerapan bangunan gedung hijau. CSRRP sebagai bagian dari program Indonesia *Disaster Resilience and Reconstruction* (IDRAR) juga menargetkan peningkatan kesiapsiagaan dan ketahanan daerah terdampak bencana, memiliki risiko tinggi, dan merupakan kawasan pusat pengembangan ekonomi.

Laporan Studi tentang Penyediaan Tanah dalam Pelaksanaan CSRRP ini merupakan salah satu laporan dari enam laporan kegiatan evaluasi dan studi yang dilaksanakan ESC CSRRP pada 2024. Laporan ini memuat gambaran mengenai jenis penyediaan tanah, anggaran, tata kelembagaan, masalah pertanahan, proses penyediaan dan pengadaan tanah beserta kunci keberhasilannya, serta status tanah dan kondisi penghidupan setelah menghuni. Para pemangku kepentingan diharapkan dapat memetik pelajaran dari hasil studi ini sehingga dapat melaksanakan kegiatan rehabilitasi dan rekonstruksi di lokasi pascabencana lebih baik lagi di masa yang akan datang.

Jakarta, September 2024
Ketua Central Project Management Unit
CPMU – CSRRP


Arie Setiadi Moerwanto



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	ii
DAFTAR TABEL	iii
DAFTAR GAMBAR.....	iv
DAFTAR SINGKATAN.....	v
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Maksud dan Tujuan.....	1
1.3. Kerangka Studi dan Output yang Diharapkan.....	2
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA: CSRRP	3
BAB 3 METODOLOGI.....	6
BAB 4 HASIL STUDI.....	9
4.1. Isu Pertanahan dalam CSRRP	9
4.2. Kunci Sukses dan Gagalnya Proses-Proses Penyediaan Tanah,	20
4.3. Status Tanah dan Penghidupan Penerima Manfaat	26
4.4. Pembelajaran dari Studi Kasus.....	27
BAB 5 PEMBELAJARAN DAN SARAN	31
5.1. Pembelajaran	31
5.2. Saran.....	33



DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penyediaan Huntap di Sulawesi Tengah.....	3
Tabel 2. Jumlah Rumah Terdampak menurut Kota/Kabupaten Lokasi Bencana.....	4
Tabel 3. Rencana Relokasi Hunian Tetap CSRRP	4
Tabel 4. Karakteristik Huntap Kawasan, Satelit, dan Mandiri CSRRP.....	5
Tabel 5. Total Jumlah Hunian dan Luas Tanah menurut Jenis/Tipe Huntap.....	5
Tabel 6. Lokasi Studi Kasus Terpilih	7
Tabel 7. Jenis Penyediaan Tanah Relokasi dalam CSRRP.....	9
Tabel 8. Nilai Tanah dan Biaya Penyediaan Tanah Relokasi dalam CSRRP.....	11
Tabel 9. Nilai Tanah dan Biaya Pengadaan Tanah Skala Kecil dlm CSRRP.....	12
Tabel 10. Jenis Kegiatan Operasional Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB	12
Tabel 11. Nilai Tanah dan Biaya Pengadaan Tanah di Lokasi Studi Kasus.....	12
Tabel 12. Peraturan Pengadaan Tanah Skala Kecil	13
Tabel 13. Tim/Panitia Pengadaan Tanah Skala Kecil.....	14
Tabel 14. Pemangku Kepentingan Pengadaan Tanah Skala Kecil Kabupaten Donggala	15
Tabel 15. Peraturan Penyediaan Tanah Non-Pengadaan	17
Tabel 16. Tim/Panita Penyediaan Tanah Non-Pengadaan.....	17
Tabel 17. Sengketa Kepemilikan Tanah dan Klaim Aset di Lokasi Studi Kasus.....	18
Tabel 18. Karakter Masalah pada Pengadaan Tanah Skala Kecil	19
Tabel 19. Karakter Masalah Pada Penyediaan Tanah Non-Pengadaan	19
Tabel 20. Jenis Sengketa Pertanahan Dalam CSRRP	19
Tabel 21. Kesesuaian dengan Peraturan – Pengadaan Tanah Skala Kecil	20
Tabel 22. Kesesuaian dengan Peraturan -Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB	22
Tabel 23. Indikator Kesesuaian dengan Peraturan - Sumbangan Tanah Peserta KT.....	23
Tabel 24. Kesesuaian dengan Peraturan - Penyediaan Tanah Mandiri.....	25
Tabel 25. Status Tanah Hunian Tetap di Lokasi Studi Kasus.....	26
Tabel 26. Akses Penghuni Huntap ke Layanan Sosial-Ekonomi	27
Tabel 27. Akses Penghuni Huntap ke Layanan PSU	27



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Studi dan Output yang Diharapkan	2
Gambar 2. Diagram Kegiatan, Keluaran, Indikator Kinerja, Outcome CSRRP	3
Gambar 3. Diagram Pendekatan Relokasi CSRPP	4
Gambar 4. Diagram Ruang Lingkup Studi	6
Gambar 5. Diagram Alur Pemilihan Sampel Kasus	6
Gambar 6. Diagram Metode Pengumpulan Data	7
Gambar 7. Dokumentasi Kegiatan Pengumpulan Data Lapangan.....	8
Gambar 8. Profil Sumbangan Tanah Peserta KT - Huntap Petobo.....	11
Gambar 9. Diagram Proses Pembelian Tanah - Huntap Tompe	21
Gambar 10. Diagram Proses Tukar Menukar Tanah – Huntap Sibalaya Selatan.....	21
Gambar 11. Proses Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB.....	22
Gambar 12. Contoh Diagram Alur Proses Identifikasi WTB yang Berhak.....	24
Gambar 13. Diagram Alur Proses Penyediaa Tanah Mandiri Berkelompok.....	25
Gambar 14. Dokumentasi Serah Terima Sertipikat Hak Milik di Sibalaya Selatan.....	26



DAFTAR SINGKATAN

APBD	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah
APBN	: Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional
ATR/BPN	: Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional
BAPPENAS	: Badan Perencanaan Pembangunan Nasional
BP2JK	: Balai Pelaksana Pengadaan Jasa Konstruksi
BP2P	: Balai Pelaksana Penyediaan Perumahan
BNPB	: Badan Nasional Penanggulangan Bencana
BPBD	: Badan Penanggulangan Bencana Daerah
BPPW	: Balai Prasarana Permukiman Wilayah
CPMU	: <i>Central Project Management Unit</i>
CSRRP	: <i>Central Sulawesi Rehabilitation and Reconstruction Project</i>
DED	: <i>Detailed Engineering Design</i>
DJCK	: Direktorat Jenderal Cipta Karya
DPKP	: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
DPRP	: Dinas Penataan Ruang dan Pertanahan
DRM/PRB	: <i>Disaster-Risk Management</i> / Penanganan Risiko Bencana
DPU	: Dinas Pekerjaan Umum
ESC	: <i>Evaluation and Study Consultant</i>
HAT	: Hak Atas Tanah
HunTap	: Hunian Tetap
HunTara	: Hunian Sementara
KPI	: <i>Key Performance Indicators</i>
LAP	: <i>Land Acquisition Plan</i>
LARAP	: <i>Land Acquisition and Relocation Action Plan</i>
NMC	: <i>National Management Consultant</i>
NSUP-CERC	: <i>National Slum Upgrading Project-Contingency Emergency Responses Component</i>
NSUP	: <i>Nasional Slum Upgrading Project</i>
OPD	: Organisasi Perangkat Daerah
OSP	: <i>Oversight Service Provider</i>
PAD	: <i>Project Appraisal Document</i>
PDO	: <i>Projects Development Objective</i>
PEMDA	: Pemerintah Daerah
PIU	: <i>Project Implementation Unit</i>
PJU	: Penerangan Jalan Umum
PKP	: Perumahan dan Kawasan Permukiman
PMC	: <i>Project Management Consultant</i>
PMU	: <i>Project Management Unit</i>
POKJA	: Kelompok Kerja
POM	: <i>Project Operational Manual</i>
PPK	: Pejabat Pembuat Komitmen
PTSL	: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
PUPR	: Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
RAP	: Rencana Aksi Pemindahan / <i>Relocation Action Plan</i>
RPJMD	: Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah



RPJMN	: Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional
RPP	: Rencana Penataan Permukiman
RT	: Rukun Tetangga
RTH	: Ruang Terbuka Hijau
RTP	: Ruang Terbuka Publik
RTRW	: Rencana Tata Ruang dan Wilayah
RW	: Rukun Warga
SETDA	: Sekretariat Daerah
SHM	: Sertifikat Hak Milik
SITABA	: Sistem Informasi Tanggap Bencana
SK	: Surat Ketetapan/Keputusan
TFL	: Tim Fasilitator Lapangan
TMC	: <i>Technical Management Consultant</i>
TP	: Tanah untuk Pembangunan
TUB	: Tanah Usaha Bersama
WB	: <i>World Bank</i>
WTB	: Warga Terkena Dampak Bencana
WTP	: Warga Terkena Dampak Proyek
ZRB	: Zona Rawan Bencana



BAB 1 **PENDAHULUAN**

1.1. Latar Belakang

Gempa bumi 7,4 SR dengan kedalaman 10 km di utara Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah yang diikuti oleh tsunami dan likuefaksi di beberapa titik pada 28 September 2018 dan menyebabkan lebih dari 50.000 orang mengungsi. Bencana tersebut menyebabkan kerusakan infrastruktur utama dan ribuan fasilitas umum dan sosial di Kota Palu dan Kabupaten sekitarnya. Kerusakan sektor permukiman (rumah) dan sosial seperti bangunan pendidikan, kesehatan, dan kantor layanan publik mengakibatkan penurunan produktivitas masyarakat di lokasi terdampak. Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) dan dukungan dari *Non-Governmental Organization* (NGO) menyediakan hunian sementara (Huntara) untuk masyarakat yang kehilangan rumah pascabencana, fasilitas pendidikan, kesehatan, dan fasilitas dasar lainnya yang mengalami rusak berat. Aktivitas pada bangunan sementara berlangsung sampai dengan bangunan permanen selesai dibangun kembali.

Berdasarkan Instruksi Presiden Nomor 10 Tahun 2018 tentang Percepatan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana Gempa Bumi dan Tsunami di Provinsi Sulawesi Tengah dan Wilayah Terdampak Lainnya, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) bertanggung jawab diantaranya melaksanakan rehabilitasi dan rekonstruksi fasilitas pendidikan, kesehatan, penunjang perekonomian, dan prasarana dasar; mengawasi pelaksanaan rehabilitasi dan rekonstruksi fasilitas tersebut di atas; serta mendampingi dan mengawasi pembangunan perumahan tahan gempa yang dilaksanakan dengan skema swadaya oleh masyarakat maupun kontraktual.

Kajian ini diharapkan menghasilkan pembelajaran dari proses penyediaan tanah dan dapat berkontribusi dalam perumusan pedoman operasional dan safeguard penyediaan tanah, terutama untuk kegiatan penanganan bencana yang bersifat khusus dan mendesak.

1.2. Maksud dan Tujuan

Maksud dari kegiatan studi ini adalah untuk mendapatkan pemahaman secara mendalam penyediaan tanah sebagai tantangan utama pelaksanaan CSRRP, guna dijadikan pembelajaran untuk diterapkan di lokasi lain yang menghadapi situasi yang sama.

Tujuan khusus studi ini adalah:

1. Memetakan permasalahan pertanahan yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah (Kota Palu, Kabupaten Sigi, dan Kabupaten Donggala) dalam pelaksanaan CSRRP
2. Menganalisis proses penyediaan tanah, kunci sukses dan gagal nya proses tersebut
3. Menganalisis rekomendasi proses yang potensial untuk diterapkan di lokasi lain (dalam konteks bencana)



1.3. Kerangka Studi dan Output yang Diharapkan

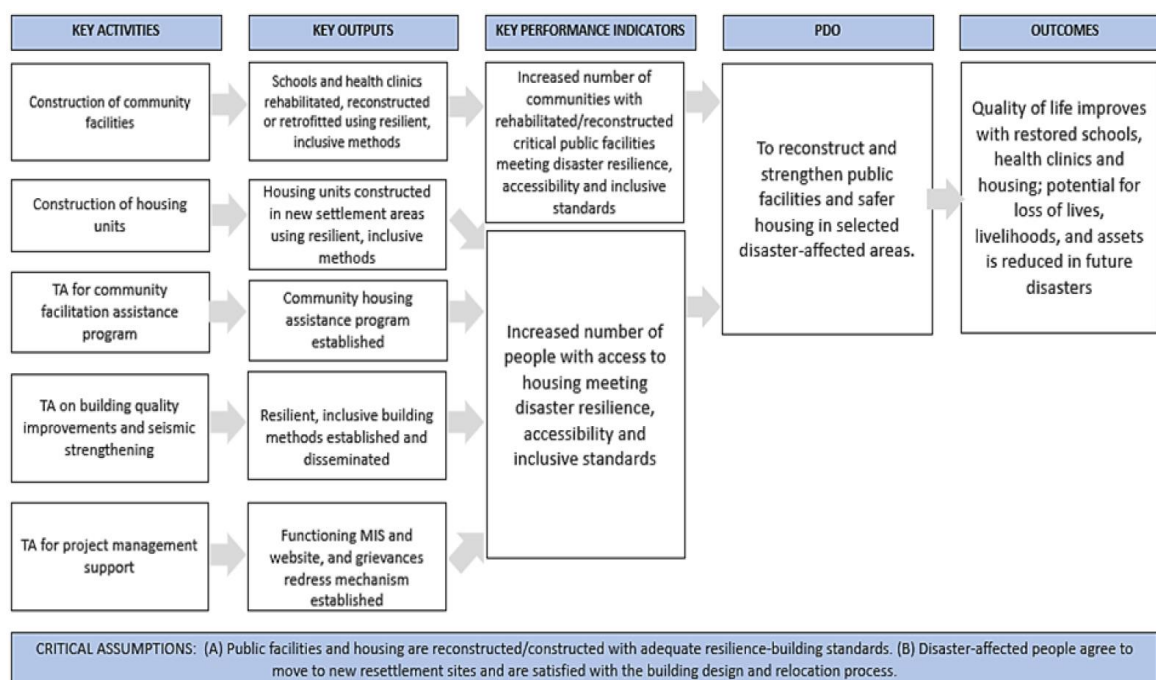
Kerangka pelaksanaan studi disusun berdasarkan pada hasil yang diharapkan dari studi ini sesuai tujuan studi, pertanyaan kunci, serta tahapan kegiatan studi sesuai TOR ESC (sub-bab 1.3). Berdasarkan tujuan dan pertanyaan kunci disusun variabel utama yang sekaligus merupakan ruang lingkup studi, kemudian diurai menjadi indikator/kebutuhan data yang digali sesuai metode yang digunakan untuk dijadikan dasar penyusunan laporan. Gambar 1 menggambarkan kerangka studi dan output yang diharapkan.



Gambar 1. Kerangka Studi dan Output yang Diharapkan

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA: CSRRP

CSRRP adalah bagian dari program *Indonesia Disaster Resilience and Reconstruction (IDRAR)* yang bertujuan membangun kembali dan meningkatkan ketahanan daerah-daerah terpilih di Indonesia baik yang terdampak bencana, memiliki risiko tinggi, dan merupakan pusat pengembangan ekonomi.



Sumber: *Project Appraisal Document*, World Bank, 2019

Gambar 2. Diagram Kegiatan, Keluaran, Indikator Kinerja, Outcome CSRRP

Berdasarkan Inpres No.10 Tahun 2018 tentang Percepatan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pascabencana Gempa Bumi dan Tsunami di Provinsi Sulawesi Tengah dan Wilayah Terdampak Lainnya, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) melalui CSRRP menyediakan hunian tetap (hunatap) dan infrastruktur permukiman yang berketahanan, layak dan aman di Kota Palu, Kabupaten Donggala, dan Kabupaten Sigi sebanyak 8.140.

