



## Laporan Akhir

# 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 hunian 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

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN.....</b>	<b>v</b>
<b>RINGKASAN EKSEKUTIF .....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Maksud, Tujuan, Keluaran dan Pertanyaan Kunci.....	1
1.3. Tahapan Kegiatan.....	2
1.4. Kerangka Studi dan Output yang Diharapkan.....	3
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>4</b>
2.1. Rehabilitasi, Rekonstruksi, dan Relokasi Pascabencana.....	4
2.2. Pengadaan dan Penyediaan Tanah Menurut Peraturan .....	5
2.3. Pemulihan Penghidupan Menurut Peraturan.....	13
2.4. Proyek Rehabilitasi dan Rekonstruksi Sulawesi Tengah .....	13
<b>BAB 3 METODOLOGI.....</b>	<b>19</b>
3.1. Ruang Lingkup Studi .....	19
3.2. Pendekatan dan Strategi .....	19
3.3. Variabel dan Indikator.....	21
3.4. Metode Pengumpulan Data .....	23
<b>BAB 4 HASIL STUDI.....</b>	<b>25</b>
4.1. Isu Pertanahan dalam CSRRP.....	25
4.2. Kunci Sukses dan Gagalnya Proses Penyediaan Tanah .....	40
4.3. Status Tanah dan Penghidupan Penerima Manfaat .....	48
4.4. Pembelajaran dari Studi Kasus.....	50
<b>BAB 5 PEMBELAJARAN DAN SARAN .....</b>	<b>55</b>
5.1. Pembelajaran .....	55
5.2. Saran.....	57
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>61</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Pengertian Pengadaan Tanah dan Penyediaan Tanah Berdasarkan Peraturan .....	6
Tabel 2. Jenis Pengadaan Tanah UU No.2 Tahun 2012 dan PP No.19 Tahun 2021 .....	7
Tabel 3. Ketentuan Pengadaan Tanah Skala Kecil Menurut Peraturan .....	8
Tabel 4. Ketentuan Pokok Pengadaan Tanah dalam Kondisi Bencana Alam .....	8
Tabel 5. Ketentuan PDSK Penyediaan Tanah dalam Perpres No.62 Tahun 2018 .....	9
Tabel 6. Peraturan Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Penyediaan Tanah....	9
Tabel 7. Jenis Status Tanah dan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan .....	10
Tabel 8. Pengertian Hak Milik, HGU, dan HGB dalam UU No.5 Tahun 1960 .....	10
Tabel 9. Peralihan dan Hapusnya HGU dan HGB menurut PP No.18 Tahun 2021 .....	11
Tabel 10. Penyediaan Huntap di Sulawesi Tengah.....	15
Tabel 11. Jumlah Rumah Terdampak menurut Kota/Kabupaten Lokasi Bencana .....	15
Tabel 12. Rencana Relokasi Hunian CSRRP menurut Kota/Kabupaten Lokasi Bencana .....	15
Tabel 13. Karakteristik Huntap Kawasan, Satelit, dan Mandiri CSRRP .....	17
Tabel 14. Total Jumlah Hunian dan Luas Tanah menurut Jenis/Tipe Huntap.....	18
Tabel 15. Jumlah Lokasi Relokasi Huntap Menurut Jenis/Metode Penyediaan Tanah.....	20
Tabel 16. Lokasi Studi Terpilih .....	21
Tabel 17. Variabel dan Kebutuhan Data.....	21
Tabel 18. Jenis Penyediaan Tanah Relokasi dalam CSRRP .....	25
Tabel 19. Nilai Tanah dan Biaya Penyediaan Tanah Relokasi dalam CSRRP.....	28
Tabel 20. Nilai Tanah dan Biaya Pengadaan Tanah Skala Kecil .....	29
Tabel 21. Jenis Kegiatan Operasional Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB .....	29
Tabel 22. Nilai Tanah dan Biaya Pengadaan Tanah di 7 Lokasi Studi Kasus.....	29
Tabel 23. Peraturan Pengadaan Tanah Skala Kecil dan Prosedur ESMF.....	31
Tabel 24. Tim/Panitia Pengadaan Tanah Skala Kecil.....	32
Tabel 25. Pemangku Kepentingan Pengadaan Tanah Skala Kecil Kabupaten Donggala .....	33
Tabel 26. Peraturan Penyediaan Tanah Non-Pengadaan & Penanganan Dampak Sosial .....	36
Tabel 27. Tim/Panita Penyediaan Tanah Non-Pengadaan.....	37
Tabel 28. Luas Tanah, Jumlah Hunian, dan Keberadaan Sengketa di 7 Lokasi Studi Kasus..	37
Tabel 29. Jenis Masalah pada Pengadaan Tanah Skala Kecil .....	38
Tabel 30. Karakter Masalah Pada Penyediaan Tanah Non-Pengadaan .....	39
Tabel 31. Jenis Masalah Pertanahan Dalam CSRRP .....	39
Tabel 32. Kesesuaian Jual Beli dan Tukar Menukar dengan Peraturan .....	41
Tabel 33. Kesesuaian Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB dengan Peraturan.....	44
Tabel 34. Kesesuaian Pelaksanaan Sumbangan Peserta KT dengan Peraturan.....	46
Tabel 35. Kesesuaian Pelaksanaan Penyediaan Tanah Mandiri dengan Peraturan .....	48
Tabel 36. Status Tanah Awal dan Akhir Hunian Tetap CSRRP di 7 Lokasi Studi .....	49
Tabel 37. Potensi Akses Penghuni Huntap ke Layanan Sosial-Ekonomi di 7 Lokasi Studi ..	50
Tabel 38. Potensi Akses Penghuni Huntap ke Layanan PSU di 7 Lokasi Studi.....	50



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Kerangka Studi dan Output yang Diharapkan .....	3
Gambar 2. Diagram Kegiatan, Keluaran, Indikator Kinerja, Outcome CSRRP.....	14
Gambar 3. Diagram Pendekatan Relokasi CSRPP .....	16
Gambar 4. Foto Huntap Kawasan, Satelit, dan Mandiri .....	18
Gambar 5. Contoh Siteplan Huntap Kawasan dan Huntap Satelit.....	18
Gambar 6. Diagram Ruang Lingkup Studi Penyediaan Tanah dalam CSRRP sesuai TOR....	19
Gambar 7. Diagram Alur Pemilihan Sampel Kasus .....	20
Gambar 8. Diagram Metode Pengumpulan Data .....	23
Gambar 9. Foto-foto Dokumentasi Kegiatan Pengumpulan Data Lapangan .....	24
Gambar 10. Contoh Profil Pengadaan Tanah Melalui Jual Beli .....	26
Gambar 11. Profil Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB Huntap Talise .....	27
Gambar 12. Profil Sumbangan Tanah Peserta KT Huntap Petobo .....	28
Gambar 13. Contoh Susunan Tim/Panitia Pengadaan Tanah Skala Kecil.....	33
Gambar 14. Contoh Diagram Proses Pembelian Tanah - Huntap Tompe .....	42
Gambar 15. Diagram Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa .....	43
Gambar 16. Proses Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB.....	45
Gambar 17. Contoh Diagram Alur Proses Identifikasi WTB yang Berhak.....	47
Gambar 18. Diagram Alur Proses Penyediaa Tanah Mandiri Berkelompok.....	48
Gambar 19. Dokumentasi Serah Terima Sertipikat Hak Milik di Sibalaya Selatan .....	49



## 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	: Central Project Management Unit
CSRRP	: Central Sulawesi Rehabilitation and Reconstruction Project
DED	: Detailed Engineering Design
DJCK	: Direktorat Jenderal Cipta Karya
DPKP	: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
DPRP	: Dinas Penataan Ruang dan Pertanahan
DRM/PRB	: Disaster-Risk Management / Penanganan Risiko Bencana
DPU	: Dinas Pekerjaan Umum
ESC	: Evaluation and Study Consultant
HAT	: Hak Atas Tanah
Huntap	: Hunian Tetap
Huntara	: Hunian Sementara
KPI	: Key Performance Indicators
NMC	: National Management Consultant
NSUP-CERC	: National Slum Upgrading Project-Contingency Emergency Response Component
LAP	: Land Acquisition Plan
LARAP	: Land Acquisition and Relocation Action Plan
NSUP	: Nasional Slum Upgrading Project
OPD	: Organisasi Perangkat Daerah
OSP	: Oversight Service Provider
PAD	: Project Appraisal Document
PDO	: Projects Development Objective
PEMDA	: Pemerintah Daerah
PIU	: Project Implementation Unit
PJU	: Penerangan Jalan Umum
PKP	: Perumahan dan Kawasan Permukiman





PMC	: Project Management Consultant
PMU	: Project Management Unit
POKJA	: Kelompok Kerja
POM	: Project Operational Manual
PPK	: Pejabat Pembuat Komitmen
PTSL	: Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap
PUPR	: Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
RAB	: Rencana Anggaran Biaya
RAP	: Rencana Aksi Pemindahan / Relocation Action Plan
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	: Technical Management Consultant
WB	: World Bank
WTB	: Warga Terkena Dampak Bencana
WTP	: Warga Terkena Dampak Proyek
ZRB	: <i>Zona Rawan Bencana</i>



## RINGKASAN EKSEKUTIF

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. 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.

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. CSRRP membangun fondasi sistem penanggulangan bencana dari sisi penyediaan infrastruktur terutama perumahan dan fasilitas publik yang tersistematis. Salah satu kebijakan CSRRP adalah melakukan pemukiman kembali (*resettlement/relocation*) warga terdampak bencana melalui pembangunan kurang lebih 7.000 rumah tahan gempa di lokasi pemukiman kembali/relokasi (lokasi baru). Kementerian PUPR melalui CSRRP menyediakan hunian tetap (huntap) dan infrastruktur permukiman yang berketahanan, layak dan aman di Kota Palu, Kabupaten Donggala, dan Kabupaten Sigi sebanyak 8.140.

Studi ini mengajukan 6 (enam) pertanyaan kunci berikut: 1) Apa saja jenis-jenis penyediaan tanah, anggaran, dan tata kelebagaannya dalam pelaksanaan CSRRP? 2) Apa saja masalah pertanahan yang dihadapi oleh pemerintah pusat dan daerah (Kota Palu, Kabupaten Donggala, dan Kabupaten Sigi) dalam pelaksanaan CSRRP? 3) Bagaimana proses perolehan hak atas tanah (*land acquisition process*), kunci sukses dan gagalanya proses tersebut? 4) Bagaimana status kepemilikan tanah dan penghidupan penerima manfaat huntap? 5) Apa pelajaran yang kita miliki untuk mereplikasi mekanisme ke lokasi lain? 6) Apa rekomendasi potensial untuk diterapkan dalam proses penyediaan tanah pada situasi yang sama di masa depan?

Dari hasil kajian kualitatif terhadap 6 (enam) jenis/metode penyediaan tanah di 7 (tujuh) lokasi huntap relokasi CSRRP, studi ini menemukan:

1. *Kebijakan relokasi CSRRP telah mendorong inovasi dan terobosan dalam penyediaan tanah di lokasi pascabencana untuk memulihkan mata pencaharian, kepastian hukum atas tanah, dan keamanan WTB dari risiko bencana melalui penerapan 6 jenis metode penyediaan tanah yang bekerja berdasarkan regulasi dan pedoman yang diberikan proyek serta didukung oleh anggaran pemerintah. Kebijakan relokasi CSRRP telah mendorong tersedianya 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. Tanah diperoleh melalui Pengadaan Tanah Skala Kecil dan Non-Pengadaan dengan total nilai tanah sebesar Rp 232.506.000.000,00. 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 peseorangan, 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.