Tabel 1. Penyediaan Hunatap di Sulawesi Tengah

No.	Kategori	Bentuk Bantuan Hunian dan Kriteria
1.	Dana Pemerintah	<ol style="list-style-type: none"> In situ, dengan tingkat kerusakan: <ol style="list-style-type: none"> Rusak Ringan Rusak Sedang Rusak Berat Relokasi <ol style="list-style-type: none"> Berada di Zona Rawan Bencana (ZRB) 4 atau sesuai dengan Peraturan RTRW yang berlaku Rumah hilang
2.	Dana Non-Pemerintah	Disepakati bersama antara pemerintah dan sumber dana dimaksud

Sumber: POM CSRRP



Tabel 2. Jumlah Rumah Terdampak menurut Kota/Kabupaten Lokasi Bencana

No	Kota/Kabupaten	Rusak Ringan (unit)	Rusak Sedang (unit)	Rusak Berat (unit)	Total (unit)
1	Kota Palu	17.293	12.717	12.854	42.864
2	Kabupaten Sigi	10.612	6.480	13.144	30.236
3	Kabupaten Donggala	7.989	6.099	7.290	21.378
4	Kabupaten Parigi Moutong	4.191	826	533	5.550
Total		40.085	26.122	33.821	100.028

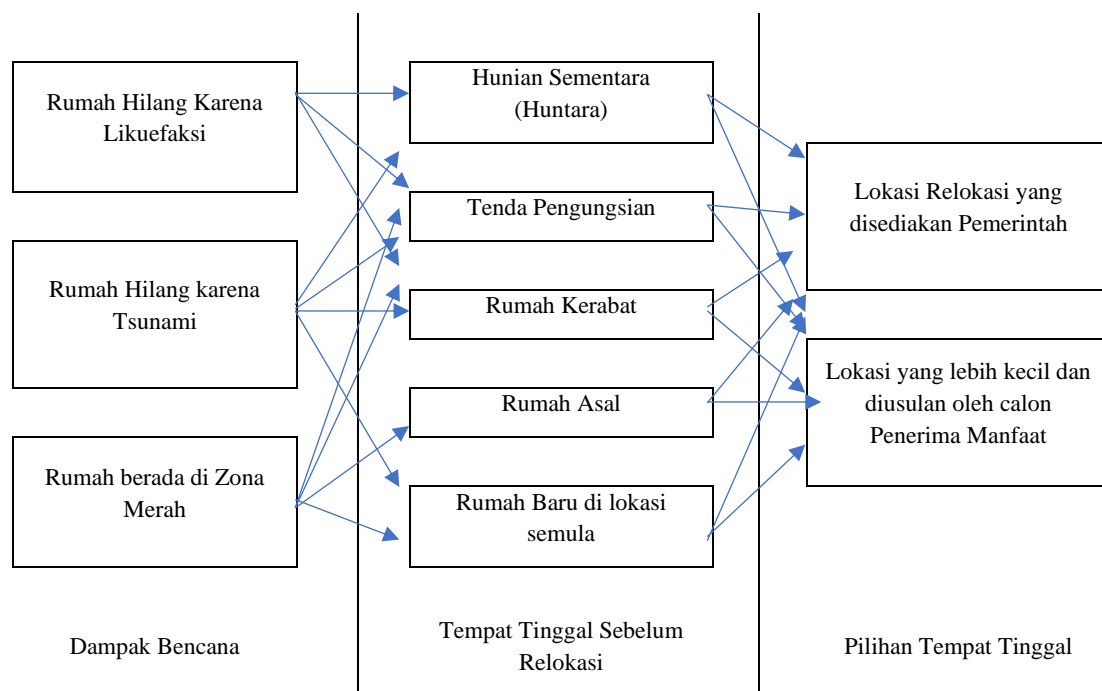
Sumber: BNPB, 27 Februari 2019 dalam Paparan Laporan Triwulan OSP CSRRP Minggu I, April 2024

Tabel 3. Rencana Relokasi Hunian Tetap CSRRP

No	Kota/Kabupaten	Rencana Awal (Unit)	Rencana Agustus 2022 (unit)
1	Kota Palu	7.913	4.738
2	Kabupaten Sigi	2.665	2.011
3	Kabupaten Donggala	1.210	1.391
Total		11.788	8.140

Sumber: Paparan Laporan Triwulan OSP CSRRP Minggu I, April 2024

Kebijakan relokasi hunian dirancang menggunakan pendekatan inklusif partisipatif melibatkan pemda, masyarakat dan calon penerima manfaat, terutama penerima manfaat yang kehilangan rumah akibat *likuefaksi* dan tsunami, serta penerima manfaat yang tidak dapat membangun kembali hunian karena ada kebijakan zona merah di area lokasi *likuefaksi*.



Gambar 3. Diagram Pendekatan Relokasi CSRRP

Skema relokasi:

1. Relokasi ke lahan yang telah ditetapkan: pada saat dokumen ini disusun, lokasi berikut ini telah diusulkan melalui Keputusan Gubernur, yang meliputi: Duyu, Tondo-Talise, dan

Pombewe Olobuju. Masyarakat akan diberikan opsi untuk merelokasi ke wilayah ini dan prioritas diberikan ke masyarakat terdampak yang tinggal dekat dengan lahan yang ditetapkan untuk meminimalisir dampak pada mata pencaharian mereka (misalnya masyarakat Balaroa relokasi ke Duyu);

2. Relokasi satelit: opsi relokasi dengan skala yang lebih kecil (lokasi akan diidentifikasi kemudian) yang diusulkan sendiri oleh calon penerima manfaat dalam bentuk kelompok. Kelompok ini akan dibantu untuk mengidentifikasi lahan yang berpotensi serta proses administrasi pengalihan kepemilikan. Lahan berpotensi tersebut harus melalui proses penilaian selanjutnya dengan pertimbangan keselamatan dan status hukum lahan yang diajukan;
3. Relokasi mandiri dipertimbangkan sebagai opsi alternatif. Skema pembiayaannya dipertimbangkan mengikuti skema bantuan rumah sawadaya Program Sejuta Rumah (penyediaan perumahan nasional) atau REKOMPAK.

Terdapat 3 jenis hunian, yaitu; 1). Hunian Tetap Kawasan; 2). Hunian Tetap Satelit; dan 3). Hunian Tetap Mandiri.

Tabel 4. Karakteristik Huntap Kawasan, Satelit, dan Mandiri CSRRP

Jenis Huntap	Luas Tanah	Pelaksanaan Konstruksi Hunian	Pelaksanaan Konstruksi Infra.Permukiman	Jumlah Unit Hunian
Huntap Kawasan	> 5 Ha	Kontraktual	Kontraktual	655 – 961
Huntap Satelit	< 5 Ha	Kontraktual	Kontraktual	50 – 200
Huntap Mandiri Kelompok	< 5 Ha	Kontraktual	Kontraktual Peningkatan Kualitas Kondisi setempat	300
Huntap Mandiri Perorangan	< 5 Ha	Kontraktual	Kondisi setempat	5-30

Sumber: diolah dari Laporan PMC

Tabel 5. Total Jumlah Hunian dan Luas Tanah menurut Jenis/Tipe Huntap

Jenis/Model Huntap	Jumlah Kelurahan	Jumlah Area Lahan/Lokasi	Total Jumlah Hunian (Unit)	Total Luas Tanah (Ha)
Huntap Kawasan	3	3	2.309	112,14
Huntap Satelit	17	26	1.310	55,92
Huntap Mandiri	15	264	261	19,55
Total CSRRP	32*)	293	3.880	202,41

Sumber: Laporan OSP CSRRP, M1 April 2024

*) Terdapat 3 Kelurahan Lokasi Huntap Mandiri di Kota Palu yang berisikan Nama Kelurahan dengan Lokasi Huntap Kawasan yaitu Tondo, Petobo dan Lokasi Huntap Satelit Talise Panau di Kel. Panau,



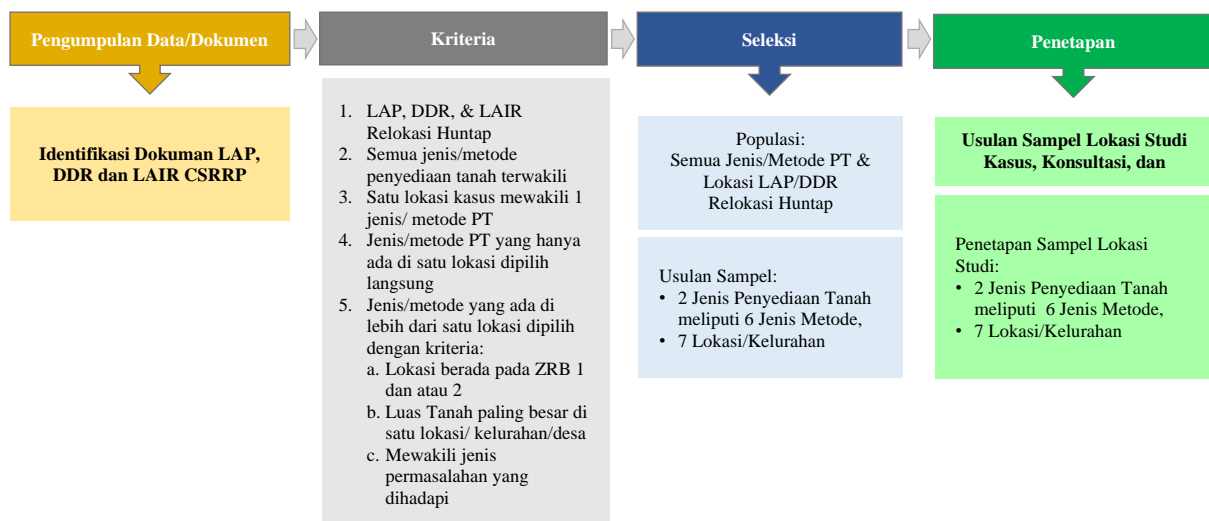
BAB 3 METODOLOGI

Ruang lingkup studi meliputi: 1) Jenis Penyediaan Tanah, 2) Anggaran Penyediaan Tanah, 3) Tata Kelembagaan dalam Penyediaan Tanah, 4) Masalah Pertanahan yang dihadapi Pemerintah Pusat dan Daerah, 5) Proses Pengadaan/Perolehan Hak Atas Tanah, 6) Status Tanah, dan 7) Penghidupan.



Gambar 4. Diagram Ruang Lingkup Studi

Studi menggunakan pendekatan kualitatif dengan strategi kajian kasus (*case study*). Studi melakukan kajian terhadap 7 (tujuh) kasus penyediaan tanah dengan cara mendokumentasi dan mengkaji permasalahan tanah, mekanisme yang diterapkan, runtutan peristiwa dan kegiatan, pembiayaan dan sumber anggaran, tata kelola, penjelasan mengenai keberhasilan, serta pembelajaran dari pengalaman setiap kasus. Populasi studi adalah semua target lokasi relokasi hunian tetap CSRRP di Kota Palu, Kabupaten Donggala dan Kabupaten Sigi (terindikasi dari jumlah dokumen LAP Hunian Tetap).



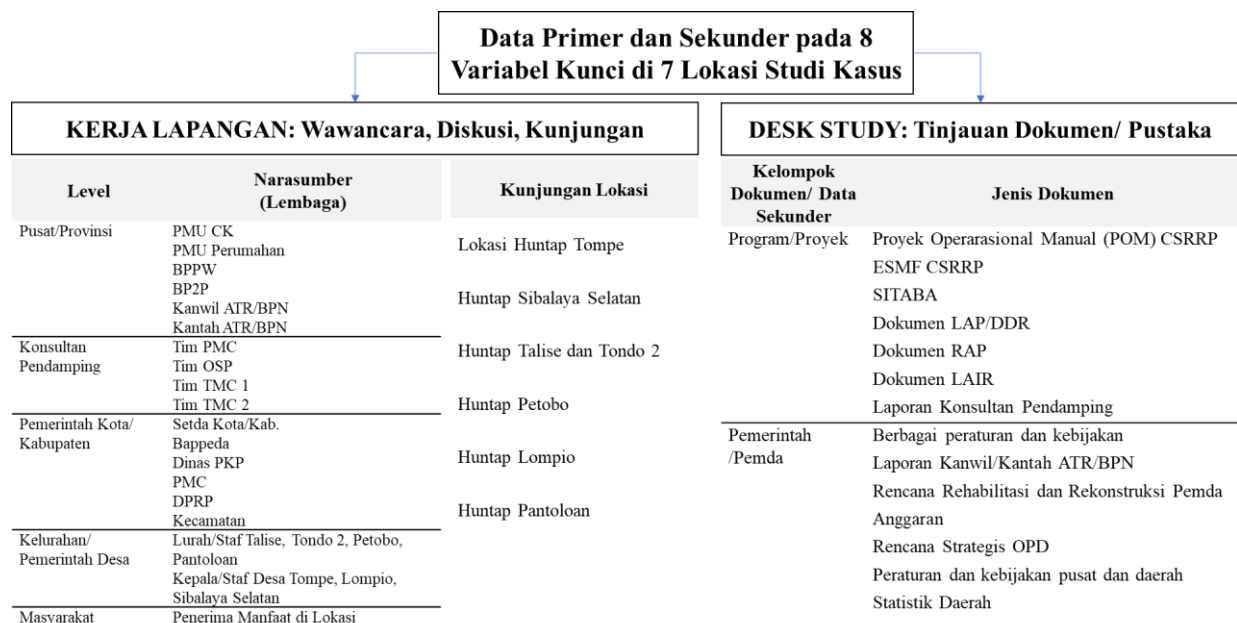
Gambar 5. Diagram Alur Pemilihan Sampel Kasus



Tabel 6. Lokasi Studi Kasus Terpilih

No	Jenis dan Metode	Jenis Huntap	Luas Tanah (Ha)	Lokasi Huntap	Kab/Kota
A	Pengadaan Tanah Skala Kecil				
1	Jual Beli	Satelit	8,25*	Huntap Tompe	Kabupaten Donggala
2	Tukar Menukar Tanah	Satelit	2,41	Huntap Sibalaya Selatan	Kabupaten Sigi
B	Non Pengadaan				
1	Pemanfaatan Tanah Negara Eks-HGB	Kawasan	46,83	Huntap Talise	Kota Palu
2	Pemanfaatan Tanah Negara Eks-HGB	Kawasan	65,31	Huntap Tondo-2	Kota Palu
3	Sumbangan Peserta Konsolidasi Tanah (KT)	Kawasan	14,80	Huntap Petobo	Kota Palu
4	Mandiri Berkelompok	Mandiri	13,40**	Huntap Lompio	Kabupaten Donggala
5	Mandiri Peseorangan	Mandiri	0,56***	Huntap Pantoloan	Kota Palu

Sumber: SITABA, LAP, DDR, Laporan PMC, TMC *)Total Luas 3 Hamparan; **)300 bidang tanah ***)27 bidang tanah



Gambar 6. Diagram Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data. Data dikumpulkan melalui dua cara, yaitu; 1) Pengumpulan data sekunder dan tinjauan dokumen (*desk study*), dan 2) Kerja lapangan (*fieldwork*), yaitu wawancara



mendalam, diskusi kelompok terfokus; dan pengamatan. Desk study dilakukan terhadap dokumen resmi CSRRP dan Instansi Pemerintah, yaitu diantaranya: LAP, DDR, Laporan-Laporan, Berita Acara, Surat Keputusan, dll. LAP dan DDR dijadikan sumber awal untuk mengetahui; i) jenis penyediaan tanah; ii) anggaran, dan iii) tata kelembagaan, dan untuk mengetahui permasalahan tanah, selama data/informasinya tersedia. Dokumen Rencana Pengadaan Tanah Pembangunan Hunian Tetap /*Land Acquisition Plan* (LAP) dan *Relocation Action Plan* (RAP) Hunian Tetap di Kelurahan Petobo, Kelurahan Talise, Kelurahan Tondo, Kelurahan Pantoloan di Kota Palu, Desa Tompe dan Desa Lompio di Kabupaten Donggala, Desa Sibalaya Selatan di Kabupaten Sigi. Dokumen tersebut disusun Dinas Perumahan dan Permukiman, Kota Palu, atas bantuan OSP CSRRP melalui Tenaga Ahli Safeguard Sosial dan Pengorganisaian Masyarakat, Koordinator Wilayah beserta tim, dan Tim Fasilitator. Dokumen program terdiri dari POM, Laporan NMC CERC, Laporan PMC CSRRP, Laporan OSP CSRRP, Laporan tahunan Kanwil BPN Sulteng 2021, majalah yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kota Palu, dokumen anggaran yang terkait dengan penyediaan tanah Kota Palu, Kabupaten Donggala, dan Kabupaten Sigi.

		
FGD Kantor Pertanahan	Wawancara WTB	Wawancara Pemda
		
FGD TMC	FGD TMC	Wawancara Sekdes
		
Wawancara DPKP Donggala	Wawancara Lurah	Wawancara DPKP Palu
		
Pengamatan Huntap	Pengamatan Huntap	Pengamatan Huntap

Gambar 7. Dokumentasi Kegiatan Pengumpulan Data Lapangan

BAB 4 HASIL STUDI

4.1. Isu Pertanahan dalam CSRRP

Kebijakan relokasi CSRRP telah mendorong penyediaan tanah untuk hunian tetap seluas 202,35 Ha, menampung 4.162 hunian (3.880 plus 282 unit hunian dibangun NSUP-CERC) di Kota Palu, Kab.Sigi, dan Kab.Donggala dengan total nilai tanah sebesar Rp 232.506.000.000,00. Terdapat 2 jenis penyediaan tanah dan 6 jenis metode dalam pelaksanaan CSRRP, yaitu; 1) *Pengadaan Tanah Skala Kecil*, yang terdiri 2 metode; a). jual beli, dan b) tukar menukar, dan 2). *Non-Pengadaan* yang terdiri dari 4 metode, yaitu; a). pemanfaatan tanah negara eks HGB, b). sumbangan peserta KT, c). mandiri kelompok, dan d). mandiri perorangan.

4.1.1. Jenis Penyediaan Tanah, Anggaran, dan Tata Kelembagaan dalam CSRRP

Karakter setiap jenis/metode penyediaan tanah dalam CSRRP berbeda berdasarkan jenis penyedia, jenis huntap yang dibangun di atas tanah tersebut, jumlah lokasi, luas tanah, dan total jumlah hunian yang ditampung di atas tanah tersebut.

Tabel 7. Jenis Penyediaan Tanah Relokasi dalam CSRRP

No	Jenis Penyediaan Tanah	Penyedia	Jenis Huntap	Jml Lokasi*	Luas Tanah		Jml Hunian
				Hamp.	Ha	%	Unit
A	Pengadaan Tanah Skala Kecil						
1.	Jual Beli	Pemda	Satelit	25	53.45	27%	1133
2.	Tukar Menukar	Pemda	Satelit	1	2.47	1%	118
	Total			26	55.92	28%	1.251
B	Non-Pengadaan						
1.	Pemanfaatan Tanah Negara ex-HGB	PP&Pemda	Kawasan	2	112.14	55%	1654
2.	Sumbangan Tanah Peserta KT	Masyarakat	Kawasan	1	14.80	7%	655
3.	Mandiri Berkelompok	Masyarakat	Mandiri	1	13.40	7%	300**
4.	Mandiri Perorangan	Masyarakat	Mandiri	263	6.15	3%	302
	Total			267	146.49	72%	2.911
	TOTAL			293	202.41	100%	4.162

Sumber: LAP dan Laporan PMC OSP CSRRP

*) Pengertian "lokasi" dalam Pengadaan Tanah, Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB, Sumbangan Tanah, dan Mandiri Berkelompok, adalah bidang tanah hamparan, sedangkan pada Mandiri Perorangan adalah bidang tanah untuk satuan unit huntap.

**) Jumlah unit mandiri kelompok termasuk 282 unit dibangun NSUP-CERC

Pengadaan Tanah Skala Kecil

Pengadaan tanah skala kecil dalam CSRRP dilakukan melalui jual beli dan tukar menukar, berhasil menyediakan tanah seluas 55,92 Ha (28%), menampung 1.251 unit hunian (30%). Pengadaan tanah skala kecil dilaksanakan di 26 lokasi huntap satelit yaitu 2 di kota Palu, 7 lokasi di Kabupaten Sigi, dan 17 lokasi di Kabupaten Donggala, yang tersebar seluruhnya di 17 Kelurahan/Desa. Total luas tanah yang diperoleh dari jual beli adalah sebesar 53,45 Ha. (17% dari seluruh total luas tanah CSRRP), dan luas tanah yang diperoleh melalui tukar menukar adalah 2,47 Ha (1%).



Pengadaan Tanah Skala Kecil membutuhkan anggaran dari APBD Pemerintah Daerah (dan hibah Pemerintah Provinsi) setara nilai tanah sekitar Rp 27.466.000.000,00. Total biaya perolehan tanah untuk membeli tanah diestimasi sebesar Rp 24.834.000.000,00, mencakup Rp 24.134.000.000,00 untuk pembelian langsung (jual beli), dan 700.000.000,00 untuk pembelian tanah pengganti pada mekanisme tukar menukar tanah. Pembelian tanah oleh Pemerintah Kota Palu untuk lahan 1 lokasi Hunian Satelit di Talise Panau sekitar Rp 1.920.000.000,00 bersumber dari dana hibah provinsi Sulawesi Tengah. Pembelian tanah Pemerintah Kabupaten Sigi, untuk pembelian tanah langsung, maupun tanah pengganti di 7 lokasi Huntap Satelit adalah sebesar Rp 6.609.000.000,00, bersumber dari APBD dan hibah Pemerintah Provinsi Sulawesi Tengah. Pembelian tanah oleh Pemerintah Kabupaten Donggala untuk hunian tetap di 17 lokasi Hunian Satelit sekitar Rp 16.305.000.000,00, seluruhnya bersumber dari APBD. Seluruh biaya tersebut belum termasuk biaya operasional kegiatan Tim/Panitia pelaksana.

Penyediaan Tanah Non-Pengadaan

Penyediaan tanah Non-Pengadaan dalam CSRRP dilakukan melalui Pemanfaatan Tanah Negara eks-HGB, sumbangan tanah peserta KT, dan penyediaan tanah mandiri- berkelompok dan peseorangan, keseluruhnya berhasil menyediakan tanah seluas 146,49 (72%), menampung 2.911 unit hunian (70%). Penyediaan tanah Non-Pengadaan tidak membutuhkan pembiayaan perolehan tanah baik dari APBN Pemerinta maupun APBD Pemerintah daerah. Total nilai tanah yang berhasil disediakan sekitar Rp 205.040.000.000,00.

Pemanfaatan tanah negara eks HGB diterapkan di 2 lokasi huntap kawasan, yaitu di Huntap Kawasan Talise (46,83 Ha) menampung 693 unit hunian, dan Huntap Kawasan Tondo-2 (65,31 Ha), menampung 961 unit huniam. Lokasi huntap masing-masing berada di Kelurahan Talise dan Kelurahan Tondo, Kota Palu. Total nilai tanah di dua lokasi tersebut sekitar Rp 168.210.000.000,00. Total nilai tanah belum termasuk nilai yang bersumber dari biaya operasional untuk mendanai pelaksanaannya baik yang bersumber dari APBN (sebagai contoh, total realisasi anggaran untuk kegiatan Pengadaan Tanah dan Pencadangan Tanah Kantor Wilayah ATR/BPN Sulawesi Tengah pada tahun 2021 adalah sebesar Rp 152.938.628,00 yaitu 96% dari target anggaran) maupun dari APBD.

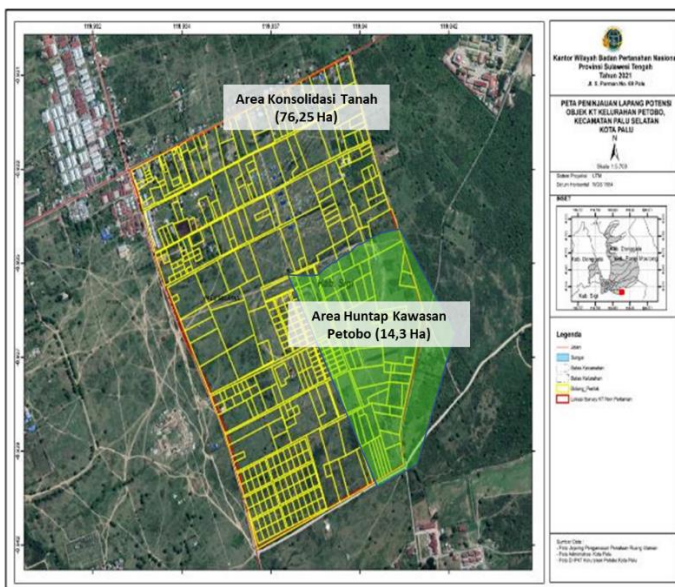
Sumbangan tanah peserta KT diterapkan di 1 lokasi huntap kawasan, yaitu di Huntap Kawasan Petobo, Kelurahan Petobo, Kota Palu. Konsolidasi Tanah diprakarsai oleh Kanwil ATR/BPN Sulawesi Tengah, dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan bekerjasama dengan Pemda Kota Palu. Peserta KT menyumbangkan tanahnya untuk dijadikan lahan pembangunan hunian tetap seluas 14,8 Ha, menampung 655 unit hunian. Total nilai tanah sumbangan tersebut sekitar 22.245.000.000,00. Total nilai Tanah ini belum termasuk biaya operasional pelaksanaan KT yang bersumber dari APBN (sebagai contoh, total target anggaran untuk kegiatan Konsolidasi Tanah dan Pengembangan Pertanahan Kantor Wilayah ATR/BPN Sulawesi Tengah pada tahun 2021 adalah sebesar Rp 254.284.000.00) dan APBD.

Penyediaan tanah secara mandiri berkelompok di terapkan di 1 lokasi, yaitu di Huntap Mandiri Lompio, di Desa Lompio, Kabupaten Donggala. WTB yang berada di Desa Lompio secara kolektif menyerahkan bidang-bidang tanahnya untuk dibangun hunian dengan total luas tanah sebesar 13,40 Ha. Jumlah hunian yang dibangun sebanyak 300 unit (282 unit dibiayai NSUP-CERC, 18 unit dibiayai CSRRP). Kemudian penyediaan tanah mandiri perorangan dilaksanakan



di 263 lokasi huntap mandiri perorangan (263 bidang tanah milik perorangan), yang tersebar di 14 Kelurahan di Kota Palu, dengan total luas tanah yang diserahkan untuk dibangun seluar 6,14 Ha, menampung 302 unit hunian. Total nilai tanah yang diserahkan WTB untuk dibangun tersebut sekitar Rp 5.360.000.000,00 di lokasi Mandiri Kelompok, dan senilai Rp 9.225.000.000,00 untuk seluruh bidang tanah Mandiri Perorangan.

Penyedia Tanah Huntap	: Masyarakat Peserta Prog. KT
Kategori Luas/Luas (Ha)	: > 5 Ha (Skala Besar)/ 14,3 Ha
Luas Tanah Konsolidasi	: 76,25 Ha
Jenis KT	: Skala Kecil Non-Pertanian
Jml Bidang Objek KT	: 313(365) Bidang
% Total LT Disumbangkan (TP/TUB)	: 18,75%
Penlok KT	: SK Walikota/ Sept 2021
Penlok Huntap	: SK Gubernur / Des.2021
Status Tanah Awal	: Beragam
Tanggal Pelepasan TP/TUB	: 13 Oktober 2022
Penerima Pelepasan TP/TUB	: Kantah Kota Palu
Pihak yg Melepaskan	: Masyarakat Melalui Perhimpunan
Status Tanah Pasca Pelepasan	: Tanah Negara
Status Tanah Akhir	: SHM (Hunian), Aset Pemda (PSU)
Jml SHM Hunian	: 655 Bidang
Biaya Perolehan	: Nihil
Penerbit Sertifikat	: Kantah Kota Palu
Biaya Operasional	: APBN: APBD
Tim Perencana dan Pelaksana	: Tim Koordinasi Perencanaan KT (Pemkot) Tim Perencana KT (Kanwil) Tim Koordinasi Pelaksanaan KT (Pemkot) Tim Pelaksana KT (Kantah)



Gambar 8. Profil Sumbangan Tanah Peserta KT - Huntap Petobo

Tabel 8. Nilai Tanah dan Biaya Penyediaan Tanah Relokasi dalam CSRRP

No	Jenis Penyediaan Tanah dalam CSRRP	LT (Ha)	Rata-Rata Nilai Tanah (Rp/M2)*	Nilai Tanah (Rp)	Biaya Perolehan Tanah oleh Pemerintah/ Pemda (Rp) (est.)	Sumber Biaya Perolehan Tanah
A	Pengadaan Tanah Skala Kecil					
1	Jual Beli	53,45	50.000	26.725.000.000,00	24.134.000.000,00	APBD+Hibah Prov.
2	Tukar Menukar	2,47	30.000	741.000.000,00	700.000.000,00	APBD
	Total	55,92		27.466.000.000,00	24.834.000.000,00	
B	Non-Pengadaan					
1	Pemanfaatan Tanah Negara ex-HGB	112,14	150.000	168.210.000.000,00	Nihil	TR
2	Sumbangan Tanah Peserta KT	14,83	150.000	22.245.000.000,00	Nihil	TR
3	Mandiri Berkelompok	13,40	40.000	5.360.000.000,00	Nihil	TR
4	Mandiri Perorangan	6,15	150.000	9.225.000.000,00	Nihil	TR
	Total	146,49		205.040.000.000,00	Nihil	TR
	TOTAL	202,41		232.506.000.000,00	24.834.000.000,00	

Sumber: LAP dan Laporan PMC OSP CSRRP; TR: Tidak Relevan

Tabel 9. Nilai Tanah dan Biaya Pengadaan Tanah Skala Kecil dlm CSRRP

No	Jenis/Metode Penyediaan Tanah/ - Kota/Kabupaten	LT (Ha)	Rata-Rata Nilai Tanah (Rp/M2)*	Total Nilai Tanah (Rp)	Sumber Biaya Perolehan Tanah
A	Pengadaan Tanah Skala Kecil				
1	Kota Palu	1,28	150.000	1.920.000.000,00	Hibah Prov
2	Kabupaten Sigi	24,03	30.000	6.609.000.000,00	APBD+Hibah Prov
3	Kabupaten Donggala	32,61	50.000	16.305.000.000,00	APBD
	Total	55,86		24.834.000.000,00	

*) Rata2 Nilai Tanah menggunakan data nilai harga penilaian KJPP pembelian Tanah di Kabupaten Donggala (Rp 30.000 sd. 50.000), Kabupaten Sigi (Rp 30.000), dan Kota Palu (Rp 126.000 s.d Rp 197.000 Nilai Pasar Talise Panau) (Sumber: LAP, OSP CSRRP)

Tabel 10. Jenis Kegiatan Operasional Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB

Kegiatan	Uraian Kegiatan	Sumber Pembiayaan
Pelepasan Hak Guna Bangunan (HGB) oleh PT DDB	Kementerian Pertanahan dan Tata Ruang mengundang Direktur PT. DDB akan membahas pelepasan hak guna bangunan atas tanah di kawasan Duyu (Kota Palu).	DIPA Kanwil ATR/BPN Provinsi Sulawesi Tengah 2019
Pengukuran batas tanah lokasi huntap	Pengukuran dan batas yang dilakukan Badan Pertanahan Nasional, areal yang dapat digunakan untuk lokasi Perumahan Tetap Talise Luasnya adalah 46,83 Hektar	DIPA Kanwil ATR/BPN Provinsi Sulawesi Tengah 2019
Negosiasi kompensasi dengan penggarap	Rangkaian pertemuan sejak Maret 2020 s.d Desember 2023 (sampai saat tim studi di lapangan Maret 2024)	APBD Pemerintah Kota Palu 2020 - 2023
Pembentukan Tim Verifikasi WTP dan Penilaian Aset Terdampak	Rangkaian pertemuan dan penilaian aset terdampak, kunjungan lapangan, serta penetapan daftar WTP	APBD Pemerintah Kota Palu 2020
Rangkaian kegiatan dalam proses program distribusi tanah (sebagai bentuk alternatif kompensasi tanah pengganti)	Pembukaan lahan, persiapan rencana lokasi (gambar maupun di lapangan), pengembangan dasar lokasi, alokasi dan distribusi lahan kepada WTP, pengurusan legal bidang tanah	Anggaran Pendapatan dan Belanja Provinsi Sulawesi Tengah (Departemen Pekerjaan Umum Jalan Raya) dan Pemerintah Kota Palu, kemungkinan dukungan dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional dalam Program Redistribusi Tanah/Reforma Agraria

Sumber: LAP Huntap Kawasan Talise

Tabel 11. Nilai Tanah dan Biaya Pengadaan Tanah di Lokasi Studi Kasus

No	Jenis Penyediaan Tanah dalam CSRRP	LT (Ha)	Rata-Rata Nilai Tanah (Rp/M2)*	Total Nilai Tanah (Rp)	Biaya Perolehan Tanah Oleh Pemerintah/ Pemda (Rp)	Sumber Biaya Perolehan Tanah
A	Pengadaan Tanah Skala Kecil					
1	Jual Beli	8,25	50.000	4,125,000,000.00**)	4,125,000,000.00	APBD
2	Tukar Menukar	2,41	30.000	723.000.000,00	700.000.000,00	APBD
	Total	10,66		4.848.000.000,00	4.825.000.000,00	



No	Jenis Penyediaan Tanah dalam CSRRP	LT (Ha)	Rata-Rata Nilai Tanah (Rp/M2)*)	Total Nilai Tanah (Rp)	Biaya Perolehan Tanah Oleh Pemerintah/ Pemda (Rp)	Sumber Biaya Perolehan Tanah
B	Non-Pengadaan					
1	Pemanfaatan Tanah Negara ex-HGB	112,14	150.000	168.210.000.000,00	Nihil	TR
2	Sumbangan Tanah Peserta KT	14,80	150.000	22.245.000.000,00	Nihil	TR
3	Mandiri Berkelompok	13,40	40.000	5.360.000.000,00	Nihil	TR
4	Mandiri Perorangan	0,56	150.000	840.000.000,00	Nihil	TR
	Total	140,9		196.655.000.000,00	Nihil	TR
	TOTAL	151,56		201.503.000.000,00	4.825.000.000,00	

Sumber: LAP dan Laporan Studi Kasus 7 lokasi Studi

*) Rata2 Nilai Tanah menggunakan data nilai harga penilaian KJPP pembelian Tanah di Kabupaten Donggala (Rp 30.000 sd. 50.000), Kabupaten Sigi (Rp 30.000), dan Kota Palu (Rp 126.000 s.d Rp 197.000 Nilai Pasar Talise Panau) **)Pernilaian KJPP untuk lokasi Tahap I 2020 senilai Rp 3,441,475,000, pengadaan tanah dilaksanakan 3 Tahap.