2. *Setiap jenis penyediaan tanah yang dilaksanakan dalam CSRRP memiliki jenis dan tingkat masalah (risiko) yang berbeda-beda.* Pemerintah dan Pemda tidak menghadapi masalah tanah yang signifikan dalam penyediaan tanah mandiri, hibah tanah, 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.
3. *Setiap jenis penyediaan lahan yang dilaksanakan oleh CSRRP berjalan sesuai dengan peraturan dan kebijakan serta pedoman khusus pengelolaan risiko sosial yang dibuat oleh proyek dan dikerjakan dalam jangka waktu yang berbeda-beda. Ada 6 kunci keberhasilan dan kegagalan proses penyediaan lahan 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) Efektivitas 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.
4. Berdasarkan pembelajaran yang diperoleh dari studi ini, maka ada beberapa saran sebagai berikut:
  - a. *Saran bagi Pemerintah Daerah.* Studi ini mengambil pelajaran bahwa jenis penyediaan tanah yang diterapkan dalam CSRRP berpotensi untuk direplikasi di masa mendatang (jika terjadi bencana serupa). Studi ini menyarankan agar sebelum memilih jenis yang tepat, pemerintah daerah mempertimbangkan karakter, potensi, dan tantangan serta rekomendasi tentang proses potensial dari masing-masing jenis sebagaimana ditemukan dalam studi ini.
  - b. *Saran 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 untuk 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.

- c. *Saran 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.



## 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 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.

Rehabilitasi dan rekonstruksi rumah dan fasilitas umum di Provinsi Sulawesi Tengah harus mengacu pada risiko spasial. Hal ini menyebabkan rumah dan bangunan yang sebelumnya berada di Zona 4 (berbahaya tinggi) harus direlokasi ke tempat yang lebih aman sebagai upaya mitigasi risiko di masa datang. Untuk lokasi baru Huntap, Pemerintah Daerah harus memastikan alih kelola aset tanah *clean and clear*. Di samping itu, kegiatan rehabilitasi dan rekonstruksi harus memastikan aspek kepatuhan terhadap standar teknis dan mengadopsi desain yang lebih inklusif, sehingga tujuan pemulihan pascabencana Sulawesi Tengah dapat tercapai.

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, Tujuan, Keluaran dan Pertanyaan Kunci

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 gagalnya proses tersebut
3. Menganalisis rekomendasi proses yang potensial untuk diterapkan di lokasi lain (dalam konteks bencana)

Studi ini diharapkan dapat menghasilkan keluaran

1. Gambaran permasalahan pertanahan yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah dalam pelaksanaan CSRRP
2. Hasil analisis proses penyediaan tanah, kunci sukses dan gagalnya proses tersebut
3. Hasil analisis rekomendasi proses yang potensial untuk diterapkan di lokasi lain (dalam konteks bencana)

Sesuai dengan TOR, studi ini mengajukan 6 (enam) pertanyaan kunci berikut ini:

1. Apa jenis-jenis penyediaan tanah, anggaran, dan tata kelebagaannya yang ada dalam pelaksanaan CSRRP?
2. Apa masalah pertanahan yang dihadapi oleh pemerintah pusat dan daerah (Palu, Donggala, dan Sigi) dalam pelaksanaan CSRRP?
3. Bagaimana proses perolehan hak atas tanah, kunci sukses dan gagalnya proses tersebut?
4. Bagaimana status tanah dan penghidupan penerima manfaat huntap?
5. Apa pelajaran yang kita miliki untuk mereplikasi mekanisme ke lokasi lain?
6. Apa rekomendasi proses yang potensial untuk diterapkan dalam situasi serupa di masa depan?

### 1.3. Tahapan Kegiatan

Kegiatan studi dilakukan dengan tahapan sebagai berikut:

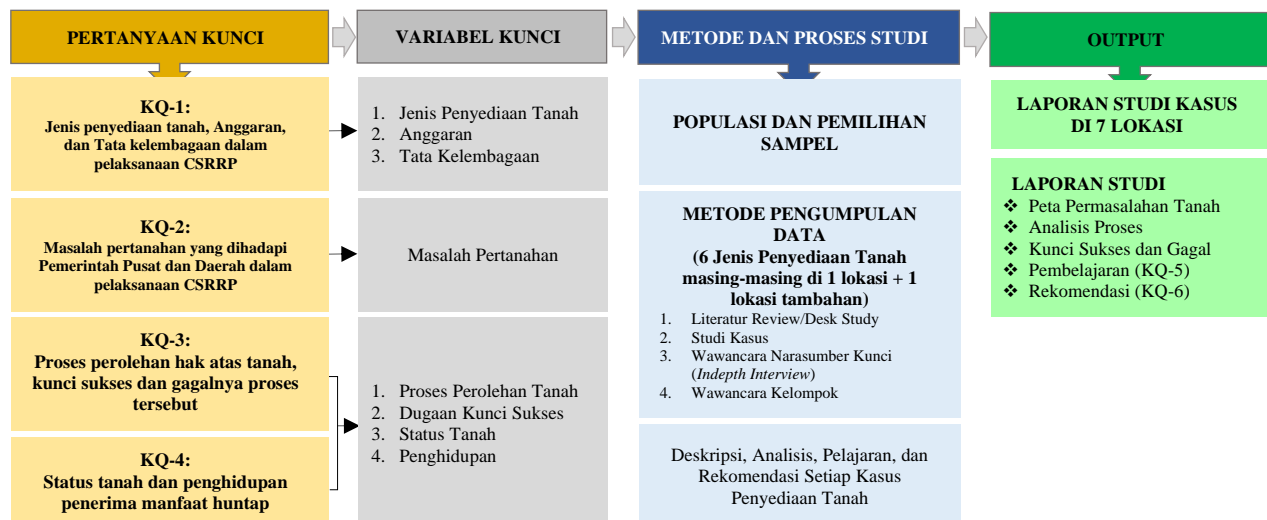
1. Melakukan Tinjauan Dokumen, Analisis Data Sekunder dan Pertemuan. Di akhir proses ini, ESC akan dapat mengidentifikasi kesenjangan informasi dan area untuk fokus dalam pekerjaan lapangan.
2. Menyusun Metodologi: ESC menyiapkan metodologi yang akan diterapkan untuk mendekati studi kasus di lokasi, termasuk justifikasi lokasi/kasus studi dan metode pengumpulan data
3. Menyusun Protokol Kerja Lapangan, termasuk pedoman wawancara, kuesioner, catatan lapangan template, dan garis besar laporan.
4. Melakukan Kerja lapangan studi kasus terdiri dari wawancara mendalam, wawancara kelompok atau *Focus Group Discussion* (FGD).
5. Melakukan Workshop. Membahas temuan lapangan awal, antara lain menyampaikan: draf laporan lokasi/kasus, temuan lapangan, garis besar laporan lokasi/studi kasus dan jadwal kegiatan selanjutnya. Laporan diselesaikan maksimal 2 minggu setelah Workshop.



6. Analisis data dan penyusunan Draf Laporan. Pada tahap ini, ESC akan bertanggung jawab untuk menganalisis semua laporan dan menyiapkan Draf Laporan.
7. Presentasi dan Penyampaian Draf Laporan oleh PMU, tim Bank Dunia, dan instansi terkait lainnya. Semua lembaga ini akan memberikan masukan dalam waktu 2 minggu setelah draf laporan diedarkan.

#### 1.4. 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

### 2.1. Rehabilitasi, Rekonstruksi, dan Relokasi Pascabencana

#### Rehabilitasi

Merujuk pada Peraturan Kepala (Perka) Badan Nasional Penanggulangan Bencana (BNPB) Nomor 4 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Penanggulangan Bencana, rehabilitasi adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pascabencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana. Rehabilitasi dilakukan melalui kegiatan; a). perbaikan lingkungan daerah bencana; b). perbaikan prasarana dan sarana umum; c). pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat; d). pemulihan sosial psikologis; e). pelayanan kesehatan; f). rekonsiliasi dan resolusi konflik; g). pemulihan sosial ekonomi budaya; h). pemulihan keamanan dan ketertiban; i). pemulihan fungsi pemerintahan; dan j). pemulihan fungsi pelayanan publik. Kegiatan rehabilitasi merupakan rangkaian kegiatan yang terkait dan terintegrasi dengan kegiatan prabencana, tanggap darurat dan pemulihan dini serta kegiatan rekonstruksi.

#### Rekonstruksi

Rekonstruksi adalah pembangunan kembali semua prasarana dan sarana, kelembagaan pada wilayah pascabencana, baik pada tingkat pemerintahan maupun masyarakat dengan sasaran utama tumbuh dan berkembangnya kegiatan perekonomian, sosial dan budaya, tegaknya hukum dan ketertiban, dan bangkitnya peran serta masyarakat dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat pada wilayah pascabencana (Perka BNPB No 4 Tahun 2008).

Rekonstruksi adalah perumusan kebijakan dan usaha serta langkah-langkah nyata yang terencana baik, konsisten dan berkelanjutan untuk membangun kembali secara permanen semua prasarana, sarana dan sistem kelembagaan, baik di tingkat pemerintahan maupun masyarakat, dengan sasaran utama tumbuh berkembangnya kegiatan perekonomian, sosial dan budaya, tegaknya hukum dan ketertiban, dan bangkitnya peran dan partisipasi masyarakat sipil dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat di wilayah pascabencana. Tujuan penyelenggaraan rekonstruksi adalah membangun kembali dalam jangka panjang secara permanen sebagian atau seluruh sarana dan prasarana fisik dan non-fisik, beserta seluruh sistem kelembagaan dan pelayanan yang rusak akibat bencana, agar kondisinya pulih kembali dan fungsinya dapat berjalan dengan baik dan masyarakat dapat terlindungi lebih baik dari berbagai ancaman bencana.

*Perbaikan Rumah Masyarakat.* Rumah atau rumah tinggal merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat penghunian warga masyarakat selama lebih dari satu putaran musim. Secara fisik rumah terdiri atas komponen bangunan gedung, pekarangan atau tanah tempat berdirinya, dan utilitasnya (watsan, energi). Tidak termasuk rehabilitasi adalah rumah/lingkungan dalam kategori; 1). Pembangunan kembali (masuk dalam rekonstruksi); 2). Pemukiman kembali (*resettlement* dan relokasi); dan 3). Transmigrasi ke luar daerah bencana.





## Relokasi/Pemukiman Kembali Pascabencana

Konsep pemukiman kembali dikaitkan dengan tindakan pemindahan penduduk sebagai implikasi dari adanya pembangunan. Dalam konteks tersebut pemukiman kembali dikonsepkan sebagai suatu kegiatan pemindahan penduduk dari suatu daerah ke daerah lain baik secara individual maupun secara kolektif, baik yang terkena pembangunan maupun yang tidak terkena pembangunan yang difasilitasi pemerintah. Kegiatan ini dimaksudkan agar yang dipindahkan dapat memulihkan dan meningkatkan ekonomi rumah tangganya seperti sebelum pindah.