Tata Kelembagaan

Tata Kelembagaan Pengadaan Tanah Skala Kecil

Peraturan perundang-undangan yang dijadikan rujukan untuk pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil adalah: 1). UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; 2). PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; 3). Permen ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; dan 4). Permendagri nomor 72 tahun 2012 tentang biaya operasional dan pendukung anggaran pengadaan tanah APBD Prov/Kab/Kota. Semua peraturan tersebut merupakan rujukan bagi jual beli dan tukar menukar. Pada pelaksanaan CSRRP, pelaksanaan tukar menukar tanah terjadi dengan objek tanahnya berupa aset pemerintah desa yaitu Tanah Kas Desa. Dalam hal ini ada dua peraturan yang menjadi rujukan tambahan, yaitu UU No.6 Tahun 2014 tentang Desa dan Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa.

Tabel 12. Peraturan Pengadaan Tanah Skala Kecil

Jenis Penyediaan Tanah		Metode	ESMF CSRRP – ESS5 (Scheme & Prosedure)	Peraturan Perundang-undangan/Kebijakan
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1.	Jual Beli	Direct Purchase/ Negotiated Settlements	<ul style="list-style-type: none"> UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Permen ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor



Jenis Penyediaan Tanah		Metode	ESMF CSRRP – ESS5 (Scheme & Prosedure)	Peraturan Perundang-undangan/Kebijakan
				19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum • Permendagri nomor 72 tahun 2012 tentang biaya operasional dan pendukung anggaran pengadaan tanah APBD Prov/Kab/Kota.
	2.	Tukar Menukar	Involuntary Land Acquisition and Resettlement Scheme (tidak ada secara khusus, namun mirip dengan bentuk kompensasi land replacement/ swap)	Landasan Regulasi Tambahan: • UU No.6 Tahun 2014 tentang Desa • Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa

Sumber: Laporan Studi Kasus di 7 Lokasi Studi

Dalam hal penanganan dampak sosial kemasyarakatan, proyek telah menyediakan standar dan prosedur dalam panduan ESMF CSRRP, yaitu ESS-5 terkait penyediaan tanah (perolehan hak atas tanah). ESS-5 mengatur ketentuan mengenai penanganan dampak sosial dalam skema Pembelian Langsung (*Direct Purchase*) untuk Jual Beli. Sementara untuk tukar menukar tanah, belum ada ketentuan secara eksplisit namun terdapat ketentuan mengenai Penggantian Tanah (*Land Replacement/Swap*) dalam *Involuntary Land Acquisition and Resettlement Scheme*.

Pembentukan tim/panitia pengadaan tanah tidak secara khusus diatur dalam ketentuan-ketentuan Pengadaan Tanah Skala Kecil dalam PP No.19/2021 maupun Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021. Pemerintah Kabupaten Donggala membentuk Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang ditetapkan melalui Keputusan Bupati Donggala Nomor 188.45/0290/DPKP2 tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Program Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Wilayah Pasca Bencana Alam Di Kabupaten Donggala. Sebelumnya Pemerintah Kabupaten telah membentuk Tim Teknis Penyusunan Dokumen Rencana Aksi Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali yang ditetapkan melalui SK Bupati No. 188.45/0657/BAPPEDA. Di Kabupaten Sigi, pemerintah kabupaten membentuk Tim Teknis Pelaksana LARAP yang ditetapkan melalui Surat Keputusan Bupati Nomor 764-112 Tahun 2020 membentuk Tim Teknis Pelaksana *Land Acquisition and Resettlement Action Plan* (LARAP) Kab. Sigi.

Tabel 13. Tim/Panitia Pengadaan Tanah Skala Kecil

Jenis PT		Metode	Jenis Tim/Panitia	Landasan Kebijakan
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1.	Jual Beli	<ul style="list-style-type: none"> Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Kabupaten Donggala) Difasilitasi PUPR*) 	<ul style="list-style-type: none"> Keputusan Bupati Donggala Nomor 188.45/0290/DPKP2



Jenis PT		Metode	Jenis Tim/Panitia	Landasan Kebijakan
	2.	Tukar Menukar	<ul style="list-style-type: none"> Tim Teknis Pelaksana LARAP (Kabupaten Sigi) Difasilitasi PUPR*) 	<ul style="list-style-type: none"> Surat Keputusan Bupati Nomor 764-112 Tahun 2020 membentuk Tim Teknis Pelaksana Land Acquisition and Resettlement Action Plan (LARAP) Kab. Sigi

Sumber: Laporan Studi Kasus di 7 Lokasi Studi

Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil melibatkan berbagai pemangku kepentingan sebagaimana pengalaman Kabupaten Donggala tergambar pada tabel di bawah.

Tabel 14. Pemangku Kepentingan Pengadaan Tanah Skala Kecil Kabupaten Donggala

No	OPD/Lembaga/Tim	Peran
A	Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (DPKPRP)	Identifikasi data WTB, perencanaan anggaran, identifikasi dan pendataan awal tanah (pencarian lokasi), penunjukan KJPP, Pembayaran, Penerima Pelepasan (<i>leading sector</i>)
B	Setda (Ka.Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah)	Penetapan Rekomendasi Kesesuaian Pemanfaatan Ruang
C	BAPPEDA	Pembentukan Tim Teknis Penyusunan Dokumen Rencana Aksi Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali
D	Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang	Koordinasi kesesuaian tata ruang lokasi tanah
E	BPBD	Penyediaan Peta ZRB
F	DPRD	Penetapan dan Pengawasan Pelaksanaan Anggaran
G	Camat/Kepala Desa (RT/RW)	Mencari lokasi, Identifikasi dan Pengumpulan Bukti Legalitas Tanah, Pendataan Jml WTB yang Berhak
H	Kantor Pertanahan (ATR/BPN)	Pengukuran, Penerbitan Sertipikat, Pelaksanaan PTSL, (Peta ZRB versi BPN)
I	KJPP	Penilaian Harga Tanah
J	Konsultan Pendamping PUPR, Koordinator Wilayah, dan Tim Fasilitator OSP - CSRRP/PUPR	Tinjauan dan asistensi kelayakan teknis lokasi tanah, Mendampingi Pemda Pengumpulan Data Legalitas Tanah, Pengukuran, Menerima Pengaduan, Mediasi Sengketa, Mendampingi pemda menyusun RPT/LAP/DDR, RAP, LAIR

Sumber: Laporan Studi Kasus Jual Beli – Huntap Tompe

Tata Kelembagaan Penyediaan Tanah Non-Pengadaan

Pada Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGB terdapat peraturan utama yang dijadikan rujukan, yaitu: 1). UU No.5 Tahun 1960; 2). UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; 3). PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan No. 18 Tahun 2021 tentang



Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah; 4) Permen ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Permen ATR/BPN No.18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah; dan 5) Perpres No. 62 Tahun 2018 Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional. Dalam hal penanganan dampak sosial, proyek telah menyediakan prosedur *Involuntary Land Acquisition and Resettlement Scheme* yang berlaku di tengah pelaksanaan penyediaan tanah terkait adanya klaim atas kepemilikan aset non-tanah.

Pelaksanaan sumbangan tanah peserta KT merujuk kepada Pemen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah yang juga merujuk kepada UU No.5 Tahun 1960 dan UU No.12 Tahun 2012. Sumbangan peserta KT untuk tujuan dijadikan lahan hunian tetap WTB secara khusus belum diatur ketentuannya, namun ada ketentuan yang mirip terkait penyerahan tanah peserta KT untuk pembangunan (TP) dan untuk usaha bersama (TUB). Merujuk kepada ketentuan umum, Tanah untuk Pembangunan (TP) adalah bagian dari tanah peserta yang diserahkan atau disediakan bagi pembangunan prasarana, sarana dan utilitas serta Tanah Usaha Bersama sesuai kesepakatan. Sedangkan Tanah Usaha Bersama (TUB) adalah tanah milik bersama peserta yang dapat diusahakan, dikerjasamakan atau dialihkan dengan pihak ketiga untuk kepentingan bersama. Dalam hal penanganan dampak sosial, proyek telah menyediakan prosedur *Land Donation* yang kurang lebih tata caranya mirip dengan penyerahan tanah untuk TP dan TUB.

Penyediaan tanah mandiri, baik yang disediakan secara kolektif (kelompok) maupun secara perseorangan untuk dijadikan lahan pembangunan huntap belum memiliki landasan peraturan yang khusus mengatur ketentuan-ketentuan tata laksanaanya. Pada pelaksanaan penyediaan tanah mandiri kelompok, beberapa ketentuan pengadaan tanah dirujuk, seperti pembentukan tim pengadaan, penyusunan dokumen rencana pengadaan tanah (LAP), dan ketentuan-ketentuan terkait dengan PTSL. Selainnya dari itu, pelaksanaan merujuk kepada ketentuan proyek, yaitu ketentuan pada POM NSUP-CERC dan CSRRP. Prosedur penanganan dampak sosial CSRRP belum menyusun ketentuan penyerahan tanah untuk dijadikan lahan pembangunan, namun demikian ketentuan umum dalam skema *Land Donation* telah disediakan, perbedaannya terletak pada tidak adanya pengalihan hak atas tanah sebagaimana sumbangan tanah.

Dalam pelaksanaan pemanfaatan tanah negara eks HGB, Kanwil ATR/BPN Sulawesi Tengah dan Pemerintah Kota Palu membentuk tim. Kanwil ATR/BPN membentuk Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPP) yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Sulawesi Tengah Nomor 035/SK-72.500/I/2019 tanggal 4 Januari 2019. Pemerintah Kota Palu membentuk Kelompok Kerja (Pokja) Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali Program Rehabilitasi dan Rekonstruksi Wilayah Pasca Bencana Alam di Kota Palu. yang ditetapkan dengan Surat Keputusan Walikota Palu No. 650/801/DPRP/2019. Selainnya itu dibentuk pula Tim Verifikasi Data dalam rangka identifikasi data WTP terkait dengan adanya klaim kepemilikan aset di lokasi Huntap Talise, tim ini ditetapkan dengan Keputusan Walikota Palu Nomor: 650/609/DPRP II/2020 Tentang Tim Inventarisasi, Verifikasi dan Validasi Data Warga yang Berhak Memperoleh Distribusi Lahan Di Kota Palu, 20 Juli 2020.



Pada pelaksanaan KT, terdapat empat jenis Tim/Panitia yang dibentuk oleh Kanwil ATR/BPN, Pemda Kota Palu, dan Kantor Pertanahan Kota Palu, yaitu: 1) Tim Koordinasi Perencanaan Konsolidasi Tanah, 2) Tim Perencana Konsolidasi Tanah, 3) Tim Koordinasi Pelaksana Konsolidasi Tanah, dan 4) Tim Pelaksana Konsolidasi Tanah. Semua Tim ini melibatkan BAPPEDA, BPBD, DPKP, DPRP, DPU dan SETDA Pemerintah Kota Palu.

Tabel 15. Peraturan Penyediaan Tanah Non-Pengadaan

No	Metode	ESMF CSRRP – ESS5 (Scheme & Prosedure)	Peraturan Perundang-undangan/Kebijakan
1.	Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGB	Involuntary Land Acquisition and Resettlement Scheme (Pada pertengahan proses berlaku ketentuan ini) Cat: Pada awalnya pelepasan HGB sukarela, dan perolehan kembali tanah yang sudah habis masa haknya, penyerahan ke Pemda untuk dimanfaatkan	<ol style="list-style-type: none"> 1. UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum 2. PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan PP No.18 Tahun 2021 3. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Permen ATR/BPN No.18 Tahun 2021 4. Perpres No. 62 Tahun 2018 Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional 5. Inpres Nomor 10 Tahun 2018 tentang Percepatan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pascabencana Gempa Bumi dan Tsunami di Provinsi Sulawesi Tengah dan Wilayah Terdampak Lainnya dan Inpres No.8 Tahun 2022.
2.	Sumbangan Tanah Peserta KT	Voluntary Land Donation Scheme (mirip prosedur TP/TUB dalam KT)	Regulasi khusus: Pemen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah (khususnya mengenai sumbangan Tanah untuk Pembangunan/TP, Tanah untuk Usaha Bersama/TUB)
3	Mandiri Berkelompok	<i>Voluntary Land Donation Scheme</i> (namun tidak mirip karena tidak ada pengalihan status kepemilikan)	1. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
4	Mandiri Perorangan	Voluntary Land Donation Scheme (namun tidak mirip karena tidak ada pengalihan status kepemilikan)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 2. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Sumber: Laporan Studi Kasus di 7 Lokasi Studi

Tabel 16. Tim/Panitia Penyediaan Tanah Non-Pengadaan

No	Metode	Jenis Tim/Panitia	Landasan Kebijakan
1.	Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGB	<ul style="list-style-type: none"> • TPPT (Kementerian ATR/BPN, Kanwil ATR/BPN) • Pokja Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali Rehab Rekon Pasca Bencana Wilayah Palu 	<ul style="list-style-type: none"> • Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Sulawesi Tengah Nomor 035/SK-72.500/I/2019 tanggal 4 Januari 2019 • Keputusan Walikota Palu 650/801/DPRP/2019 • Keputusan Walikota Palu Nomor: 650/609/DPRP II/2020 Tentang Tim



No	Metode	Jenis Tim/Panitia	Landasan Kebijakan
		<ul style="list-style-type: none"> Tim Verifikasi dan Validasi Data (Terkait Identifikasi WTP Talise) Difasilitasi PUPR, (ex.Penyusunan LAP/DDR, Pendampingan Pemerintah Mediasi Sengketa informal, verifikasi, finalisasi data WTB) 	Inventarisasi, Verifikasi dan Validasi Data Warga yang Berhak Memperoleh Distribusi Lahan Di Kota Palu, 20 Juli 2020
2.	Sumbangan Tanah Peserta KT	<ul style="list-style-type: none"> Tim Koordinasi Perencanaan KT Tim Perencana KT Tim Koordinasi Pelaksanaan KT Tim Pelaksana KT Perhimpunan Peserta KT Difasilitasi PUPR ((ex.Penyusunan LAP/DDR, Pendampingan Pemerintah Mediasi Sengketa informal, verifikasi, finalisasi data WTB) 	<ul style="list-style-type: none"> Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Sulawesi Tengah 105.1/SK-72.AT.02.02/VIII/2021 Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor 133/SK72.71.AT.02.03/X/2021 Keputusan Walikota Palu 650/1060/DPRP II/2021 Keputusan Walikota Palu Nomor 650/1193/DPRP II/202
3.	Mandiri Berkelompok	<ul style="list-style-type: none"> Menjadi bagian tugas dari Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Difasilitasi PUPR 	<ul style="list-style-type: none"> Surat Keputusan Bupati Donggala Nomor 188.45/0290/DPKP2
4.	Mandiri Perorangan	<ul style="list-style-type: none"> Menjadi bagian tugas OSP dan Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil & Tim Larap (DPKP) (Kota Palu) Difasilitasi PUPR, ex. identifikasi fisik dan yuridis tanah 	<ul style="list-style-type: none"> N.a

Sumber: Laporan Studi Kasus di 7 Lokasi Studi

4.1.2. Dinamika Masalah Pertanahan

Setiap jenis penyediaan tanah dalam CSRRP memiliki jenis dan derajat masalah (risiko) yang berbeda. Jenis masalah sengketa pertanahan terdapat pada Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB. Hal ini terlihat dari karakter masalah yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah di 7 lokasi studi kasus.

Tabel 17. Sengketa Kepemilikan Tanah dan Klaim Aset di Lokasi Studi Kasus

No	Jenis Penyediaan Tanah	Nama Huntap	Luas Tanah (Ha)	Jml Hunian (Unit)	Sengketa Kepemilikan Tanah / Klaim	Klaim Aset di Atas Tanah Lokasi Proyek	Hasil Penyelesaian
A	Pengadaan Tanah Skala Kecil						
1.	Jual Beli	Tompe	8,25	288	Muncul	Tidak Ada	Mediasi berlangsung
2.	Tukar Menukar	Sibalaya Selatan	2.47	118	Tidak Ada	Tidak Ada	TR
B	Non-Pengadaan						
1.	Pemanfaatan Tanah Negara ex-HGB	Talise	46.83	693	Muncul	Muncul	Klaim Tidak Terbukti, Penggantian Aset Disepakati
2.	Pemanfaatan Tanah Negara ex-HGB	Tondo 2	65.31	961	Muncul	Tidak Ada	Hasil Gugatan berproses di pengadilan
3.	Sumbangan Tanah Peserta KT	Petobo	14.80	655	Muncul	Tidak Ada	Berhasil ditata
4.	Mandiri Berkelompok	Lompio	13.40	300**	Tidak Ada	Tidak Ada	TR
5.	Mandiri Perorangan	Pantoloan	6.15	302	Tidak Ada	Tidak Ada	TR

Sumber: Laporan Studi Kasus di 7 Lokasi Studi

Masalah yang dihadapi pemerintah dan pemerintah daerah pada jenis Pengadaan tanah skala kecil minim; pada jual beli didapati satu kejadian klaim di Huntap Tompe. Pelaksanaan Tukar Menukar



tanah kas desa di Desa Sibalaya Selatan tidak ada masalah. Masalah yang menonjol dihadapi pemerintah dan pemerintah daerah terdapat pada jenis Non-Pengadaan, khususnya pemanfaatan tanah negara Eks HGB berupa klaim kepemilikan formal dan penguasaan asset di atas tanah secara informal yang berimbas kepada penyesuaian administrasi kontrak dan jadwal pekerjaan proyek.

Tabel 18. Karakter Masalah pada Pengadaan Tanah Skala Kecil

Metode	Masalah Dihadapi Pemerintah Pusat			Masalah Dihadapi Pemerintah Daerah
	BPPW	BP2P	Kanwil/ Kantah	
Jual Beli	Tidak ada masalah	Penyesuaian administrasi kontrak, dan biaya serta jadwal pelaksanaan proyek	Gugatan Sebagian pemilik tanah	Terdapat keberatan dan gugatan kepemilikan tanah pada sebagian kecil tanah yang dibeli oleh Pemkab. Proses penyelesaian melalui mediasi sedang berlangsung, alternatif penyelesaian kekurangan tanah untuk 10 unit hunian sedang dicari dari lahan Pemda lokasi huntap yang sudah tersedia di lokasi berkoordinasi dengan PUPR (huntap 2 dan 3).
Tukar Menukar	Tidak ada masalah	Tidak ada masalah yang dihadapi	Tidak ada masalah yang dihadapi	Pemda menghadapi keterbatasan tanah yang sesuai dengan ZRB, dan keterbatasan anggaran di tahun berjalan, serta masalah preferensi WTB yang memilih pindah ke lokasi desa asal. Tukar Menukar Tanah Kas Desa merupakan solusi Pemda dan Pemdes dari masalah tersebut.

Sumber: Laporan Lapangan/Kasus di 7 Lokasi Studi

Tabel 19. Karakter Masalah Pada Penyediaan Tanah Non-Pengadaan

No	Metode	Masalah Dihadapi Pemerintah Pusat			Masalah Dihadapi Pemerintah Daerah
		BPPW	BP2P	Kanwil/ Kantah	
1	Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGB	<ul style="list-style-type: none"> Penyesuaian administrasi kontrak, biaya dan jadwal keseluruhan pelaksanaan proyek Kondisi teknis keterangan sebagian lahan 	Penyesuaian administrasi kontrak, dan biaya serta jadwal pelaksanaan proyek	Keterbatasan anggaran pengadaan tanah, dan sertifikasi Tanah Gugatan klaim kepemilikan lahan (Tondo-2)	<ul style="list-style-type: none"> Klaim pemilikan lahan (kasus Tondo 2). Penggarapan/ penggunaan tanah informal (Talise). Keterbatasan tanah aman dalam hamparan luas karena ZRB Keterbatasan anggaran pemerintah kota untuk mengadakan tanah skla besar Preferensi Lokasi. WTB memilih ke lokasi yang dekat dari lokasi asal
2	Sumbangan Tanah Peserta KT	Tidak ada masalah	Tidak ada masalah	<ul style="list-style-type: none"> Kekurangan personal entry data kepemilikan dan personal lapangan untuk pengukuran tanah Tantangan keterbatasan anggaran sertifikasi Tanah Penyesuaian Buku Tanah Tantangan menyelesaikan sengketa kepemilikan dan kesepakatan sumbangan 	Tantangan fasilitasi kesepakatan besaran sumbangan tanah

Tabel 20. Jenis Sengketa Pertanahan Dalam CSSRP

Jenis Penyediaan Tanah		Metode	Jenis Sengketa Tanah	Uraian Sengketa/ Perselisihan Tanah	Waktu Kemunculan	Mitigasi dan Saluran Penyelesaian	Hasil Penyelesaian
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1.	Jual Beli	Sengketa Kepemilikan	• Ada klaim atas lahan yang sudah dibeli Pemda	Tahap Pembersihan dan Pengembangan Lahan	<ul style="list-style-type: none"> Mediasi Pemda (lurah, camat) Pemindahan lokasi pembangunan ke lahan RTH 	• Mediasi masih berlangsung



Jenis Penyediaan Tanah		Metode	Jenis Sengketa Tanah	Uraian Sengketa/ Perselisihan Tanah	Waktu Kemunculan	Mitigasi dan Saluran Penyelesaian	Hasil Penyelesaian
B. Non-Pengadaan	1.	Pemanfaatan Tanah Negara Eks- HGB	Sengketa Aset Terdampak	• Klaim kepemilikan asset di atas tanah	Tahap Pembersihan dan Pengembangan Lahan	• Pembentukan Tim Verifikasi dan Validasi Data • Penyepakatan Bentuk Kompensasi	• Bentuk kompensasi disepakati, pemberian kompensasi sesuai kebijakan Walikota
			Sengketa Penguasaan dan Kepemilikan Tanah	• Klaim kepemilikan dari masyarakat alas hak SKPT • Gugatan pemegang HGB untuk ganti kerugian	• Setelah Penlok, Menjelang pelepasan HGB • Tahap Pembersihan dan Pengembangan Lahan	• Mediasi Pemda (lurah, camat) • Pembuktian kepemilikan di Kantor Pertanahan • Pengadilan • Pemindahan lokasi pembangunan	• Klaim SKPT dibatalkan dan tidak terbukti • Hasil Gugatan masih berproses di pengadilan
	2.	Sumbangan Tanah Peserta KT	• Sengketa penguasaan dan kepemilikan antar pemiilik tanah • Perselisihan ketetapan luas lahan disumbangkan	• Penguasaan dan kepemilikan ganda (multi) di atas lahan yang sama • Perselisihan penetapan besaran luas lahan disumbangkan & titik lokasi HAT baru	• Potensi perselisihan penguasaan kepemilikan sudah teridentifikasi di tahap persiapan/ perencanaan • Perselihan ketetapan luas lahan muncul pada tahap pelaksanaan KT	• Pengaturan penataan lahan oleh ATR/ BPN • Pendamping dari Tomas • Siteplan Partisipatif dan Pendaftaran WTB	• Penguasaan dan kepemilikan berhasil ditata • Keputusan bersama besaran sumbangan diterima semua peserta

4.2. Kunci Sukses dan Gagalnya Proses-Proses Penyediaan Tanah,

4.2.1. Kunci Sukses Gagalnya Pengadaan Tanah Skala Kecil: Jual Beli dan Tukar Menukar Tanah

Sukses dan gagalnya pengadaan tanah skala kecil dalam CSSRP terkait juga dengan: 1) komitmen pemda dalam bentuk anggaran, 2) ketersediaan tanah aman (dibeli/ditukar).

Secara umum proses Jual Beli dan Tukar Menukar sesuai dengan peraturan Pengadaan Tanah Skala Kecil yang diatur ketentuannya dalam Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021. Dari sisi waktu yang dibutuhkan, Jual Beli membutuhkan waktu 17 bulan dan tukar menukar membutuhkan waktu 23 bulan. Proses keduanya relatif sama, keduanya ada tahapan tambahan/inovasi yaitu proses pemecahan bidang tanah, pengadministrasian, dan pengalihan tanah aset pemda ke penerima manfaat dengan status yang ditetapkan Pemda (Hak Milik atau Hak Pakai).

Tabel 21. Kesesuaian dengan Peraturan – Pengadaan Tanah Skala Kecil

Metode	Bukti Pelepasan	Durasi Waktu (Bln)	Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021				ZRB (Pergub No. 10 Tahun 2019)	Musyawarah Desa (UU Desa)
			Penlok	Dokumen Perencanaan	Kesesuaian Pemanfaatan Tanah	Penilaian Tanah		
Jual Beli	Surat Penyerahan orang perorang (Kuitansi JB)	17*	SK Bupati Donggala No 188.45/0560/DKP2/2020	LAP Huntap Tompe	Rekomendasi No:650/0515/DPUPR/2020	KJPP	ZRB 2	Tidak Ada Musyawarah Desa
Tukar Menukar	Surat Penyerahan No. 594.4/16/ Setcam	23**)	Tidak Ada Penlok	Lap Huntap Sibalaya Selatan	Surat No. 600/01.368/DPUP/2022, 26 Januari 2022. Surat Keterangan No. 809/463/Distanhorbun	KJPP untuk tanah Pengganti	ZRB 1G, ZRB 2G dan ZRB 2L	Ada penetapan hasil musyawarah desa

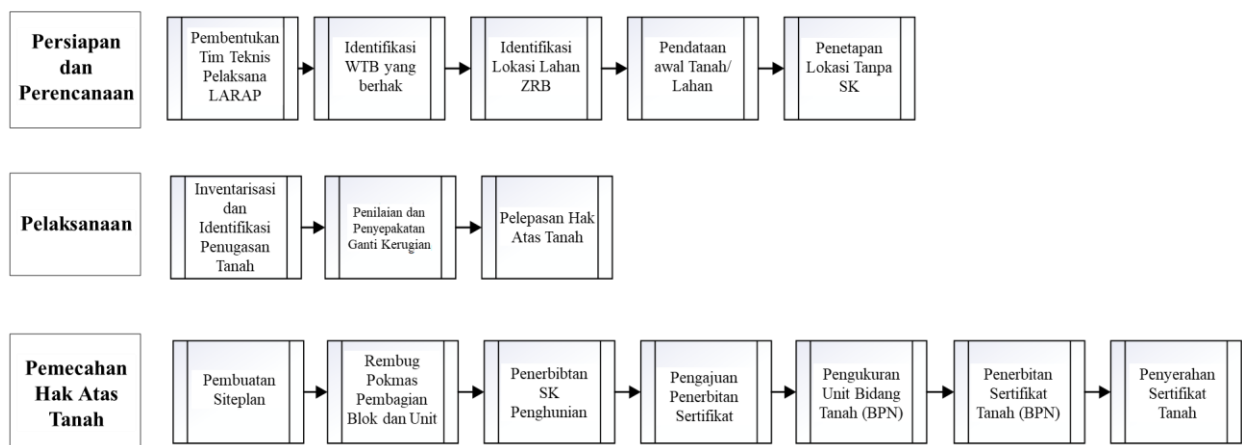
*) Mulai dari pembentukan Tim Pengadaan 16 Mei 2019 s.d Pelepasan Tanah Tahap I (16 -23 November 2020). Waktu paling lama adalah pada tahap pendataan awal selama 12 bln (gambaran terperinci lihat Lampiran 1. Laporan Studi Kasus Pembelian Tanah Huntap Tompe). **) Mulai dari pembentukan Tim Teknis Pelaksana LARAP 9 Maret 2020 s.d Terbit Surat Keterangan Tanah ATR/BPN 23 Februari 2022. Waktu paling lama adalah penyepakatan tukar guling dan penganggaran APBD tanah pengganti (gambaran terperinci lihat Lampiran 2. Laporan Studi Kasus Tukar Menukar Tanah Huntap Sibalaya Selatan)





Gambar 9. Diagram Proses Pembelian Tanah - Huntap Tompe

Di Sibalaya Selatan, tanah yang dijadikan lahan hunian tetap merupakan tanah kas Desa Sibalaya Selatan dengan proses tukar menukar tanah dengan Pemkab Sigi. Kedua belah pihak menyepakati pelepasan termuat dalam Surat Penyerahan Nomor 594.4/16/Setcam.



Gambar 10. Diagram Proses Tukar Menukar Tanah – Huntap Sibalaya Selatan

4.2.2. Kunci Sukses Gagalnya Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB

Sukses gagalnya proses pemanfaatan tanah negara Eks HGB secara khusus juga terkait dengan; 1) ketersediaan tanah HGB yang sudah tidak aktif, dan 2) mitigasi dan mediasi melalui metode komunikasi formal dan informal..

Proses Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB secara keseluruhan merupakan inovasi penyediaan tanah relokasi yang berlaku 4 Peraturan Perundang-undangan di bidang Agraria, Pertanahan, Tata Ruang, Pengadaan Barang/Jasa - Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Bantuan, Sumbangan, Bencana/Kebencanaan, dan Penanggulangan Bencana, yaitu: 1) UU No.5 Tahun 1960, 2) UU No.12 Tahun 2012, 3) PP No.18 Tahun 2021, dan 4) Perpres No.62 Tahun 2018 yang mengatur Pengadaan Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah dari HGB menjadi Tanah Negara dan penyerahan pemanfaatannya, serta Penanganan Dampak Sosial Masyarakat. Inovasi lainnya berupa bentuk dan mekanisme kompensasi berupa redistribusi tanah.

Proses Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB sesuai dengan beberapa peraturan yang dijadikan rujukan, yaitu: UU No.2 Tahun 2012, PP No 19 Tahun 2021, UU No.5 Tahun 1960, PP No.18 Tahun 2021, dan Perpres No.62 Tahun 2018. Pembangunan Huntap di atas tanah negara eks HGB didasarkan kepada penetapan lokasi pembangunan oleh Gubernur melalui Keputusan Gubernur No. 369//516/DIS-BMPPR G.ST/2018 tentang Penetapan Lokasi yang terbit berdasarkan Instruksi



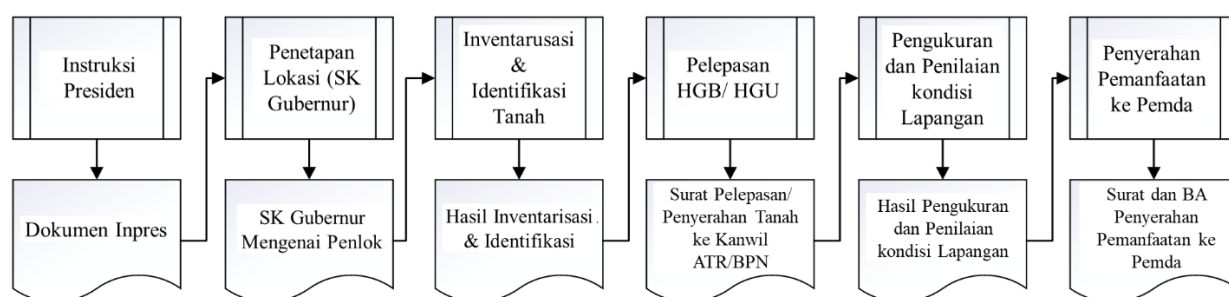
Presiden RI Nomor 10 Tahun 2018 tentang Percepatan Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana Gempa Bumi dan Tsunami di Provinsi Sulawesi Tengah dan Daerah Terdampak Lainnya yang isinya meminta Kementerian ATR/BPN untuk memfasilitasi pengadaan tanah relokasi dan rehabilitasi pascabencana. Keputusan tersebut ditandatangani pada 18 Desember 2018.