Pemukiman kembali dalam konteks bencana merupakan suatu tindakan untuk menata ulang permukiman di sekitar wilayah rawan bencana yang bertujuan meminimalisir korban apabila terulang kembali bencana di kemudian hari. Relokasi didefinisikan sebagai proses dimana perumahan, aset, dan infrastruktur publik komunitas dibangun kembali di lokasi lain. Relokasi terkadang dianggap sebagai pilihan terbaik setelah bencana dengan alasan sebagai berikut: 1). orang telah terlantar akibat bencana; 2). lokasi saat ini dinilai tidak layak huni; atau 3). relokasi dianggap sebagai pilihan terbaik untuk mengurangi kerentanan terhadap risiko bencana di masa depan. Relokasi dan rehabilitasi masyarakat tidak hanya berarti memindahkan dan menyediakan lahan atau infrastruktur perumahan bagi korban bencana, tetapi juga membantu membangun kembali kehidupan para pengungsi dengan meminimalkan kerentanan mereka ([Palagi dan Javernick-Will 2020](#)).

Relokasi pascabencana pernah dilakukan di Provinsi Nangroe Aceh Darussalam setelah bencana tsunami pada tahun 2006. Instrumen utama dalam relokasi tersebut adalah Pengadaan Tanah. Pada saat itu dirujuk Pasal 12 Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2007 tentang Pelaksanaan Permasalahan Hukum dalam Rangka Pelaksanaan Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Wilayah Dan Kehidupan Masyarakat Di Provinsi Nangroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias Provinsi Sumatera Utara, yang menyebutkan bahwa “Pengadaan Tanah untuk relokasi perumahan korban bencana gempa bumi dan tsunami dilakukan melalui tata cara dan mekanisme musyawarah bersama masyarakat, Pemerintah Daerah, Badan Rehabilitasi dan Rekonstruksi, serta instansi terkait lainnya”.

## 2.2. Pengadaan dan Penyediaan Tanah Menurut Peraturan

Agus Sekarmadji, dkk dalam *“Inconsistency in the Use of Legal Concepts in the Regulations of Land Acquisition in Indonesia” Advances in Social Science, Education and Humanities Research (ASSEHR), volume 131, International Conference on Law, Governance and Globalization 2017 (ICLGG 2017)* membahas variasi dan inkonsistensi konsep hukum penyediaan tanah (*land provision*), pembebasan tanah (*indirect transfer of title*), pengadaan tanah (*land procurement*), perolehan tanah (*land acquisition*), dan pencabutan hak atas tanah (*land expropriation*), dan menyarankan bahwa konsep hukum yang tepat adalah *“acquisition of land rights”* (perolehan hak atas tanah).

Untuk memperoleh pemahaman mengenai jenis penyediaan tanah dalam *Central Sulawesi Rehabilitation and Reconstruction Project (CSRRP)*, studi ini merujuk kepada pengertian pengadaan dan penyediaan tanah yang terdapat pada peraturan perundang-undangan. Ada 2 (dua) peraturan perundang-undangan utama yang dirujuk yaitu; *pertama*, Undang-Undang



(UU) No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum beserta peraturan turunannya, yaitu Peraturan Pemerintah (PP) No.19 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri (Permen) Agraria Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) No.19 Tahun 2021; *kedua*, Peraturan Presiden (Perpres) No.62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional.

**Tabel 1. Pengertian Pengadaan Tanah dan Penyediaan Tanah Berdasarkan Peraturan**

Aspek	Pengadaan Tanah	Penyediaan Tanah
Dasar Peraturan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UU Nomor 2/2012</li> <li>- PP Nomor 19/ 2021</li> <li>- Permen ATR/BPN Nomor 19/2021</li> </ul>	Perpres Nomor 62/2018
Batasan Pengertian	Kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak	Pengadaan tanah yang diperlukan untuk digunakan dalam pelaksanaan pembangunan nasional
Tujuan	Bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum; guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat	Pembangunan Nasional
Pihak yang Mengadakan / Menyediakan	Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah	Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah (Red. Lembaga)
Objek Pengadaan/ Penyediaan Tanah	Tanah, ruang atas tanah, bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai.	Belum mengatur ( <i>Red.</i> Tanah Negara, Milik Pemerintah, Milik Pemda, BUMN/D, yang dikuasai Masyarakat)
Status Tanah	Dikuasai atau Dimiliki Pihak yang Berhak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tanah Negara</li> <li>- Tanah Pemerintah</li> <li>- Tanah Milik Pemda</li> <li>- Tanah Milik BUMN/BUMD</li> </ul>
Skema/Metode	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemberian Ganti Kerugian</li> <li>- Jual Beli</li> <li>- Tukar Menukar</li> <li>- Cara Lain yang Disepakati</li> <li>- Tahapan Pengadaan Tanah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemberian Santunan Uang</li> <li>- Relokasi (WTP)</li> </ul>
Dokumen Perencanaan	Dokumen Rencana Pengadaan Tanah	Dokumen Rencana Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan

Sumber: UU No.2 Tahun 2012, PP No.19 Tahun 2021, Permen ATR/BPN Tahun 2021, Perpres No.62 Tahun 2018

Pada UU No.2 Tahun 2012 dan peraturan turunannya, terdapat dua jenis pengadaan tanah berdasarkan situasi kemendesakan, yaitu; 1). Penyediaan tanah reguler, dan 2). Penyediaan tanah dalam situasi mendesak. Pada jenis penyediaan tanah reguler (tidak dalam situasi mendesak), peraturan ini mengatur ketentuan dua jenis pengadaan tanah berdasarkan luasan tanah yang diadakan (dibutuhkan), yaitu; 1). Pengadaan Tanah Skala Kecil, dengan batasan luas tanah di



bawah 5 Ha (tidak melebihi 5 Ha), dan 2). Pengadaan Tanah “Skala Besar”, yaitu tanah yang luasnya di atas 5 Ha.

Selain berbeda dari aspek luasan tanah yang dibutuhkan, perbedaan antara Pengadaan Tanah Skala Kecil dengan Pengadaan Tanah “Skala Besar” juga ada pada ketentuan skema, proses, atau metode pengadaannya. Pengadaan tanah skala kecil dapat dilakukan melalui 4 cara, yaitu; a). Jual Beli; b). Tukar Menukar; c). cara lain yang disepakati, dan d) menggunakan tahapan Pengadaan Tanah yang diatur dalam peraturan ini (PP No.19 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021). Pengadaan Tanah “Skala Besar” hanya dapat dilaksanakan dengan mengikuti Tahapan Pengadaan Tanah.

Jenis pengadaan tanah dalam situasi yang mendesak terdiri dari 4 jenis berdasarkan karakter situasi kemendesakan, yaitu; 1). Pengadaan tanah dalam Keadaan Bencana Alam; 2) Pengadaan tanah dalam Keadaan Perang; 3) Pengadaan tanah dalam Keadaan Konflik Sosial yang meluas; dan 4). Pengadaan tanah dalam Keadaan Wabah Penyakit. Pada jenis pengadaan tanah dalam situasi mendesak ini belum ada ketentuan teknis mengenai proses dan tahapannya, terkecuali diatur bahwa pengadaan tanah dapat langsung dilaksanakan pembangunan setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum (Pasal 49).

**Tabel 2. Jenis Pengadaan Tanah UU No.2 Tahun 2012 dan PP No.19 Tahun 2021**

Jenis Berdasarkan Kemendesakan	Sub-Jenis Pengadaan Tanah	Jenis Skema
Reguler	Pengadaan Tanah Skala Kecil (Luas < 5 Ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jual Beli, Tukar Menukar, Cara Lain yang Disepakati</li> <li>- Menggunakan tahapan Pengadaan Tanah</li> </ul>
	Pengadaan Tanah “Skala Besar” (Luas > 5 Ha)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menggunakan tahapan Pengadaan Tanah</li> </ul>
Mendesak	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pengadaan Tanah dalam Keadaan Bencana Alam</li> <li>- Pengadaan Tanah dalam Keadaan Perang</li> <li>- Pengadaan Tanah dalam Keadaan Konflik Sosial yang meluas</li> <li>- Pengadaan Tanah dalam Keadaan Wabah Penyakit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Langsung dilaksanakan pembangunan setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum.</li> </ul>

Sumber: UU No.2 Tahun 2012, PP No.19 Tahun 2021, Permen ATR/BPN Tahun 2021

Pengertian Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana telah disampaikan di atas adalah kegiatan menyediakan tanah untuk luasan yang tidak lebih dari 5 (lima) hektar. Pada Pengadaan Tanah Skala Kecil, terdapat ketentuan-ketentuan yang diatur, yaitu; 1). mengenai cara/metodenya (sebagaimana yang telah disampaikan di atas); 2) ketentuan mengenai penetapan lokasi, 3). dokumen perencanaan, 4). syarat kesesuaian dengan pemanfaatan ruang, dan 5). penilaian tanah dilakukan oleh lembaga independen. Ketentuan-ketentuan tersebut diatur baik dalam PP No.19 Tahun 2021 maupun pada Permen ATR/BPN No. 19 Tahun 2021. Terdapat perbedaan diantara kedua peraturan tersebut dalam hal pengaturan 5 aspek yang disebutkan di atas sebagaimana disajikan pada Tabel 3 di bawah.



**Tabel 3. Ketentuan Pengadaan Tanah Skala Kecil Menurut Peraturan**

Aspek	PP No.19 Tahun 2021, Pasal 126 - 127		Permen ATR/BPN No.19 Tahun 2021, Pasal 146 - 151	
Skema/ Metode	Jual Beli, Tukar Menukar, Cara Lain yang disepakati	Tahapan Pengadaan Tanah (belum ada ketentuan kapan skema ini digunakan)	Jual Beli, Tukar Menukar, Cara Lain yang disepakati	Tahapan Pengadaan Tanah • Diterapkan ketika diperkirakan akan mendapat penolakan dari masyarakat; lokasi Pengadaan Tanah tidak memungkinkan untuk dipindah
Penlok	Belum ada ketentuan	Ditetapkan Bupati/Walikota	Tidak memerlukan Penlok (pasal 147, ayat 1)	Ditetapkan Bupati/Walikota (pasal 148)
Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	• Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah sesuai ketentuan pasal 6 & 7 PP No.19 Tahun 2021 • Rencana kerja Instansi yang Memerlukan Tanah	• Sesuai tahapan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 PP No 19 Tahun 2021	Belum ada ketentuan	Rencana Pengadaan Tanah yang disusun dalam bentuk DPPT dan studi kelayakan minimal
Syarat Kesesuaian Pemanfaatan	• Sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (pasal 126, ayat 3)	• Jika lokasi telah ditetapkan, tidak diperlukan persyaratan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, pertimbangan teknis pertanahan, di luar kawasan hutan dan di luar kawasan pertambangan, di luar Kawasan gambut/sepadan pantai, analisis mengenai dampak lingkungan hidup, (pasal 127, ayat 1)	• Harus Sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (pasal 146, ayat 2)	• Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan kelayakan lokasi serta dituangkan dalam dokumen studi kelayakan
Penilaian Tanah	Menggunakan hasil penilaian Jasa Penilai Independent			

Sumber: PP No.19 Tahun 2021, Permen ATR/BPN Tahun 2021

Sebagaimana telah disampaikan sebelumnya, Pengadaan Tanah dalam Kondisi Bencana Alam diatur ketentuannya pada Pasal 49 UU No.2 Tahun 2012, dan pada PP No.19 Tahun 2021 Pasal 118 ayat 1-4. Pada kedua peraturan tersebut diatur ketentuan mengenai; 1). Penetapan Lokasi; 2). Pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak; 3). Penetapan Keadaan Mendesak; 4). Pelaksanaan Pembangunan; dan 5). Ganti Kerugian. Terdapat perbedaan ketentuan diantara kedua peraturan tersebut pada 5 aspek tadi disajikan pada Tabel 4 di bawah.

**Tabel 4. Ketentuan Pokok Pengadaan Tanah dalam Kondisi Bencana Alam**

Aspek	UU No.2 Tahun 2012 Pasal 49, ayat 1 - 3	PP No.19 Tahun 2021 Pasal 118, ayat 1 - 4
Penlok	Ditetapkan setelah pemberitahuan kepada pihak yang berhak	Ditetapkan Gubernur/Bupati/Walikota sesuai kewenangan
Pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak	Pemberitahuan kepada pihak yang berhak dilakukan sebelum penetapan lokasi	Belum ada ketentuan
Penetapan Keadaan Mendesak	Belum ada ketentuan	Dilakukan oleh Pemerintah Pusat/ Pemerintah Daerah
Pembangunan	Dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan, meskipun terdapat keberatan atau gugatan di pengadilan	Dapat langsung dilaksanakan pembangunannya setelah dilakukan penetapan lokasi pembangunan meskipun terdapat keberatan atau gugatan di pengadilan
Ganti Kerugian	Belum ada ketentuan	Pemberian Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dilakukan berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Sumber: UU No.2 Tahun 2012, PP No.19 Tahun 2021, Permen ATR/BPN Tahun 2021

Selain merujuk kepada peraturan perundang-undangan mengenai Pengadaan Tanah, untuk tujuan mengidentifikasi jenis penyediaan tanah dalam CSRRP, dirujuk pula Perpres No.62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan (PDSK). Sebagaimana nama subjek yang diatur, peraturan ini pada pokoknya bukan peraturan mengenai penyediaan tanah melainkan peraturan mengenai Penanganan Dampak Sosial. Penyediaan tanah merupakan konteks dari ketentuan-ketentuan penanganan dampak sosial kemasyarakatan. Pada peraturan ini



terdapat 7 ketentuan pokok, yaitu yang terkait dengan; 1). Jenis Proyek pembangunan; 2) Status Tanah yang disediakan; 3). Jenis Penyedia Tanah; 4). Dokumen Perencanaan; 5). Tim Pelaksana; 6). Skema penanganan dampak; dan 7). Pendanaan kegiatan. Ringkasan ketentuan-ketentuan tersaji pada tabel di bawah ini.

**Tabel 5. Ketentuan PDSK Penyediaan Tanah dalam Perpres No.62 Tahun 2018**

Jenis Proyek	Status Tanah	Penyedia Tanah	Dokumen Perencanaan	Tim Pelaksana PDSK	Skema PDSK	Pendanaan PDSK
<b>Proyek Strategis Nasional</b>	- Tanah Negara - Tanah Pemerintah	• Kementerian/ Lembaga • Pemerintah Daerah • BUMN/D	Dokumen Rencana Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan (PDSK)  (Disampaikan ke Gubernur)	Tim Terpadu/ Tim Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan (Dibentuk oleh Gubernur dapat didelegasikan ke Bupati/Wali Kota melalui SK)	• Uang • Relokasi (WTP)	Sesuai Level Instansi yang memerlukan Tanah (APBN, APBD, Anggaran Perusahaan)
<b>Non-Proyek Strategis Nasional</b>	- Tanah Milik Pemda - Tanah Milik BUMN dan atau BUMD					

Sumber: Perpres No 62 Tahun 2018, Permen ATR/BPN No. 6 Tahun 2020

**Tabel 6. Peraturan Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Penyediaan Tanah**

No	Peraturan Perundang-Undangan Pusat	Tentang	Subjek
<b>A</b>	<b>Peraturan Presiden</b>		
1	<u>Perpres No. 62 Tahun 2018</u>	Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional	Agraria, Pertanahan, Tata Ruang - Pengadaan Barang/Jasa - Bantuan, Sumbangan, Bencana/Kebencanaan, Dan Penanggulangan Bencana
<b>B</b>	<b>Permen ATR/Kepala BPN</b>		
1	<u>Permen ATR/Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2020</u>	Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional	Agraria, Pertanahan, Tata Ruang - Pengadaan Barang/Jasa
<b>C</b>	<b>Permendagri</b>		
1	<u>Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 117 Tahun 2018</u>	Pendanaan Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah	Agraria, Pertanahan, Tata Ruang - APBD - Pengadaan Barang/Jasa - Pengelolaan Keuangan Negara/Daerah - Kesejahteraan Rakyat, Kesejahteraan Sosial

Sumber: <https://peraturan.bpk.go.id/>

### Status Tanah dan Jenis Hak Atas Tanah

Studi ini diharapkan dapat menelusuri status tanah dalam pelaksanaan CSRRP, baik sebelum pembangunan, pada saat pembangunan, setelah pembangunan dilaksanakan, dan status tanah setelah dihuni oleh WTB. Untuk mengidentifikasi jenis-jenis status tanah dan atau hak atas tanah studi ini merujuk kepada jenis-jenis hak atas tanah yang diatur oleh UU No.5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), UU No.11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dan PP No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Jenis-jenis Hak Atas Tanah disajikan pada Tabel 7. Hak Atas Tanah adalah “hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk



ruang di atas Tanah, dan/ atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah” (Pasal 1, PP No.18 Tahun 2021).

**Tabel 7. Jenis Status Tanah dan Hak Atas Tanah Menurut Peraturan**

UU No 5 Th 1960	PP No.18 Tahun 2021
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tanah Negara</b></li> <li>• Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat</li> <li>• <b>Hak Milik</b></li> <li>• Hak Guna-Usaha</li> <li>• <b>Hak Guna-Bangunan</b></li> <li>• Hak Pakai</li> <li>• Hak Sewa</li> <li>• Hak Membuka Tanah</li> <li>• Hak Memungut-Hasil Hutan</li> <li>• Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tanah Negara</b> (penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan selanjutnya menjadi kewenangan Menteri)</li> <li>• Hak Pengelolaan</li> <li>• Hak Pakai</li> </ul>
	<p><b>UU No.11 Tahun 2020</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hak Pengelolaan (HPL)</li> </ul> <p>Hak di atas HPL berdasarkan Perjanjian Pemanfaatan</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>HGB</b></li> <li>• <b>HGU</b></li> <li>• Hak Pakai</li> </ul>

Sumber: UU No.5 Tahun 1960, UU No.11 Tahun 2020, PP No.18 Tahun 2021

Pengertian masing-masing jenis Hak Atas Tanah telah dirumuskan pada 3 peraturan perundang-undangan yang telah disebutkan di atas, beserta ketentuan-ketentuan lainnya yang terkait dengan peralihan hak dan hapusnya hak. Sebagai contoh, Tanah Negara, pengertiannya adalah:

*“Tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah, bukan tanah wakaf, bukan Tanah Ulayat dan/ atau bukan merupakan asset barang milik negara/ barang milik daerah. Tanah yang termasuk dalam kualifikasi tanah negara adalah Tanah yang ditetapkan Undang-Undang atau Penetapan Pemerintah; Tanah reklamasi; Tanah timbul; Tanah yang berasal dari pelepasan/penyerahan hak; Tanah yang berasal dari pelepasan kawasan hutan; Tanah Telantar; Tanah hak yang berakhir jangka waktunya serta tidak dimohon Perpanjangan dan/ atau Pembaruan; Tanah hak yang jangka waktunya berakhir dan karena kebijakan Pemerintah Pusat tidak dapat diperpanjang; dan Tanah yang sejak semula berstatus Tanah Negara.”* ((Pasal 1 angka (2) dan Pasal 2 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah)

Beberapa jenis Hak Atas Tanah yang diatur pada peraturan-peraturan tadi akan menjadi fokus studi ini, yaitu hak milik dan hak guna bangunan. Ketentuan mengenai hak milik dan hak guna bangunan di atur dalam UU No.5 Tahun 1960 dan PP No.18 Tahun 2021, pengertian dan beberapa ketentuannya tersaji pada Tabel 8 dan Tabel 9.

**Tabel 8. Pengertian Hak Milik, HGU, dan HGB dalam UU No.5 Tahun 1960**

Jenis HAT	Pengertian	Metode Peralihan dan Hapusnya Hak Atas Tanah
Hak Milik	Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.</li> <li>• Hak Milik Hapus bila: a. tanahnya jatuh kepada negara, karena: 1) pencabutan hak berdasarkan pasal 18 (Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan</li> </ul>





Jenis HAT	Pengertian	Metode Peralihan dan Hapusnya Hak Atas Tanah
		Undang-undang; 2. karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya; 3. karena diterlantarkan; b. tanahnya musnah
Hak Guna Usaha (HGU) Pasal 34	Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hak guna-usaha terjadi karena penetapan Pemerintah, Hak guna-usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain</li> <li>Hak guna-usaha hapus karena: a. jangka waktunya berakhir; b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; d. dicabut untuk kepentingan umum; e. diterlantarkan; f. tanahnya musnah</li> </ul>
Hak Guna Bangunan (HGB) Pasal 40	Hak guna-bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hak guna-bangunan terjadi: karena penetapan Pemerintah (untuk tanah negara); dengan perjanjian (untuk Tanah Milik); Hak guna-bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain</li> <li>Hak guna-bangunan hapus karena: a. jangka waktunya berakhir; b. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi; c. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; d. dicabut untuk kepentingan umum; e. diterlantarkan; f. tanahnya musnah</li> </ul>

Sumber: UU No.5 Tahun 1960

**Tabel 9. Peralihan dan Hapusnya HGU dan HGB menurut PP No.18 Tahun 2021**

Jenis HAT	Metode Peralihan dan Hapusnya Hak Atas Tanah
Hak Guna Usaha (HGU)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hak guna usaha di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Hak guna usaha dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya</li> <li>Hak guna usaha hapus karena: a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya; b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena: 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/ atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 dan/ atau Pasal 28; 2. cacat administrasi; atau 3. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain; d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir; e. dilepaskan untuk kepentingan umum; f. dicabut berdasarkan Undang-Undang; g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar; h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah; i. berakhirnya perjanjian pemanfaatan Tanah, untuk hak guna usaha di atas tanah Hak Pengelolaan; atau j. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.</li> </ul>
Hak Guna Bangunan (HGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hak guna bangunan di atas Tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri. Hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya.</li> <li>Hak guna bangunan hapus karena: a. berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya; b. dibatalkan haknya oleh Menteri sebelum jangka waktunya berakhir karena: 1. tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 dan/atau Pasal 43; 2. tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau perjanjian pemanfaatan Tanah Hak Pengelolaan; 3. cacat administrasi; atau 4. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; c. diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain; d. dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir; e. dilepaskan untuk kepentingan umum; f. dicabut berdasarkan Undang-Undang; g. ditetapkan sebagai Tanah Telantar; h. ditetapkan sebagai Tanah Musnah; i. berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah Untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau; J. pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.</li> </ul>

Sumber: PP No.18 Tahun 2021

Selain peraturan-peraturan yang telah dibahas di atas, CSRRP menyusun *Environment and Social Management Framework* (ESMF) yang merujuk kepada berbagai peraturan di Indonesia dan ESMF Bank Dunia yaitu ESMF Vol 1, ESMF Vol 2. Di dalam kerangka tersebut dijelaskan bahwa *Land Acquisition* mengacu pada semua metode memperoleh tanah untuk tujuan tertentu, yang dapat mencakup pembelian langsung, pengambilalihan properti, dan perolehan hak akses, seperti kemudahan atau hak jalan. *Land Acquisition* juga dapat mencakup: 1). pengambilalihan lahan kosong atau tidak dimanfaatkan, baik pemilik lahan bergantung pada lahan tersebut untuk tujuan pendapatan atau penghidupan atau tidak; 2). penguasaan kembali tanah publik yang digunakan atau ditempati oleh individu atau rumah tangga; dan 3). dampak proyek yang mengakibatkan lahan terendam atau menjadi tidak dapat digunakan atau tidak dapat diakses.