Dibutuhkan waktu 30 bulan mulai dari penetapan lokasi sampai penyerahan pemanfaatan kepada Pemda Kota Palu. Proses yang terjadi di Talise dan Tondo 2 relatif sama. Pemanfaatan tanah negara eks HGB merupakan inovasi penyediaan tanah relokasi pascabencana, karena belum pernah ada di Indonesia, terdapat inovasi bentuk dan mekanisme pemberian kompensasi, serta tambahan kegiatan yang spesifik lokasi pascabencana yang belum ada ketentuannya di dalam peraturan pengadaan tanah dan peraturan lainnya terkait penyediaan tanah.

Tabel 22. Kesesuaian dengan Peraturan -Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Waktu (Bln)	UU No.2/ 2012 Pasal 49, ayat 1 – 3 dan PP No.19 Tahun 2021 Pasal 118, ayat 1 – 4*)		Kesesuaian Pemanfaatan	UU No.5/1960 PP No.18 Tahun 2021**)		Perpres No. 62/2018		ZRB (Pergub No. 10 Tahun 2019)
			Penetapan Bencana	Penlok		Surat Pelepasan HGB	Penyerahan ke Pemda	Dokumen Perencanaan	Tim Terpadu PDSK	
B. Non Pengadaan	1. Pemanfaatan Tanah Negara Eks-HGB	30***)	Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah No: 466/459/BPB D/2018	<ul style="list-style-type: none"> Surat Ka Bappenas No. B579/M.PPN/D.2/HM.01.01/10/2018 tanggal 31 Oktober 2018 Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah No: 369/516/Dis.B MPR-G.ST/2018 	Surat Kepala DPRP Kota Palu No. 650/575/X/D PRP/2020 dan No 650/577/X/D PRP/2020 Perihal KRK	BA Surat Pelepasan PT DDB 15 Agustus 2019 (Talise) BA Surat Pelepasan PT SPM & PT SW 10 September 2019 (Tondo-2)	<ul style="list-style-type: none"> Surat Menteri ATR/BPN Surat Ka Kanwil/BA Penyerahan 	LAP, RAP dan DDR Hutap Talise dan Tondo-2	Keputusan Walikota Palu Nomor: 650/609/D PRP II/2020	ZRB 2G

***) Mulai dari Penetapan Lokasi Gubernur s.d Penyerahan Tanah dari Kanwil ATR/BPN ke Pemda. Tahap paling lama adalah durasi waktu antara pelepasan HGB ke serah terima ke Pemda 21-23 bln (lihat Lampiran 2&3 Laporan Studi Kasus Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGU/HGB Talise dan Tondo-2).



Gambar 11. Proses Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB

4.2.3. Kunci Sukses Gagalnya Sumbangan Peserta Konsolidasi Tanah

Sukses gagalnya Sumbangan Peserta KT secara khusus terkait juga dengan: 1) Komitmen dan pelibatan Pemda serta tokoh masyarakat; 2) Kesiadaan peserta KT melepas tanah milik.

Sumbangan tanah peserta KT secara keseluruhan merupakan inovasi dalam penyediaan tanah relokasi di lokasi pascabencana. Terdapat *Inovasi* kegiatan dan tahapan yaitu: 1) Penetapan



Lokasi Huntap, 2) Identifikasi, Verifikasi dan Validasi WTB Penerima Bantuan untuk Penetapan WTB yang Berhak, 3) pelibatan WTB dalam pembuatan dan penyepakatan siteplan KT dan lokasi huntap.

Sumbangan Peserta Konsolidasi bagian dari proses Konsolidasi Tanah keseluruhan. Terdapat 2 (dua) tahapan utama, yaitu: 1) Tahap Perencanaan Konsolidasi Tanah, dan 2) Tahap Pelaksanaan Konsolidasi Tanah. Pelaksanaan kedua tahapan tersebut dilakukan sesuai Petunjuk Teknis Perencanaan dan Petunjuk Teknis Pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang diterbitkan oleh Kementerian ATR/BPN. Ketentuan pelaksanaan Konsolidasi Tanah untuk penanganan pascabencana mengikuti ketentuan Pelaksanaan Konsolidasi Tanah yang diatur dalam Pasal 21 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Menteri ATR/BPN No.12 tahun 2019, ketentuan ini mengijinkan adanya perubahan-perubahan prosedur dalam keadaan mendesak (bencana alam), yaitu mencakup kegiatan; 1) Pengumpulan Data Fisik, Yuridis dan Penilaian Objek Konsolidasi Tanah; 2) Penyusunan Desain dan Rencana Aksi Konsolidasi Tanah; 3) Pelepasan Hak Atas Tanah dan Penegasan Tanah Objek Konsolidasi Tanah; 4) Penerapan Desain Konsolidasi Tanah (Staking Out); 5) Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah dan Penyerahan Hasil Konsolidasi Tanah.

Tabel 23. Indikator Kesesuaian dengan Peraturan - Sumbangan Tanah Peserta KT

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Waktu (Bln)	Penlok Huntap	Pemen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah						ZRB (Pergub No. 10 Tahun 2019)
				Sosialisasi Kesesuaian Pemanfaatan	Komitmen Pemda dan Masyarakat	Penlok KT	Pembentukan Perkumpulan Peserta	Kesepakatan Desain dan Sumbangan	Pelepasan Tanah	
B. Non Pengadaan (Lanjutan)	2. Sumbangan Tanah Peserta KT	3*	Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah No. 369/372/DIS-BMPR-G.ST/2021	Kajian pada Tahap Perencanaan dan Sosialisasi kepada Pemda Berita Acara Sosialisasi No. 080.1//BA-72.AT.01.02/V III/2021 Berita Acara Pemilihan Lokasi No.080.2//BA-72.AT.01.02/V III/2021	Berita Acara dan BA Kesepakatan Bersama atau Berita Acara Hasil Sosialisasi Konsolidasi Tanah kepada Masyarakat	Surat Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kep ala Badan Pertanahan Nasional No. A7.02/656/V/2021 Keputusan Walikota Palu Nomor 650/1160/D PRP II/2021	Berita Acara pembentukan perhimpunan peserta KT	Berita Acara Kesepakatan Hasil Desain dan sumbangan pelepasan tanah	Berita Acara Pelepasan Sumbangan Tanah dari Peserta Konsolidasi Tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Palu	ZRB 2G

*) Mulai dari Pembentukan Tim Koordinasi dan Tim Perencana s.d Pelepasan Sumbangan Tanah

Secara ringkas tahapan persiapan dan perencana konsolidasi tanah yang terjadi di Kelurahan Petobo terdiri dari 18 kegiatan, yaitu terdiri dari:

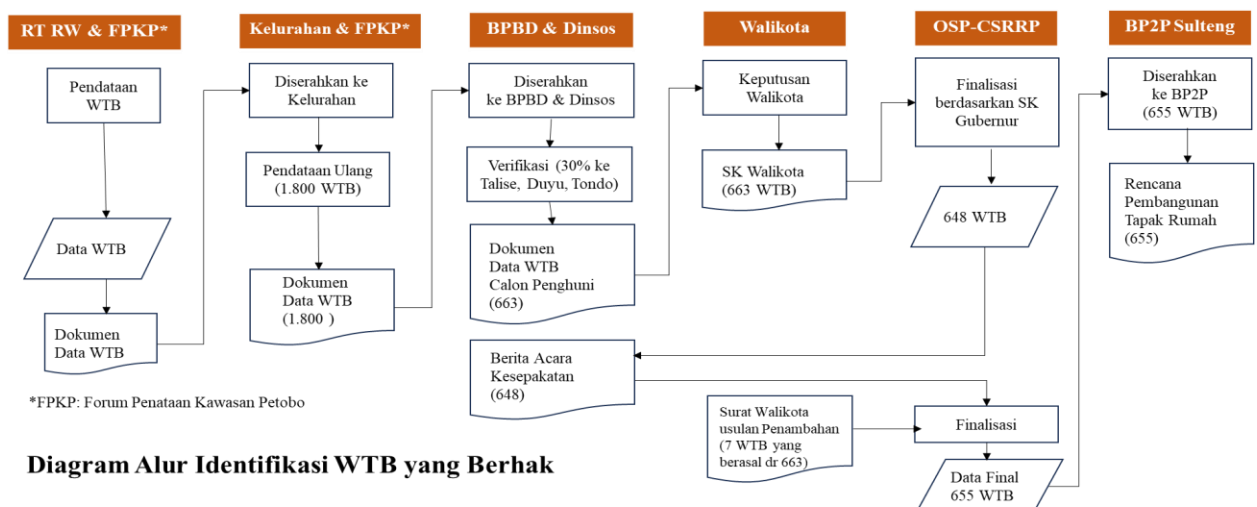
1. Pembentukan Tim Koordinasi/Tim Pengadaan/Pokja
2. Pembentukan Tim Tim Perencana
3. Penyiapan Data Awal
4. Kajian Tata Ruang
5. Kajian Kebijakan, Rencana dan Program Sektor
6. Sosialisasi KT ke Pemda
7. Pemilihan Lokasi (Koordinasi dengan Pemda)
8. Sosialisasi Konsolidasi Tanah ke Masyarakat
9. Pemetaan Sosial dan Analisis Potensi Kawasan



10. Pengolahan Data Lapang
11. Pembuatan Desain Awal/Visioning (*Sketch Block Plan*)
12. Sosialisasi Rencana KT ke Masyarakat dan Penyepakatan
13. Pemaparan ke Pusat
14. Persetujuan dan Dukungan Pemda
15. Pengajuan dan Penetapan SK Penetapan Lokasi KaKanwil
16. Penetapan SK Penetapan Lokasi kepada Walikota/Bupati
17. Rencana Umum Kegiatan KT
18. Penyusunan Laporan

Tahapan pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara ringkasa terdiri dari 18 Kegiatan:

1. Pemb. Tim Koordinasi (SK Walikota/Bupati)
2. Pemb. Tim Pelaksana (SK KaKantah)/Tim Pengadaan Tanah
3. Pembentukan Perhimpunan Peserta KT
4. Penerbitan Surat Kuasa Peserta KT
5. Pengumpulan Data Fisik
6. Pengumpulan Data Yuridis
7. Penilaian Obyek Konsolidasi Tanah
8. Penyusunan Desain Konsolidasi Tanah/Desain Siteplan Lokasi
9. Musyawarah Rencana Penetapan Kavling (Bidang Tanah) Baru
10. Rencana Aksi Konsolidasi Tanah
11. Pelepasan/Penyerahan Hak Atas Tanah ke Pemda
12. Penegasan Tanah Sebagai Objek Konsolidasi Tanah
13. Penerapan Desain KT ke Lapangan (Staking-Out)
14. Penerbitan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah
15. Penerbitan STB HAT untuk WTB
16. Penerbitan STB HAT untuk Infrastruktur
17. Supervisi dan Monitoring
18. Pelaporan



Sumber: Laporan Studi Kasus Huntap Petobo

Gambar 12. Contoh Diagram Alur Proses Identifikasi WTB yang Berhak



4.2.4. Kunci Sukses Gagalnya Mandiri Kelompok dan Perorangan

Secara khusus, sukses dan gagalannya penyediaan tanah mandiri kelompok terkait juga dengan: 1) SK Penlok oleh Bupati; 2) Musyawarah WTB secara kolektif menyediakan tanah untuk hunian tetap; Fasilitasi Pemdes dan Pemkab dalam Program PTSL Kementerian ATR/BPN; Sementara itu sukses dan gagalannya penyediaan tanah mandiri perseorangan ditopang oleh efektivitas identifikasi fisik dan kelengkapan bukti yuridis tanah

Penyediaan Tanah Mandiri Berkelompok merupakan inovasi yang mengadopsi beberapa ketentuan Pengadaan Tanah Skala Kecil, tahapan PTSL, dan pendampingan masyarakat difasilitasi PUPR. Inovasi lainnya adalah Musyawarah Rencana Pembangunan Huntap yang menyepakati penyerahan tanah WTB untuk lahan pembangunan hunian.

Tabel 24. Kesesuaian dengan Peraturan - Penyediaan Tanah Mandiri

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Bukti Pelepasan	Waktu (Bln)	Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021				ZRB (Pergub No. 10 Tahun 2019)
				Penlok	Dokumen Perencanaan	Kesesuaian Pemanfaatan Tanah	Penilaian Tanah	
B. Non Pengadaan (Lanjutan)	3 Mandiri Berkelompok	Surat Penyerahan orang perorang (Kuitansi JB)	8*)	Keputusan Bupati Donggala Nomor 188.45/0304/DPKP2/2020	LAP/RAP Huntap Mandiri Lompio	Surat Rekomendasi Nomor : 660/0734/DPKP2/2020 tentang kesesuaian tata ruang rencana lokasi huntap (ttd Ka TKPRD)	Tidak ada	ZRB 2
	4 Mandiri Perorangan	Surat Penyerahan Perseorangan	-	Tidak Ada Penlok	LAP/RAP Huntap Mandiri Pantoloan	Tidak ada	Tidak ada	Tidak ada

*) Mulai dari Pembentukan Tim Pengadaan s.d Kesepakatan Kolektif Penyerahan Tanah oleh WTB. Proses negosiasi penyepakatan jenis bangunan hunian dengan masyarakat menambah durasi waktu penyediaan tanah yang awalnya diperkirakan 3-4 bulan.



Gambar 13. Diagram Alur Proses Penyediaan Tanah Mandiri Berkelompok



4.3. Status Tanah dan Penghidupan Penerima Manfaat

4.3.1. Status Tanah

Status legalitas awal tanah dari setiap jenis/metode penyediaan tanah dalam CSSRP bervariasi. Secara umum ada tiga jenis status tanah (awal); 1) Tanah yang dikuasi/dimiliki orang perorangan, baik yang sudah terdaftar dan memiliki surat tanda bukti hak berupa sertipikat, maupun bentuk alas hak lain yang sah yang dikeluarkan pemerintah setempat (desa, lurah, kecamatan) berupa surat keterangan penguasaan tanah (SKPT), 2) Tanah Kas Desa, yaitu aset desa berupa tanah, dan 3) Tanah Negara (Eks HGB, pada kasus KT pelepasan tanah milik untuk disumbangkan). Pada saat studi ini dilakukan, status tanah akhir dari semua jenis/metode penyediaan tanah adalah Hak Milik dengan bukti SHM hunian dan PSU baik yang sudah terbit maupun dalam fase penyiapan (ada kemungkinan status tanah hunian berupa Hak Pakai di atas Hak Pengelolaan yang diberikan Pemda dan dicatat sebagai Aset Pemda). Tabel 25 menyajikan gambaran peralihan status tanah awal, antara dan akhir dari setiap jenis/metode penyediaan tanah dalam CSSRP.

Penerima manfaat di Huntap Mandiri Lompio, Huntap Satelit Sibalaya Selatan, dan Huntap Kawasan Petobo sudah menerima buku sertipikat hunian masing masing sejumlah 300 buku di Lompio, 118 buku di Sibalaya Selatan, dan 655 buku sertipikat di huntap kawasan Petobo. Tabel di bawah menyajikan gambaran peralihan status tanah awal, antara dan akhir dari setiap jenis/metode penyediaan tanah dalam CSSRP.

Tabel 25. Status Tanah Hunian Tetap di Lokasi Studi Kasus

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Status Tanah Awal	Bukti Status Tanah Awal (Alas Hak)	Status Tanah Antara	Bukti Status Tanah Antara (Alas Hak)	Status Tanah Akhir
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1. Jual Beli	Variasi	Variasi	Aset Pemda*)	Surat Pelepasan Tanah dari Pemilik	SHM dan PSU (Penyiapan)
	2. Tukar Menukar	Tanah Kas Desa	SKPT	Aset Pemda*)	BA Musyawarah Desa, Penyerahan Tanah dari Kepala Desa	SHM Hunian dan PSU
B. Non-Pengadaan Tanah	1. Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB	Tanah Negara Eks HGB	Pelepasan HGB	Aset Pemda*)	Surat Penyerahan dan BAST dari Kanwil ATR/BPN	SHM Hunian dan PSU (Penyiapan)
	2. Sumbangan Tanah Peserta KT	Variasi	Variasi	Tanah Negara	Pelepasan Sumbangan Peserta KT	SHM Hunian dan PSU
	3. Mandiri Berkelompok	Variasi	SKPT	Tidak ada	Tidak ada	SHM Hunian
	4. Mandiri Perseorangan	Hak Penguasaan Tanah & Penguasaan Tanah Negara blm Terdaftar	SKPT, SHM & Surat Penyerahan	Tidak ada	Tidak Ada	SHM (Penyiapan)



Gambar 14. Dokumentasi Serah Terima Sertipikat Hak Milik di Sibalaya Selatan

4.3.2. Penghidupan Penerima Manfaat Huntap

Penghuni Huntap di 7 lokasi studi memiliki potensi mengakses layanan pendidikan, kesehatan, dan ekonomi, serta ke layanan prasarana, sarana dan utilitas permukiman (PSU), mencakup akses terhadap jalan lingkungan, layanan sarana air bersih, layanan persampahan, layanan jaringan listrik dan komunikasi sehingga penghidupannya berpotensi kembali pulih seperti pada kondisi sebelum terjadi bencana.