### Pembiayaan dan Anggaran Pengadaan

UU Nomor 2 Tahun 2012 memuat ketentuan bahwa Pendanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau



Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Rencana Penganggaran Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum harus tersedia sesuai dengan jangka waktu Penetapan Lokasi. Pengadaan tanah yang bersumber dari APBD diatur ketentuannya dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia (Permendagri) No.72 tahun 2012 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan lainnya yang terkait dengan pembiayaan adalah ketentuan pembiayaan dalam penyelenggaraan konsolidasi tanah yang diatur dalam Permen ATR/ Kepala BPN Nomor 12 Tahun 2019. Peraturan tersebut memuat ketentuan pembiayaan penyelenggaraan Konsolidasi Tanah berasal dari sumber sebagai berikut: 1). Partisipasi masyarakat; 2). APBN; 3). APBD dan/atau; 4). Sumber pembiayaan lainnya yang sah.

Perpres Nomor 62 Tahun 2018 memuat ketentuan pendanaan yang diperlukan dalam pelaksanaan Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan bersumber dari; 1). APBN, dalam hal instansi yang memerlukan tanah adalah kementerian/lembaga yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu); 2). APBD, dalam hal instansi yang memerlukan tanah adalah pemerintah daerah, yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 117 Tahun 2018; dan/atau 3). Anggaran Perusahaan, dalam hal instansi yang memerlukan tanah adalah Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah.

Teknis kegiatan perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan, pertanggungjawaban, dan pengawasan keuangan daerah berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah dan secara khusus kepada Peraturan Daerah tentang APBD yang memuat kebijakan umum dan belanja APBD, ketentuan mengenai nilai anggaran, pos belanja yang digunakan, serta bagaimana Pengguna Anggaran (PA)/ Kuasa Pengguna Anggaran (KPA) merencanakan dan menganggarkan, serta melalui Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan (PPTK) yang ditunjuk merealisasikan anggaran untuk penyediaan tanah pascabencana.

### **Tata kelembagaan penyediaan tanah**

Studi ini mengidentifikasi tata kelembagaan penyediaan tanah dalam CSRRP. Ruang lingkup pengertian tata kelembagaan dalam studi ini adalah; 1). Peraturan perundang-undangan dan atau kebijakan yang menjadi landasan penyediaan tanah; 2). Organisasi yang menjadi unit pelaksana (termasuk unit koordinasi, dan atau unit perencana) penyediaan tanah, dan 3). koordinasi, kewenangan, dan peran pemangku kepentingan di dalam penyediaan tanah.

CSRRP menerbitkan dokumen Rencana Keterlibatan Pemangku Kepentingan (*Stakeholder Engagement Plan/SEP*). Dalam dokumen tersebut diidentifikasi 4 kelompok kepentingan utama, yaitu; 1). Masyarakat, kelompok sosial, dan organisasi yang akan mendapatkan manfaat langsung dan tidak langsung dari proyek; 2). Komunitas yang berpotensi terkena dampak negatif termasuk masyarakat lokal di wilayah sasaran relokasi; 3). Pemerintah dan organisasi masyarakat sipil; dan 4). Instansi pelaksana dan instansi dengan otoritas untuk pengelolaan risiko lingkungan hidup dan sosial termasuk lembaga yang memiliki pengaruh dan membuat keputusan terkait pelaksanaan proyek.



### 2.3. Pemulihan Penghidupan Menurut Peraturan

Studi ini menggunakan dua rujukan peraturan untuk keperluan memotret penghidupan WTB pascahun di hunian tetap. Pertama adalah UU Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana dan peraturan turunannya yaitu PP Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana. Pemulihan penghidupan dalam dua peraturan tersebut merujuk kepada ketentuan-ketentuan mengenai rehabilitasi. Terdapat dua jenis perbaikan yang dirujuk oleh studi ini sebagai penghidupan, yaitu: 1). akses terhadap prasarana dan sarana umum, dan 2). pemulihan kondisi kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya seperti pada kondisi sebelum terjadi bencana.

Terdapat peraturan perundang-undangan lainnya yang dirujuk oleh pengelola dan pelaksana proyek dalam kegiatan pemulihan penghidupan WTB. Kotak di bawah menyajikan ringkasan peraturan-peraturan tersebut.

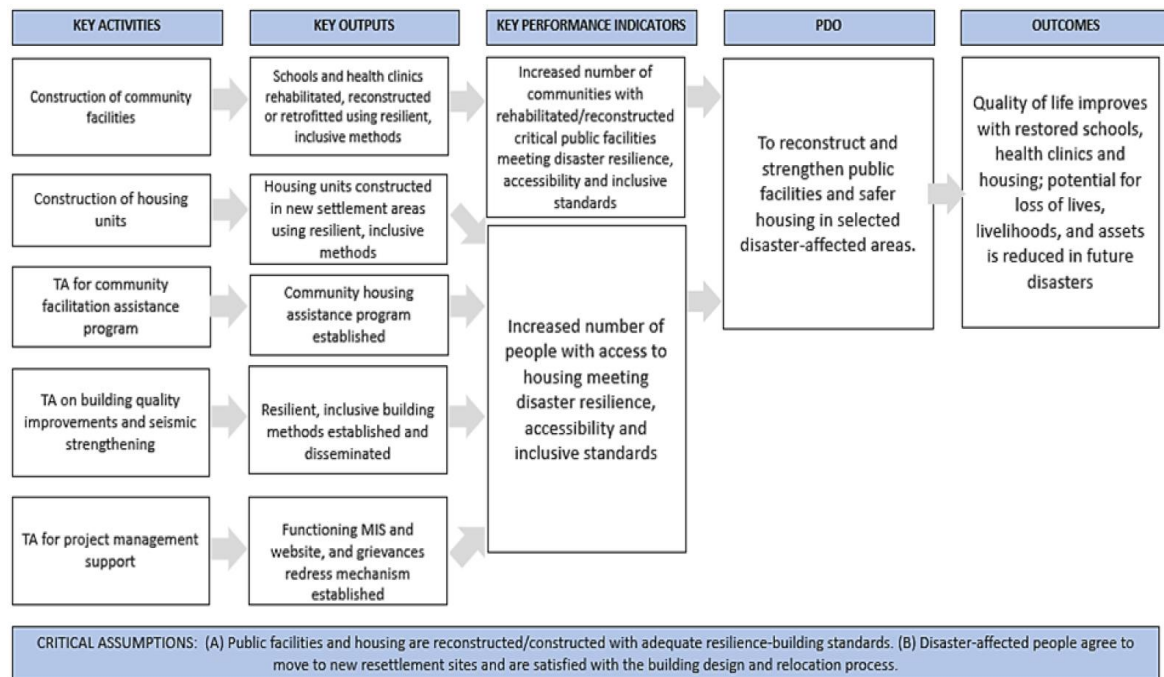
Daftar Peraturan Perundang-undangan/Kebijakan Terkait Pemulihan Penghidupan
1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia 2. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 Kovenan Internasional Tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya. 3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik 4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 Penyandang Disabilitas 5. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Transparansi Informasi Publik 6. Peraturan Pemerintah No. 81/2012 Tentang Pengelolaan Sampah dan Limbah Rumah Tangga 7. Peraturan Pemerintah No. 82/2001 Tentang Manajemen Kualitas Air dan Manajemen Pencemaran Air 8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 tahun 1983 tentang Pembentukan Rukun Tetangga dan Rukun Warga

Sumber: RAP Huntap 7 Lokasi Studi

### 2.4. Proyek Rehabilitasi dan Rekonstruksi Sulawesi Tengah

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. Selain CSRRP, IDRAR terdiri dari *Indonesia Disaster Initiative Project* (IDRIP) yang berfokus kepada peningkatan kapasitas kesiapsiagaan dalam menghadapi bencana. CSRRP berupaya membangun fondasi sistem penanggulangan bencana dari sisi penyediaan infrastruktur terutama perumahan dan fasilitas publik yang tersistematis.





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

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

Salah satu kebijakan CSSRP adalah melakukan pemukiman kembali (*resettlement/relocation*) warga terdampak bencana melalui pembangunan kurang lebih 7.000 rumah tahan gempa di lokasi pemukiman kembali/relokasi (lokasi baru). 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 merencanakan penyediaan hunian tetap (huntau) dan infrastruktur permukiman yang berketahanan, layak dan aman di Kota Palu, Kabupaten Donggala, dan Kabupaten Sigi sebanyak 8.140. Kegiatan ini merupakan Komponen 1 CSRRP dengan target output terbangunnya hunian di kawasan permukiman baru. *Project Appraisal Document (PAD)* CSRRP menjelaskan bahwa ada tiga komponen kegiatan program, yaitu; 1). Penyediaan huntau dan infrastruktur permukiman yang berketahanan; 2). Rehabilitasi dan rekonstruksi fasilitas publik; dan 3). Dukungan pelaksanaan kegiatan. Di dalam kegiatan-kegiatan tersebut terdapat kegiatan peningkatan kapasitas pemerintah daerah yang juga menjadi target capaian implementasi CSRRP. Untuk mencapai sasaran tersebut, CSRRP dan Pemda mengembangkan kebijakan pemukiman kembali (relokasi) untuk dapat meningkatkan jumlah WTB yang memiliki kembali akses ke hunian dan infrastruktur permukiman. Dampak yang diharapkan adalah pulihnya kegiatan sosial dan ekonomi WTB sebagaimana kondisi sebelum terjadinya bencana.

**Tabel 10. Penyediaan Huntap di Sulawesi Tengah**

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

Sumber: POM CSRRP

**Tabel 11. 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
<b>Total</b>		<b>40.085</b>	<b>26.122</b>	<b>33.821</b>	<b>100.028</b>

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

**Tabel 12. Rencana Relokasi Hunian CSRRP menurut Kota/Kabupaten Lokasi Bencana**

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

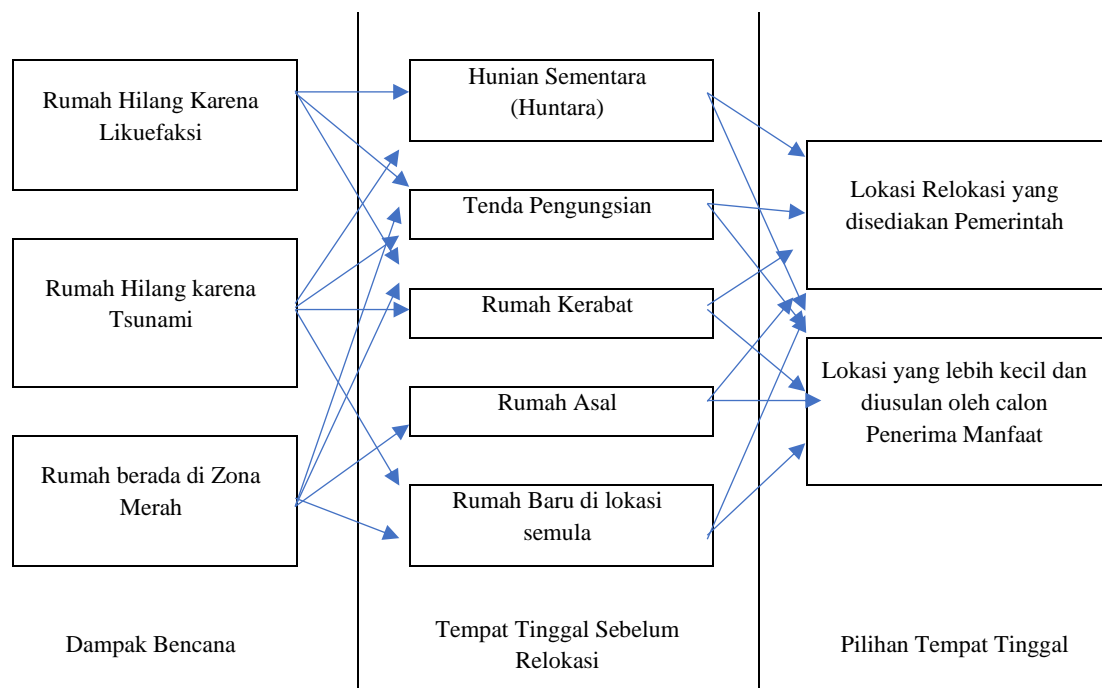
Sumber: Paparan Laporan Triwulan OSP CSRRP Minggu I, April 2024

Strategi relokasi pemerintah daerah di 3 kota/kabupaten sasaran CSRRP berbeda-beda. Strategi Pemerintah Kota Palu adalah menyediakan lahan relokasi yang aman dan cocok bagi perumahan dan permukiman. Pemerintah kabupaten Donggala berencana membuat program Bantuan Bangunan Baru (Relokasi) di Kecamatan Banawa, Tanantovea, Sindue dan Sirenja, lalu berencana meminta izin pemakaian tanah ke Dinas Kehutanan Provinsi Sulawesi Tengah., dan berencana menyediakan lahan relokasi di Kelurahan Pombewe, Kecamatan Sigi Biromaru. Pemerintah Kabupaten Sigi berencana melakukan relokasi prioritas pertama (ZRB 4 Likuefaksi) pembangunan Eks-situ sebanyak 893-unit yang tersebar di tiga kecamatan (Sigi Biromaru, Dolo dan Tanambulava), dan relokasi prioritas ke-Dua (ZRB 4 Non Likuefaksi) sebanyak 1.201-unit rumah (bersumber dari Dokumen Rencana Rehabilitasi dan Rekonstruksi (R3) Pemerintah Kota Palu, Kabupaten Donggala, dan Kabupaten Sigi).



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*.

Terdapat lima klasifikasi masyarakat terdampak bencana yang merupakan sasaran penyediaan infrastruktur permukiman (Komponen 2) saat ini ditentukan berdasarkan tempat tinggal mereka sebelum direlokasi. Untuk fase pertama dalam implementasi proyek, prioritas diberikan bagi keluarga yang tinggal di hunian sementara (Huntara) serta yang masih berada di tenda-tenda. Fase berikutnya akan menyusul mereka yang tinggal di dalam zona merah termasuk wilayah pesisir setelah Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) diterbitkan oleh pemerintah Kabupaten/Kota. Penerima manfaat harus menyetujui syarat untuk tidak kembali ke lokasi semula dan rumah asal jika masih berdiri harus dihancurkan.



**Gambar 3. Diagram Pendekatan Relokasi CSRPP**

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.

Bersumber dari *Stakeholder Engagement Plan* – CSRRP, Pemerintah bertanggung jawab menilai kebutuhan dan pemetaan masyarakat atas dukungan tim fasilitator CSRRP. Pada tahap awal menentukan jumlah keluarga yang saat menjadi target relokasi termasuk WTB yang rumahnya berada di zona merah. CSRRP membuat rancangan proses perencanaan partisipatif mulai dari penilaian kebutuhan sampai dengan perencanaan konstruksi.

Pemerintah Kota Palu, Kabupaten Donggala, dan Kabupaten Sigi melakukan validasi sasaran warga terkena dampak bencana yang menjadi calon penerima manfaat, termasuk preferensi relokasi mereka dalam penyediaan infrastruktur permukiman. Data penerima manfaat divalidasi ulang dan diverifikasi oleh tim fasilitator. Kriteria dan indikator yang digunakan untuk pemilihan penerima manfaat dirumuskan bersama untuk memastikan bahwa hanya keluarga yang terkena dampak bencana yang memenuhi syarat untuk mendapatkan manfaat proyek dalam penyediaan hunian tetap dan infrastruktur permukiman.

### Jenis hunian tetap

Kebijakan relokasi CSRRP melahirkan 3 jenis hunian yang menurut tipologi dari program terdiri dari; 1). Hunian Tetap Kawasan (Huntap Kawasan); 2). Hunian Tetap Satelit (Huntap Satelit); dan 3). Hunian Tetap Mandiri (Huntap Mandiri). Istilah “hunian” yang digunakan CSRRP sama dengan istilah ‘perumahan’ dan atau ‘rumah’ yang pengertiannya diatur UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan peraturan turunannya (seperti PP No.14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Menurut Undang-undang No.1 Tahun 2012 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, *perumahan* adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni, dengan jumlah rumah sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) sampai dengan 1.000 (seribu) rumah (Permen Perumahan Rakyat No.10 tahun 2012). Pengembangan huntap kawasan dan huntap satelit dalam pengertian tersebut masuk dalam kategori pengembangan perumahan, sedangkan huntap mandiri lebih pada pengembangan satuan bangunan rumah yang tersebar di sejumlah lokasi. CSRRP merancang tiga jenis hunian tetap dengan karakter sebagaimana disajikan pada Tabel 13.

**Tabel 13. 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	300



Jenis Huntap	Luas Tanah	Pelaksanaan Konstruksi Hunian	Pelaksanaan Konstruksi Infra.Permukiman	Jumlah Unit Hunian
			Kualitas Kondisi setempat	
Huntap Mandiri Perorangan	< 5 Ha	Kontraktual	Kondisi setempat	5-30

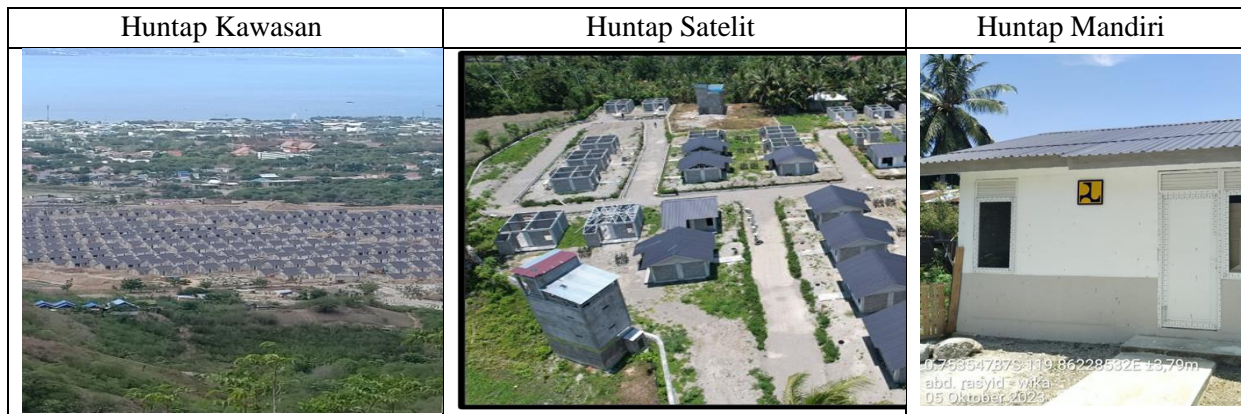
Sumber: diolah dari Laporan PMC

**Tabel 14. Total Jumlah Hunian dan Luas Tanah menurut Jenis/Tipe Huntap**

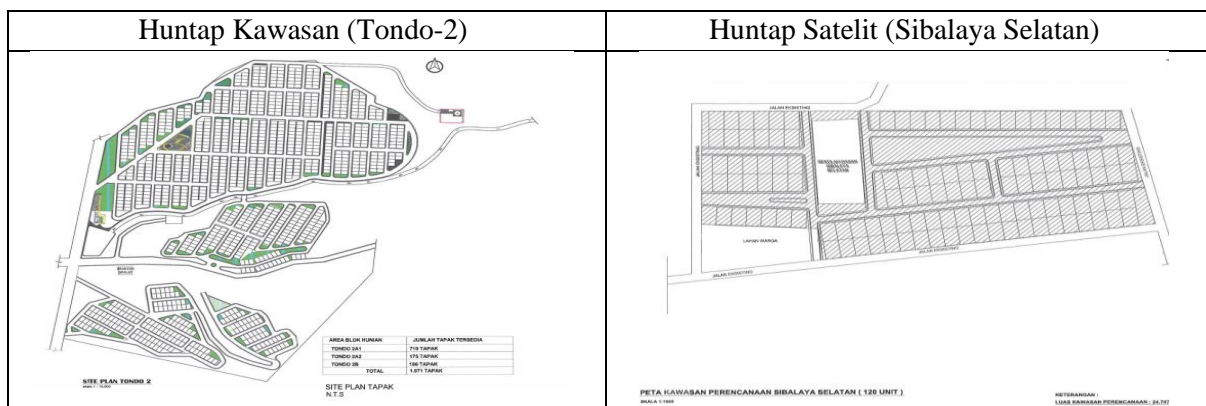
Jenis/Model Huntap	Jumlah Kelurahan	Jumlah Area Lahan/Lokasi	Total Jumlah Hunian (Unit)	Total Luas Tanah (Ha)
Huntap Kawasan	3	3	2.309	112,14
Huntap Satelit	17	26	1.310	55,92
Huntap Mandiri	15	264	261	19,55
Total CSRRP	32*)	293	3.880	202,41

Sumber: Laporan OSP CSRRP, M1 April 2024

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



**Gambar 4. Foto Huntap Kawasan, Satelit, dan Mandiri**



**Gambar 5. Contoh Siteplan Huntap Kawasan dan Huntap Satelit**

## BAB 3 METODOLOGI

### 3.1. Ruang Lingkup Studi

Tujuan studi dan pertanyaan kunci yang ada di dalam TOR menjadi dasar dari ruang lingkup substansi atau tema yang dikaji dalam studi ini. Terdapat 7 tema substansi studi yaitu: 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 6. Diagram Ruang Lingkup Studi Penyediaan Tanah dalam CSRRP sesuai TOR