Tabel 26. Akses Penghuni Huntap ke Layanan Sosial-Ekonomi

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Nama Huntap	Jarak ke Pasar Tradisional (Km)	Jarak ke Pustu, Puskesmas, Klinik (Km)	Jarak ke TK (Km)	Jarak ke SD (Km)	Jarak ke SMP (Km)	Jarak ke SMA (Km)
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1 Jual Beli	Huntap Tompe	2	1,8	0,5	1,9	2	2
	2 Tukar Menukar	Huntap Sibalaya Selatan	2	0,7	Dlm Huntap	Dlm Huntap	0,45	1
B. Non-Pengadaan Tanah	1 Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB	Huntap Talise	4,3	3,5	2,7	Dlm Huntap	4,1	4
		Huntap Tondo-2	6,9	1	1,4	1,8	0,9	1
	2 Sumbangan Tanah Pes. KT	Huntap Petobo	5,1	5,2	-	2	2	6,1
	3 Mandiri Berkelompok	Huntap Lompio	2	1	-	0,6	2	2,6
	4 Mandiri Perseorangan	Huntap Pantoloan	-	1	1,4	1,2	1,1	1,8

Tabel 27. Akses Penghuni Huntap ke Layanan PSU

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Nama Huntap	Jenis Huntap	Sanitasi	Air Bersih	Persampahan	Jalan Lingkungan	RTH	Penerangan Jalan	Penerangan Hunian
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1 Jual Beli	Huntap Tompe	Satelit	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2 Tukar Menukar	Huntap Sibalaya Selatan	Satelit	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
B. Non-Pengadaan Tanah	1 Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB	Huntap Talise	Kawasan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	2 Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB	Huntap Tondo-2	Kawasan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	3 Sumbangan Tanah Pes. KT	Huntap Petobo	Kawasan	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	4 Mandiri Berkelompok**)	Huntap Lompio	Mandiri	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓
	5 Mandiri Perseorangan ***)	Huntap Pantoloan	Mandiri	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓

4.4. Pembelajaran dari Studi Kasus

4.4.1. Pembelajaran dari Pengadaan Tanah Skala Kecil

- *Pengadaan tanah skala kecil untuk relokasi di lokasi pascabencana berpotensi memulihkan penghidupan, kepastian hukum atas tanah, dan keamanan bermukiman.* Sebesar 27% Luas tanah relokasi CSRRP atau seluas 53,45 Ha diperoleh melalui Jual Beli (96% dari seluruh luas pengadaan tanah skala kecil), tersebar di 25 lokasi Huntap Satelit, di Kota Palu, Kab. Sigi, Kab. Donggala, menampung 1.133 unit hunian, dengan total nilai dana perolehan tanah sebesar Rp 24.134.000.000,00 bersumber dari APBD dan Hibah Provinsi. Sebesar 1% luas tanah relokasi CSRRP atau seluas 2,47 Ha diperoleh melalui Tukar Menukar (4% dari seluruh luas pengadaan tanah skala kecil) di 1 lokasi Huntap Satelit, di Kabupaten Sigi, menampung 118 unit hunian, dengan nilai perolehan tanah sebesar Rp 700.000.000. Tingkat risiko sedang, masalah dari aspek hukum, teknis, dan



sosial yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah minim. Peraturan pusat dan daerah untuk tata kelembagaan telah tersedia; prosedur dan skema penanganan dampak sosialnya dapat mereplikasi prosedur yang disusun CSRRP. Tantangannya adalah waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh tanah lebih dari 1 tahun, dan membutuhkan kecermatan identifikasi administrasi HAT. Status tanah berpotensi menjadi aset pemda untuk PSU dan aset penerima manfaat untuk hunian dengan alas hak SHM. Penghidupan, kepastian dan keamanan bermukiman WTB berpotensi pulih, memiliki potensi akses pada layanan infrastruktur dasar permukiman, sosial, dan ekonomi.

- *Kunci keberhasilannya* adalah; 1) komitmen pemda dalam bentuk anggaran, 2) ketersediaan tanah aman (dibeli/ditukar), 3) kesesuaian implementasi dengan peraturan, 4) efektivitas pendampingan Pengelola dan Pelaksana proyek dalam perencanaan dan pelaksanaan, 5) Kerjasama dan koordinasi kebijakan Pemerintah Pusat (PUPR, ATR/BPN), Pemda Provinsi, Pemda kota/kabupaten, dan Pemdes.
- *Inovasi di dalam pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil CSRRP memperlancar proses dan memperkaya ketentuan yang sudah ada*, yaitu: 1) Pembentukan Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil/ Tim Pelaksana LARAP di lokasi pascabencana, 2) Penetapan Lokasi Relokasi yang memenuhi kriteria aman dari bencana, dan 3) Identifikasi, Verifikasi, Validasi dan Penetapan WTB Penerima Bantuan, 4) Pemecahan HAT yang belum ada ketentuannya dalam tahapan pengadaan tanah skala kecil sebagaimana diatur Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021. 5) Penyederhanaan prosedur khusus untuk tukar menukar tanah aset desa.

4.4.2. Pembelajaran dari Penyediaan Tanah Non-Pengadaan

Pembelajaran dari Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB

- *Penyediaan tanah melalui pemanfaatan tanah negara eks HGB untuk relokasi di lokasi pascabencana berpotensi memulihkan penghidupan, kepastian hukum atas tanah, dan keamanan bermukiman.* Sebesar 55% luas tanah relokasi CSRRP atau seluas 112,14 Ha diperoleh melalui Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB (77% dari seluruh luas tanah non pengadaan) di 2 lokasi Huntap Kawasan, di Kota Palu, menampung 1.654 unit hunian, dengan nilai tanah sekitar Rp 168.210.000.000,00. Tingkat risiko pelaksanaan tergolong tinggi, masalah dari aspek hukum, teknis, dan sosial yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah berupa klaim atas aset dan klaim kepemilikan tanah, yang berimbas kepada berimbas kepada penyesuaian administrasi kontrak dan jadwal pekerjaan proyek. Peraturan pusat dan daerah untuk tata kelembagaan pemanfaatan tanah negara eks HGB telah tersedia; sementara prosedur dan skema penanganan dampak sosialnya disediakan proyek CSRRP (dalam skema *Involuntary Land Acquisition and Resettlement Scheme*). Tantangannya adalah waktu yang dibutuhkan untuk memperoleh tanah lebih dari 1 tahun. Status tanah berpotensi menjadi aset pemda untuk PSU dan aset penerima manfaat untuk hunian dengan alas hak SHM. Penghidupan, kepastian dan keamanan bermukiman WTB berpotensi pulih, memiliki potensi akses pada layanan infrastruktur dasar permukiman, sosial, dan ekonomi.



- *Kunci sukses dan gagalnya proses pemanfaatan tanah negara eks HGB*, adalah: 1) Instruksi Presiden Nomor 10 /2018, dan No. 8/2021, 2) kesesuaian implementasi dengan peraturan, 3) Identifikasi dan verifikasi WTB Calon Penerima Manfaat, 4) Ketersediaan peta ZRB dan KRK, 5) Efektivitas pendampingan PUPR dalam perencanaan, pelaksanaan, mitigasi dan mediasi, melalui komunikasi formal dan informal, 6) Kerjasama dan koordinasi kebijakan PUPR, ATR/BPN, Pemda Provinsi, dan Pemda Kota Palu.
- Pemanfaatan tanah negara Eks HGB secara keseluruhan merupakan inovasi praktek penyediaan tanah di lokasi pascabencana yang berpotensi dikaji lebih lanjut untuk merancang proses yang lebih efisien dari sisi waktu dan mitigasi risiko.

Pembelajaran dari Sumbangan Peserta Konsolidasi Tanah

- *Sumbangan tanah dari masyarakat melalui skema konsolidasi tanah untuk relokasi di lokasi pascabencana berpotensi memulihkan penghidupan, kepastian hukum atas tanah, dan keamanan bermukim.* Sebesar 7% luas tanah relokasi CSRRP seluas 14,8 Ha didapat dari Sumbangan Peserta KT (10% dari seluruh luas tanah non pengadaan) di 1 lokasi Huntap Kawasan, di Kota Palu, menampung 655 unit hunian, dengan nilai tanah sekitar Rp 22.245.000.000,00. Tingkat risiko pelaksanaan tergolong tinggi, masalah dari aspek hukum, teknis, dan sosial yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah berupa penataan kembali penguasaan dan hak kepemilikan tanah, serta besaran sumbangan yang akan diberikan membutuhkan keterlibatan tokoh masyarakat, pemda, dan ATR/BPN. Peraturan pusat dan daerah untuk tata kelembagaan tersedia; prosedur dan skema penanganan dampak sosialnya disediakan proyek (dlm skema *Land Donation*). Penghidupan, kepastian dan keamanan bermukim WTB pulih. Tanah menjadi SHM bidang hunian dan PSU milik pemda. WTB memiliki akses pada layanan infrastruktur dasar permukiman, sosial, dan ekonomi.
- *Kunci sukses dan gagalnya proses:* 1) Instruksi Presiden Nomor 10 /2018, dan No. 8/2021, 2) kesesuaian implementasi dengan peraturan, 3) Identifikasi dan verifikasi WTB Calon Penerima Manfaat, 4) Komitmen dan pelibatan pemda dan tokoh masyarakat, 5) Ketersediaan Pelepasan Tanah milik Peserta KT, 6) Ketersediaan Peta ZRB dan Kajian Tata Ruang, 7) Pendampingan PUPR dalam pelaksanaan, mitigasi dan mediasi, melalui komunikasi formal dan informal, 8) Kerjasama dan koordinasi kebijakan PUPR, ATR/BPN, Pemda Provinsi, Pemda Kota Palu, Peserta KT, dan WTB.
- *Sumbangan tanah peserta KT secara keseluruhan merupakan inovasi dalam penyediaan tanah relokasi di lokasi pascabencana.* Inovasi lainnya: 1) Penetapan Lokasi Huntap, 2) Identifikasi, Verifikasi, Validasi dan penetapan WTB Penerima Bantuan 3) pelibatan WTB dalam pembuatan dan penyepakatan siteplan KT dan lokasi huntap. Tantangannya ada pada identifikasi objek dan subjek KT, penyepakatan sumbangan tanah, dan jumlah personil pengukuran.

Pembelajaran dari Penyediaan Tanah Mandiri Kelompok

- *Memfaatkan tanah milik masyarakat terdampak bencana secara kolektif untuk relokasi di lokasi pascabencana berpotensi memulihkan mata pencaharian, kepastian hukum atas tanah, dan keamanan permukiman.* Sebesar 7% luas tanah relokasi CSRRP seluas 13,4



Ha didapat dari Sumbangan Peserta KT (9% dari seluruh luas tanah non pengadaan) di 1 lokasi Huntap Mandiri, di Kabupaten Donggala, menampung 300 unit hunian, dengan nilai tanah sekitar Rp 5.360.000.000. Tingkat risiko pelaksanaan tergolong rendah, masalah dari aspek hukum, teknis, dan sosial yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah hampir tidak ada. Peraturan pusat dan daerah untuk tata kelembagaan penyediaan tanah mandiri kelompok belum tersedia, pelaksanaannya mengadopsi ketentuan pengadaan tanah skala kecil, PTSL, POM CERC dan CSSRP, prosedur & skema penanganan dampak sosial mirip land donation, secara khusus belum diatur. Penghidupan, kepastian & keamanan bermukiman WTB pulih. Terbit SHM hunian, WTB ada akses layanan infrastruktur permukiman, sosial, & ekonomi.

- *Kunci sukses dan gagalnya proses*, adalah: 1) SK Penlok Bupati, 2.) Kesesuaian dengan peraturan yang tersedia, 3) Musyawarah Rencana Pembangunan Huntap, 4) Fasilitas Pemdes dan Pemkab dalam Program PTSL ATR/BPN, 5) Identifikasi verifikasi WTB Penerima Manfaat, 6) Identifikasi Potensi Bencana Peta ZRB dan Rekomtek, 7) Pendampingan PUPR pada persiapan, perencanaan dan pelaksanaan, 8) Kerjasama dan koordinasi kebijakan PUPR, ATR/BPN, Pemda Provinsi, Pemkab Donggala, dan WTB.
- Proses Penyediaan Tanah Mandiri Berkelompok adalah inovasi/terobosan penyediaan tanah relokasi di lokasi pascabencana. Inovasi dalam proses pelaksanaannya adalah penyelenggaraan Musyawarah Rencana Pembangunan Huntap.

Pembelajaran dari Penyediaan Tanah Mandiri Perseorangan

- *Memanfaatkan tanah milik masyarakat terdampak bencana secara perseorangan untuk relokasi di lokasi pascabencana berpotensi memulihkan mata pencaharian, kepastian hukum atas tanah, dan keamanan permukiman.* Sebesar 3% luas tanah relokasi CSSRP seluas 6,15 Ha didapat dari Sumbangan Peserta KT (4% dari seluruh luas tanah non pengadaan) di 263 lokasi Huntap Mandiri, di Kota Palu, menampung 302 unit hunian, dengan nilai tanah sekitar Rp 9.225.000.000. Tingkat risiko pelaksanaan tergolong rendah, masalah dari aspek hukum, teknis, dan sosial yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah hampir tidak ada. Peraturan pusat dan daerah untuk tata kelembagaan penyediaan tanah mandiri perseorangan belum tersedia, pelaksanaannya menggunakan POM CSSRP, prosedur & skema penanganan dampak sosial mirip land donation, secara khusus belum diatur. Penghidupan, kepastian & keamanan bermukiman WTB berpotensi pulih. WTB ada akses layanan infrastruktur permukiman, sosial, & ekonomi yang tidak jauh dengan lokasi tempat tinggal pada saat bencana.
- Kunci sukses dan gagalnya proses, adalah: 1) Inpres No. 10 Tahun 2018 dan Nomor 8 tahun 2022, 2) Kesesuaian dengan prosedur yang tersedia, 3) Identifikasi fisik dan kelengkapan bukti yuridis tanah, 4) Kefektifan identifikasi dan verifikasi WTB, 5) Bekerjanya pendampingan dari PUPR untuk WTB dan pemerintah daerah, 6) Kerjasama dan koordinasi kebijakan PUPR dan Pemda Kota Palu.
- Proses Penyediaan Tanah Mandiri perseorangan adalah inovasi/terobosan penyediaan tanah relokasi di lokasi pascabencana. Mandiri perseorangan merupakan solusi keterbatasan tanah aman dan pemenuhan preferensi lokasi WTB.



BAB 5 PEMBELAJARAN DAN SARAN

5.1. Pembelajaran

Berdasarkan uraian di bab sebelumnya studi ini menyimpulkan pembelajaran yang diperoleh dari pengalaman penyediaan tanah dalam CSRRP sebagai berikut:

A. Isu Pertanahan dalam CSRRP

1. *Kebijakan relokasi CSRRP telah mendorong inovasi dan terobosan dalam penyediaan tanah di lokasi pasca bencana.* CSRRP menerapkan pengadaan tanah skala kecil melalui jual beli dan tukar menukar, serta non-pengadaan melalui pemanfaatan tanah negara eks HGB, sumbangan masyarakat melalui program KT, dan pemanfaatan tanah WTB secara mandiri, berkelompok dan perseorangan. Melalui dua jenis penyediaan tanah tersebut, CSRRP berhasil menyediakan tanah hunian tetap seluas 202,35 Ha, menampung 4.162 hunian (3.880 plus 282 unit hunian dibangun NSUP-CERC) di Kota Palu, Kab.Sigi, dan Kab.Donggala dengan total nilai tanah sebesar Rp 232.506.000.000,00.
2. *Setiap jenis penyediaan Tanah dalam CSRRP menghasilkan luas tanah dengan daya tampung dan syarat ketersediaan anggaran yang bervariasi.* Pengadaan tanah skala kecil: jual beli dan tukar menukar, berhasil menyediakan tanah seluas 55,92 Ha (28%), menampung 1.251 unit hunian (30%), yang membutuhkan anggaran dari APBD pemerintah daerah setara nilai tanah sekitar Rp 27.466.000.000,00. Pemanfaatan tanah eks-HGB, sumbangan tanah peserta KT, dan penyediaan tanah mandiri- berkelompok dan perseorangan, keseluruhnya berhasil menyediakan tanah seluas 146,49 (72%), menampung 2.911 unit hunian (70%) dengan nilai tanah sekitar Rp 205.040.000.000,00 tanpa biaya perolehan dari anggaran pemerintah.
3. *Dari aspek kelembagaan, masing-masing jenis penyediaan tanah yang dilaksanakan oleh CSRRP berjalan sebagaimana diatur dalam peraturan dan kebijakan serta sebagaimana diatur dalam pedoman khusus pengelolaan risiko sosial yang dihasilkan oleh proyek.* Pengaturan kelembagaan untuk semua jenis penyediaan tanah – dalam hal peraturan dan kebijakan – tersedia, kecuali untuk penyediaan tanah mandiri. Untuk yang terakhir, pekerjaan penyediaan tanah diatur oleh pedoman yang dihasilkan oleh proyek. Pedoman pengelolaan risiko sosial disediakan oleh proyek dalam dua bentuk: sebagai kerangka kerja dan manual/alat.
4. *Setiap jenis penyediaan tanah yang dilaksanakan dalam CSRRP memiliki jenis dan tingkat masalah (risiko) yang berbeda-beda.* Pemerintah dan Pemda tidak menghadapi masalah tanah dalam penyediaan tanah sendiri dan pengadaan tanah skala kecil. Masalah menonjol dalam pelaksanaan non-pengadaan, terutama pemanfaatan tanah negara eks-HGB. Terdapat klaim baik dalam kepemilikan tanah maupun aset. Penyelesaian klaim berdampak pada penyesuaian dalam administrasi kontrak maupun jadwal kerja proyek.



- a. Pada penyediaan tanah mandiri tidak ada masalah yang dihadapi pemerintah maupun pemerintah daerah. Kedua metode ini merupakan solusi keterbatasan tanah aman dan pemenuhan preferensi lokasi WTB.
 - b. Masalah yang dihadapi pemerintah dan pemerintah daerah pada jenis Pengadaan tanah skala kecil juga minim; Tukar menukar merupakan solusi dari keterbatasan anggaran dan pemenuhan preferensi lokasi WTB.
 - c. Masalah yang dihadapi pemerintah dan pemerintah daerah pada jenis Non-Pengadaan, khususnya pemanfaatan tanah negara Eks HGB menonjol, berupa klaim kepemilikan formal dan penguasaan asset di atas tanah secara informal, penyelesaiannya berimbas kepada penyesuaian administrasi kontrak dan jadwal pekerjaan proyek. Pada sumbangan peserta KT masalah serupa dapat diantisipasi dan diatasi pemerintah daerah dan ATR/BPN, demikian juga perselisihan mengenai besaran sumbangan tanah dapat diselesaikan dan disepakati.
5. *Semua jenis penyediaan tanah yang dilaksanakan dalam CSRRP berpotensi memulihkan penghidupan, kepastian hukum atas tanah, dan keamanan bermukiman. Hingga akhir studi (Agustus 2024), lokasi relokasi yang menunjukkan pemulihan mata pencaharian, keamanan dari risiko bencana alam, dan kepastian hukum atas tanah (secure tenure) adalah lokasi yang penyediaan tanahnya melalui skema Penyediaan Tanah Mandiri, Tukar-menukar Tanah, dan Hibah Tanah melalui skema KT. Sementara itu, lokasi yang penyediaan tanahnya melalui pembelian langsung dan pemanfaatan tanah negara eks-HGB menunjukkan potensi pemulihan, terutama dalam hal kepastian hukum atas tanah bagi penerima manfaat relokasi*

B. Kunci Sukses dan Gagalnya Proses Penyediaan Tanah

1. *Setiap Jenis/metode penyediaan tanah dalam CSRRP dilaksanakan sesuai peraturan yang tersedia dan membutuhkan waktu yang bervariasi.*
 - a. Pelaksanaan setiap jenis/metode sesuai peraturan perundang-undangan dan kebijakan pusat dan daerah.
 - b. Waktu yang dibutuhkan sampai pelepasan tanah, berturut-turut mulai dari yang paling singkat adalah: a). Sumbangan tanah peserta KT (3 bln); b) Mandiri kelompok (8 bln); Jual Beli (17 bln); Tukar Menukar (Tanah Kas Desa) (23 bln); Pemanfaatan tanah negara eks HGB (30 bln); Waktu yang dibutuhkan untuk metode mandiri perorangan belum dapat diidentifikasi karena bervariasi antar orang perorang.
2. *Secara umum terdapat 6 butir kunci sukses dan gagalnya proses penyediaan tanah dalam pelaksanaan CSRRP yaitu; 1) Instruksi presiden mengenai percepatan dan penuntasan rehabilitasi dan rekonstruksi; 2) Kesesuaian implementasi dengan peraturan dan atau prosedur yang tersedia; 3) Efektivitas Identifikasi, Verifikasi, dan Validasi Data WTB, Lokasi ZRB, dan kesesuaian lokasi dengan pemanfaatan tata ruang kota/kabupaten; 4) Efektifitas pendampingan PUPR dalam perencanaan dan atau pelaksanaan penyediaan tanah, dan atau mitigasi dan mediasi sengketa; 5) Kerjasama dan koordinasi kebijakan PUPR, ATR/BPN, Pemda Provinsi, Pemda kota/kabupaten, dan Masyarakat serta WTB;*



6) Adanya inovasi atau terobosan pada pendekatan dan atau kegiatan untuk memperlancar proses penyediaan tanah..

C. Inovasi Penyediaan Tanah dalam CSRRP

1. Terdapat inovasi pada pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil dalam CSRRP, yaitu:
 - a. Pembentukan Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil/ Tim Teknis Pelaksana LARAP
 - b. Penetapan Lokasi
 - c. Identifikasi, Verifikasi, Validasi, dan Penetapan WTB Penerima Bantuan/Calon Penerima Manfaat yang berhak,
 - d. Penetapan lokasi aman bencana melalui peta ZRB
 - e. Pemecahan Hak Atas Tanah
 - f. Penyederhanaan proses dari ketentuan yang ada, khususnya pada metode tukar menukar tanah kas desa
2. Inovasi pada pelaksanaan penyediaan tanah Non Pengadaan adalah:
 - a. Pemanfaatan tanah negara eks HGB merupakan inovasi penyediaan tanah relokasi pascabencana, karena belum pernah ada di Indonesia. Terdapat inovasi bentuk dan mekanisme pemberian kompensasi. Tantangannya adalah membutuhkan yang 30 bln, berlaku berbagai peraturan, dan memiliki risiko tinggi.
 - b. Sumbangan tanah peserta KT merupakan inovasi penyediaan tanah relokasi di lokasi pascabencana. Inovasi lainnya: 1) Penetapan Lokasi Huntap, 2) Identifikasi, Verifikasi, Validasi dan penetapan WTB Penerima Bantuan 3) pelibatan WTB dalam pembuatan dan penyepakatan siteplan KT dan lokasi huntap. Tantangannya adalah Identifikasi objek dan subjek KT, penyepakatan sumbangan tanah, dan jumlah personil pengukuran, dan risiko gagal menata hak penguasaan dan kepemilikan.
 - c. Penyediaan Tanah Mandiri, baik kelompok maupun perseorangan adalah inovasi/terobosan penyediaan tanah relokasi di lokasi pascabencana.

5.2. Saran

Berdasarkan pembelajaran yang diperoleh dari studi ini, maka ada beberapa saran sebagai berikut:

1. **Bagi Pemerintah Daerah.** *Dari pengalaman CSRRP, semua jenis penyediaan tanah yang diterapkan untuk relokasi hunian tetap dalam CSRRP potensial diterapkan di masa yang akan datang.* Pemerintah Daerah disarankan mempertimbangkan karakter, potensi dan tantangan (kelebihan dan kekurangan) setiap jenis/metode penyediaan tanah relokasi huntap pascabencana, meliputi aspek; peraturan mengenai tata kelembagaan, penanganan dampak sosial, daya tampung, syarat ketersediaan anggaran, potensi masalah/risiko yang ditimbulkan, waktu yang dibutuhkan, potensi keamanan dan kepastian WTB bermukim serta keterpulihan penghidupan WTB, jenis bencana dan dampak yang ditimbulkan di sektor perumahan dan permukiman, rencana pola ruang kota/kabupaten, dan karakter



keterikatan ekonomi dan identitas kelompok WTB terhadap lokasi asal (lihat. Lamp. Rekomendasi 1 s.d 3), dan mempertimbangkan rekomendasi proses potensial untuk setiap jenis metode berikut ini:

- a. *Proses yang potensial diterapkan dalam situasi bencana serupa di masa depan pada metode jual beli, adalah meliputi:*
 - Pembentukan Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil untuk pengadaan tanah Relokasi.
 - Pendataan awal dan identifikasi penguasaan, pemilikan, pemanfaatan dan penggunaan tanah.
 - Penetapan Lokasi Tanah untuk Relokasi di Lokasi Pascabencana menjadi bagian dari proses pengadaan tanah skala kecil, meskipun diperkirakan tidak ada penolakan masyarakat.
 - Identifikasi, Verifikasi, Validasi, dan Penetapan WTB Calon Penerima manfaat yang berhak.
 - Penyediaan APBD kontingensi (cadangan) untuk pengadaan tanah di lokasi pascabencana.
 - Pendekatan formal dan informal dalam komunikasi pendampingan dengan stakeholder yang terlibat dalam pengadaan tanah, termasuk penyusunan LAP.
- b. *Proses yang potensial diterapkan di lokasi pascabencana serupa di masa depan pada tukar menukar tanah adalah meliputi:*
 - Pembentukan Tim Pelaksana LARAP
 - Identifikasi, Verifikasi dan Validasi WTB Penerima Bantuan
 - Pemecahan HAT yang didahului dengan proses pemilihan kavling
 - Kegiatan musyawarah desa potensial untuk meminimalkan risiko sosial
 - Penyerdahanaan proses pelepasan asset desa berupa tanah dalam kondisi pascabencana
 - Penganggaran penggantian tanah pada tahun berikutnya yang dituangkan dalam berita acara
 - Penerapan pendekatan formal dan informal dalam berkomunikasi dengan stakeholder yang terlibat dalam tukar menukar tanah, termasuk penyusunan LAP
 - Aset desa berupa tanah kas desa dapat menjadi alternatif sumberdaya tanah dalam rehabilitasi dan rekonstruksi pascabencana dengan metode pengalihan hak yang lebih sederhana, dan atau pemanfaatan sesuai peraturan perundang-undangan yang tersedia (dalam situasi mendesak pascabencana).
- c. *Proses yang potensial diterapkan di lokasi pasca bencana serupa di masa depan pada metode pemanfaatan tanah negara eks HGB adalah meliputi:*
 - Penetapan instruksi presiden mengenai percepatan dan penuntasan rehabilitasi dan rekonstruksi pascabencana
 - Identifikasi dan verifikasi WTB Calon Penerima Manfaat, penetapan ZRB, dan kesesuaian pemanfaatan tanah
 - Bentuk dan mekanisme kompensasi berupa kegiatan redistribusi tanah



- Pendekatan komunikasi formal dan informal dalam pendampingan perencanaan, pelaksanaan, mitigasi, dan mediasi penanganan dampak/risiko sosial, termasuk penyusunan LAP
 - Tanah negara, atau tanah hak yang berpotensi menjadi tanah negara, berpotensi menjadi objek relokasi di lokasi pascabencana, tantangannya adalah merancang proses yang lebih singkat, dan mampu mengantisipasi risiko/dampak sosial.
- d. *Proses yang potensial diterapkan untuk penyediaan tanah relokasi di lokasi pasca benca serupa di masa depan dalam metode sumbangan tanah peserta KT adalah meliputi:*
- Seluruh tahapan yang diatur dalam juklak konsolidasi tanah
 - Penetapan Lokasi Huntap oleh Gubernur dan atau Kepala Daerah
 - Identifikasi, verifikasi dan validasi WTB calon penerima manfaat.
 - Pelibatan WTB dalam pembuatan dan penyepakatan siteplan KT dan siteplan Huntap.
 - Pendampingan pada pelaksanaan termasuk penyusunan LAP.
 - Tanah milik masyarakat berpotensi menjadi objek relokasi, tantangannya adalah mendapatkan objek dan subjek KT tanah non-pertanian non-permukiman skala kecil, menyepakati sumbangan tanah, identifikasi dan penataan kembali penguasaan dan kepemilikan tanah, serta memastikan komitmen pemerintah daerah.
 - Beberapa kegiatan di tahapan perencanaan dan pelaksanaan berpotensi diadopsi untuk antisipasi risiko sosial; Pemetaan Sosial dan Analisis Potensi Kawasan, Sosialisasi Rencana ke Masyarakat dan Penyepakatan, Persetujuan dan Dukungan Pemda dan Kelurahan, serta Pengumpulan Data Fisik dan Yuridis.
- e. *Proses yang potensial diterapkan untuk penyediaan tanah relokasi di lokasi pasca benca serupa di masa depan dalam metode Mandiri Kelompok adalah meliputi:*
- Penetapan SK Penlok oleh Bupati dan Musyawarah Rencana Pembangunan Huntap
 - Fasilitasi Pemdes dan Pemkab dalam Program PTSL ATR/BPN
 - Identifikasi verifikasi WTB Penerima Manfaat, kajian potensi bencana di lokasi ZRB, dan rekomtek.
 - Pendampingan di tahap persiapan, perencanaan dan pelaksanaan, termasuk penyusunan LAP.
 - Tanah milik WTB penerima manfaat berpotensi menjadi objek relokasi di lokasi pascabencana, tantangannya adalah memastikan kesediaan warga dan adanya arsip sertifikasi dengan PTSL.
- f. *Proses yang potensial diterapkan dalam metode penyediaan tanah mandiri perseorangan dalam situasi serupa adalah identifikasi fisik dan yuridis tanah, dan penyusunan LAP Tanah Mandiri.* Tanah milik WTB berpotensi menjadi objek lahan pembangunan hunian relokasi di lokasi pascabencana. Tantangannya terletak pada administrasi bukti hak atas tanah, dan pendaftaran tanah untuk tanah yang belum terdaftar.



2. **Bagi Lembaga Pelaksana Proyek.** Terdapat variasi jenis penyediaan tanah untuk relokasi di lokasi pascabencana yang memiliki risiko yang berbeda-beda. Di masa mendatang, lembaga pelaksana disarankan untuk mempertimbangkan kunci keberhasilan dan kegagalan penyediaan tanah sebagaimana ditemukan dalam kajian ini sebagai sumber informasi untuk penyusunan kebijakan lanjutan. Manajemen proyek dan pelaksana proyek rehabilitasi dan rekonstruksi disarankan untuk melengkapi penyaringan pengaman sosial dengan mempertimbangkan tingkat risiko masing-masing jenis sebagaimana ditemukan dalam studi ini. Studi ini juga menyarankan untuk melengkapi prosedur penyaringan pengaman sosial dengan mengumpulkan dan menganalisis secara cermat berbagai jenis data awal dengan bantuan konsultan (lihat Lampiran Rekomendasi 4 & 5).
3. **Bagi Pemerintah Pusat di Sektor Pertanahan.** Pemerintah Pusat di sektor pertanahan disarankan untuk melakukan kajian lanjutan terhadap proses dan mekanisme penyediaan tanah untuk relokasi hunian tetap di lokasi pascabencana, sehingga dapat menjadi dasar penguatan regulasi dan kebijakan, khususnya pemanfaatan tanah negara eks HGB/HGU, sumbangan masyarakat melalui konsolidasi/redistribusi tanah, dan penyediaan tanah secara mandiri yang dapat lebih singkat waktunya serta mampu mengantisipasi risiko sosial yang timbul (lihat Lampiran Rekomendasi 6 s.d 8)