### 3.2. Pendekatan dan Strategi

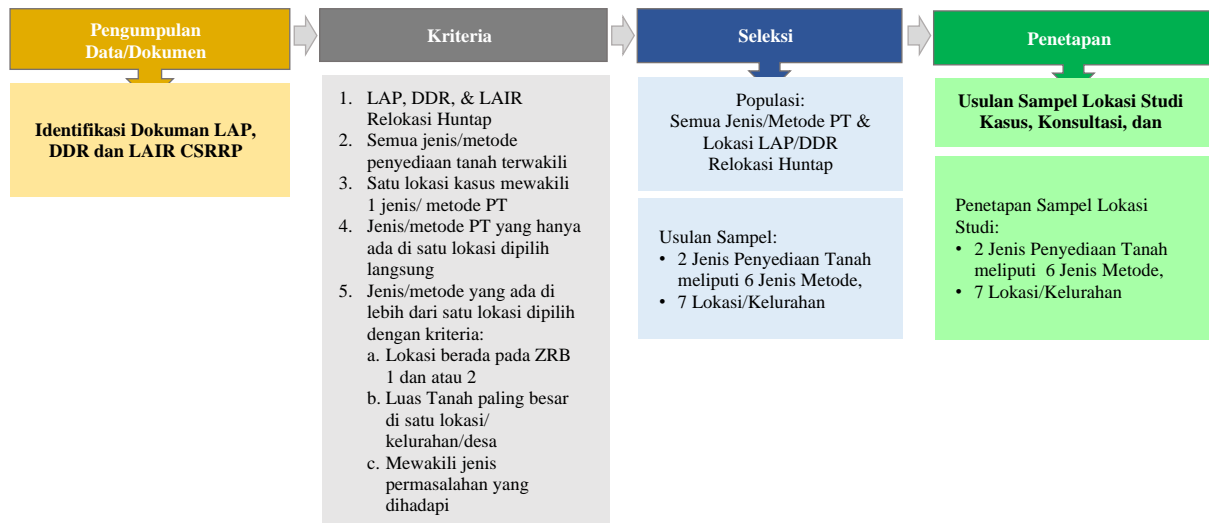
Studi menggunakan pendekatan kualitatif dengan strategi kajian kasus (*case study*) untuk memahami dan mendapatkan pelajaran dari pelaksanaan penyediaan tanah dalam CSRRP. Studi ini melakukan kajian terhadap 7 kasus penyediaan tanah yang berbeda karakteristik proses dan tata caranya. Studi mendokumentasi 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 sesuai ruang lingkup isu yang ingin dijawab pertanyaan kunci. Dokumentasi pengalaman seluruh kasus merupakan dasar untuk memperoleh pembelajaran mengenai penyediaan tanah dalam CSRRP.

#### *Populasi dan Sampel Kasus*

Populasi adalah semua target lokasi relokasi hunian tetap CSRRP di Kota Palu, Kabupaten Donggala dan Kabupaten Sigi (terindikasi dari jumlah dokumen LAP Hunian Tetap). Di dalam TOR disebutkan bahwa karena studi Penyediaan Tanah akan menjadi dasar untuk menghasilkan *mekanisme dan kebijakan khusus untuk isu-isu penyediaan tanah*, maka studi ini harus membahas: 1) Lokasi yang memiliki atau tanpa sengketa tanah pada saat proses pengadaan tanah dilakukan, 2) Pemerintah pusat, pemerintah daerah dan masyarakat sama-sama bersedia bekerja dalam penyediaan tanah, 3) Skala permasalahan pertanahan: ringan, sedang, berat, 4) Dari



berbagai pengalaman mekanisme penyediaan tanah: a) Pembebasan tanah, b) Pembelian tanah, c) Konsolidasi tanah, dan d) Hibah tanah.



**Gambar 7. Diagram Alur Pemilihan Sampel Kasus**

**Tabel 15. Jumlah Lokasi Relokasi Huntap Menurut Jenis/Metode Penyediaan Tanah**

No	Jenis/Metode Penyediaan Tanah	Kota-Kabupaten								Total CSRRP
		Kota Palu				Kabupaten Donggala			Kabupaten Sigi	
		Kawasan	Satelit	Mandiri	Total	Satelit	Mandiri	Total	Satelit	
<b>A</b>	<b>Pengadaan Tanah Skala Kecil</b>									
1	Jual Beli	0	2	0	2	17	0	17	6	25
2	Tukar Menukar	0	0	0	0	0	0	0	1	1
<b>B</b>	<b>Non-Pengadaan</b>									
1	Pemanfaatan Tanah Negara Eks- HGB	2	0	0	2	0	0	0	0	2
2	Konsolidasi Tanah	1	0	0	1	0	0	0	0	1
3	Mandiri – Berkelompok	0	0	0	0	0	1	1	0	1
4	Mandiri – Perorangan	0	0	263	263	0	0	0	0	263
<b>Total CSRRP</b>		3	2	263	268	17	1	18	7	293

Sumber: LAP, DDR, Laporan PMC; Catatan: Pengertian "lokasi" dalam huntap Kawasan, Satelit dan Mandiri Lompio (penyediaan tanah kelompok) adalah hamparan, sedangkan pada huntap mandiri adalah satuan unit huntap



**Tabel 16. Lokasi Studi Terpilih**

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

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

### 3.3. Variabel dan Indikator

**Tabel 17. Variabel dan Kebutuhan Data**

Tujuan	Pertanyaan Utama	Variabel	Kebutuhan Data/Indikator
1. Memetakan permasalahan permasalahan pertanahan yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah (Kota Palu, Kabupaten Sigi, dan Kabupaten Donggala) dalam pelaksanaan CSSRP	1. Apa saja jenis-jenis penyediaan tanah, anggaran, dan tata kelebagaannya yang ada dalam pelaksanaan CSSRP?	a. Jenis-jenis Penyediaan Tanah yang diterapkan dalam CSSRP	- Jenis Penyedia, Luas Tanah, dan Metode - Data pendukung: SK Penlok; Surat pemindahan penguasaan; Surat Pelepasan Hak; Kuitansi Jual-Beli; Berita Acara; Bukti penguasaan/hak kepemilikan tanah perorangan; Surat Hibah; Surat-surat Ijin Penggunaan
		b. Anggaran penyediaan tanah	Dokumen anggaran dan laporan kegiatan yang berisi: Sumber anggaran; Besaran anggaran; Tahun Anggaran; Alokasi anggaran
		c. Tata kelembagaan penyediaan tanah	Regulasi Daerah; Organisasi/Tim Pelaksana ((Pokja, Tim Koordinasi, Tim Pengadaan, dll)

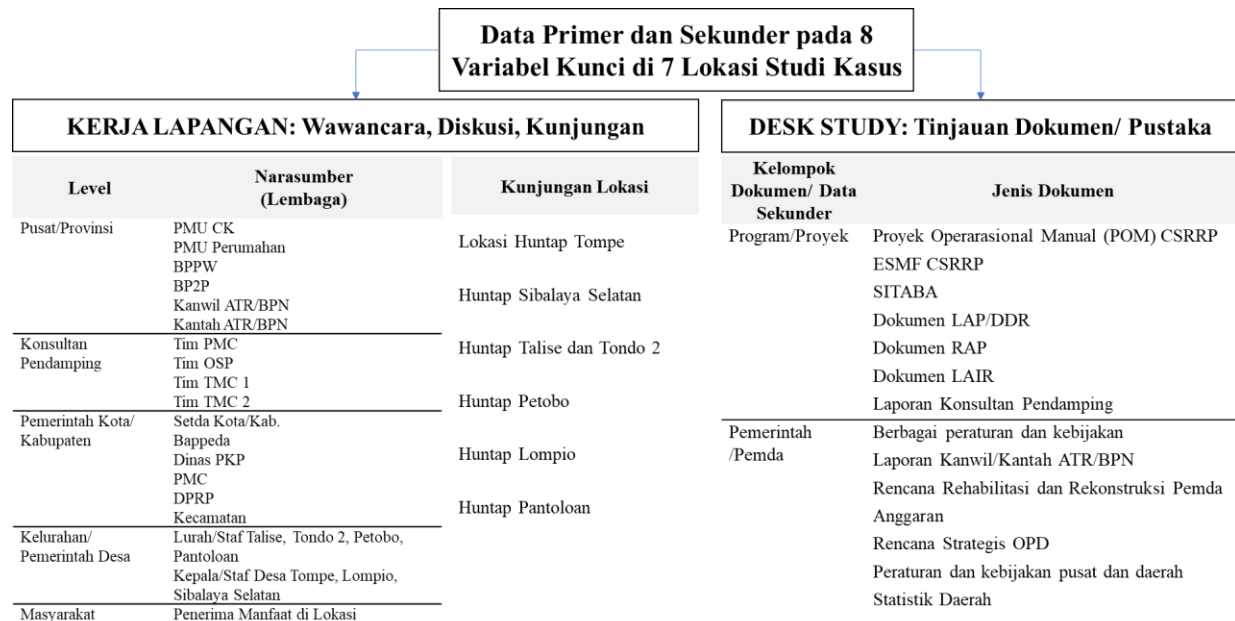


Tujuan	Pertanyaan Utama	Variabel	Kebutuhan Data/Indikator
	2. Apa saja masalah pertanahan yang dihadapi oleh pemerintah pusat dan daerah (Palu, Donggala, dan Sigi) dalam pelaksanaan CSRRP?	a. Masalah yang dihadapi Pemerintah Pusat b. Masalah yang dihadapi Pemerintah Daerah	a) Masalah Ketersediaan Tanah b) Masalah Penguasaan dan Kepemilikan Tanah c) Masalah Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah
2. Menganalisis proses penyediaan tanah, kunci sukses dan gagalnya proses tersebut	3. Bagaimana proses perolehan hak atas tanah, kunci sukses dan gagalnya proses tersebut?	Pendataan Warga Terdampak Bencana	Proses dan Mekanisme Pendataan WTB
		Proses Penyediaan Tanah	Persiapan; Perencanaan; Pelaksanaan; Pelaporan
		Faktor keberhasilan/kegagalan	Koordinasi; Peraturan dan kebijakan; Organisasi pelaksana; Anggaran; Proses dan Mekanisme Pendataan WTB
	4. Bagaimana status tanah dan penghidupan penerima manfaat huntap?	Status kepemilikan tanah penerima manfaat huntap	Jenis dan bukti status tanah
		Penghidupan Penerima manfaat Huntap	a) Akses terhadap layanan sosial dan ekonomi b) Akses terhadap layanan infrastruktur permukiman
3. Menganalisis rekomendasi proses yang potensial untuk diterapkan di lokasi lain (dalam konteks bencana)	5. Apa pelajaran yang kita miliki untuk mereplikasi mekanisme ke lokasi lain?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apa yang sudah berhasil dan belum berhasil dari proses penyediaan tanah serta penjelasannya.</li> <li>- Hasil analisis potensi replikasi (<i>replicability</i>) proses-proses penyediaan tanah dalam pelaksanaan CSRRP beserta prasyarat-prasyaratnya</li> </ul>	
	6. Apa rekomendasi proses yang potensial untuk diterapkan dalam situasi serupa di masa depan?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proses-proses penyediaan tanah yang potensial diterapkan di lokasi pascabencana berdasarkan jawaban dari pertanyaan No.5</li> </ul>	





### 3.4. Metode Pengumpulan Data



**Gambar 8. 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 Aquisition 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.

Kerja lapangan dilakukan melalui kunjungan lapangan untuk melakukan wawancara dengan narasumber kunci. Diskusi dilakukan di tingkat kota dan kelurahan. Kegiatan pengumpulan data/informasi ini dilakukan untuk memperoleh data baru dan konfirmasi mengenai tema-tema khusus, diantaranya; proses penyediaan tanah, status kepemilikan tanah penerima manfaat, dan kondisi penghidupan. Diskusi melibatkan pemangku kepentingan yang relevan, diantaranya; konsultan pendamping, anggota tim dan atau pelaksana penyediaan tanah, dan penerima manfaat. Pengamatan dilakukan di lapangan untuk mengkonfirmasi tema-tema khusus, diantaranya; potensi akses penerima manfaat terhadap layanan ekonomi, pendidikan, kesehatan, dan ke sumberdaya



penting lainnya. Analisis deskriptif terhadap data/informasi yang diperoleh dilakukan untuk mendapatkan pembelajaran.

		
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 9. Foto-foto 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.

Masing-masing jenis/metode penyediaan Tanah dalam CSRRP telah menghasilkan luas tanah dengan daya tampung dan syarat ketersediaan anggaran yang bervariasi. Dari aspek tata kelembagaan semua jenis/metode penyediaan tanah telah memiliki landasan peraturan pusat dan daerah untuk tata kelembagaannya, serta pedoman penanganan dampak sosial dari proyek. Berdasarkan jenis-jenis penyediaan tanah tersebut, masalah pertanahan yang muncul dalam pelaksanaan CSRRP berbeda menurut jenis penyediaan tanahnya. Jenis masalah sengketa pertanahan menonjol hanya pada jenis Non-Pengadaan, khususnya pada Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB.

#### 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 18. Jenis Penyediaan Tanah Relokasi dalam CSRRP**

No	Jenis Penyediaan Tanah	Penyedia	Jenis Huntap	Jml Lokasi*	Luas Tanah		Jml Hunian
				(Hamp.)	(Ha)	%	(Unit)
<b>A</b>	<b>Pengadaan Tanah Skala Kecil</b>						
1.	Jual Beli	Pemda	Satelit	25	53,45	27%	1133
2.	Tukar Menukar	Pemda	Satelit	1	2,47	1%	118
	Total			<b>26</b>	<b>55,92</b>	<b>28%</b>	<b>1.251</b>
<b>B</b>	<b>Non-Pengadaan</b>						
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			<b>267</b>	<b>146,49</b>	<b>72%</b>	<b>2.911</b>
	<b>TOTAL</b>			<b>293</b>	<b>202,41</b>	<b>100%</b>	<b>4.162</b>

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

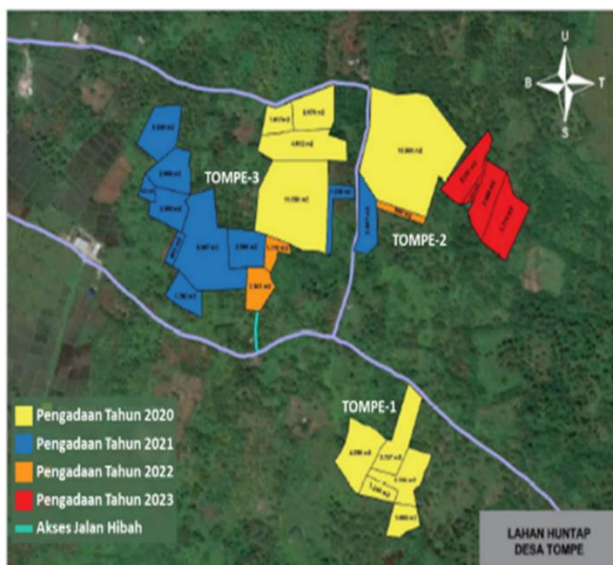


## Pengadaan Tanah Skala Kecil

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.

Penyedia Tanah Huntap	: Pemda Kabupaten Donggala
Kategori Luas	: < 5 Ha (Skala Kecil)
Luas Tanah (Total 3 Hamparan)	: 82.509 m <sup>2</sup> / 8,25 Ha
Penlok Huntap/Tahun	: SK Bupati/2020
Metode Perolehan	: Jual Beli
Status Tanah Awal/Alas Hak	: Milik Perseorangan/Beragam
Tanggal Pelepasan	: 16-23 November 2020 (I)
Penerima Pelepasan	: Pemda Kabupaten Donggala
Pihak yg Melepaskan	: Pihak yang Menguasai (peseorangan)
Status Tanah Pasca Pelepasan	: Aset Pemda (Persediaan)
Status Tanah Akhir	: SHM (Hunian), Aset Pemda (PSU)
Jml SHM Hunian	: 288 bidang – (Proses/Indikasi)
Biaya Perolehan/Sumber Anggaran	: Rp 3,441,475,000/ABPD
Penerbit Sertifikat	: Kantah Kabupaten Donggala
Biaya Operasional	: APBD
Tim Pengadaan	: Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil



**Gambar 10. Contoh Profil Pengadaan Tanah Melalui Jual Beli**

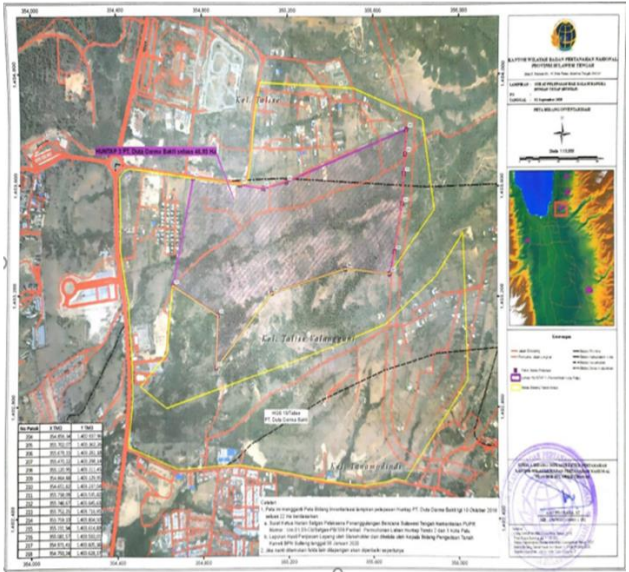
## Penyediaan Tanah Non-Pengadaan

Penyediaan tanah Non-Pengadaan dalam CSRRP dilakukan melalui Pemanfaatan Tanah Negara eks-HGB, sumbangan tanah peserta KT, dan penyediaan tanah mandiri- berkelompok dan peseorangan, keseluruhan 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 Pemerintah 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 hunian. Lokasi huntap masing-masing berada di Kelurahan Talise dan Kelurahan Tondo, Kota Palu. Total nilai tanah yang dihasilkan di dua lokasi tersebut sekitar Rp 168.210.000.000,00. Total nilai tanah ini 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 (lihat Tabel 25 dan 26).

Penyedia Tanah Huntap	: Pemerintah Pusat dan Pemkot Palu
Kategori Luas	: > 5 Ha (Skala Besar), 46.83
Status Tanah Awal	: HGB.10/Talise PT DDB Exp. 30 Nov. 2014
Tanggal Pelepasan Konsesi HGB	: 15 Agustus 2019
Penerima Pelepasan Konsesi	: Kementerian ATR/BPN Provinsi Sulteng
Status Tanah Pasca Pelepasan	: Tanah Negara
Tanggal Penyerahan ke Pemkot	: 25 Juni 2021 (BA 27 Mei 2021)
Pihak yg Menyerahkan ke Pemkot	: Kementerian ATR/BPN Provinsi Sulteng
Status Tanah Pasca Penyerahan	: Pemanfaatan (Hak Pakai/HPL) - Indikasi
Rencana/Status Tanah Akhir	: SHM (Hunian), Aset Pemda (PSU) - Proses
Alas Hak Pemanfaatan	: Surat Ka Kanwil/ BA Penyerahan
SK Penlok /Tahun	: SK Gubernur / Des.2018
Biaya Perolehan	: Nihil
Jml SHM Hunian	: 693 – Proses
Penerbit Sertifikat	: Kantah Kota Palu - Proses
Tim Pengadaan Kanwil	: Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT)
Tim Pengadaan Pemda (Pokja)	: SK Walikota No. 650/801/DPRP/2019
Tim Inventarisasi, VerVal WTP	: Keputusan Walikota Palu Nomor: 650/609/DPRP II/2020
Biaya Operasional	: APBN DIPA Kanwil ATR/BPN (TPPT) APBD (Pokja Pengadaan Tanah, Tim VerVal)
Jml Penguasaan Informal	: 155 KK dari 1.000 KK yang diusulkan
Bentuk Kompensasi WTP	: Bidang Tanah Pengganti (mekanisme KT, dll)
Penyedia Kompensasi	: Pemkot Palu
Biaya Kompensasi	: APBD Pemkot Palu



**Gambar 11. Profil Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB Huntap Talise**

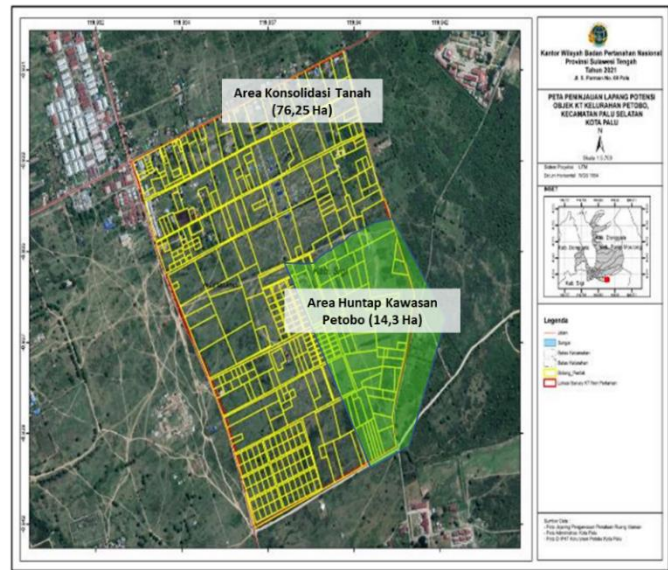
Sumbangan tanah peserta KT diterapkan di 1 lokasi huntap kawasan, yaitu di Huntap Kawasan Petobo, Kelurahan Petobo, Kota Palu. Konsolidasi Tanah diprakarsai oleh Kanwil ATR/BPN Sulawesi Tengah, dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan bekerjasama dengan Pemda Kota Palu. Peserta KT menyumbangkan tanahnya untuk 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 CSSRP). 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 seluas 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 12. Profil Sumbangan Tanah Peserta KT Huntap Petobo**

**Tabel 19. 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
<b>A</b>	<b>Pengadaan Tanah Skala Kecil</b>					
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
	<b>Total</b>	<b>55.92</b>		<b>27,466,000,000.00</b>	<b>24,834,000,000.00</b>	
<b>B</b>	<b>Non-Pengadaan</b>					
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
	<b>Total</b>	<b>146.49</b>		<b>205,040,000,000.00</b>	Nihil	TR
	<b>TOTAL</b>	<b>202.41</b>		<b>232,506,000,000.00</b>	<b>24,834,000,000.00</b>	

Sumber: LAP dan Laporan PMC OSP CSRRP



**Tabel 20. Nilai Tanah dan Biaya Pengadaan Tanah Skala Kecil**

No	Jenis/Metode Penyediaan Tanah/ - Kota/Kabupaten	LT (Ha)	Rata-Rata Nilai Tanah (Rp/M2)*	Total Nilai Tanah (Rp)	Sumber Biaya Perolehan Tanah
<b>A</b>	<b>Pengadaan Tanah Skala Kecil</b>				
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	<b>55.86</b>		<b>24,834,000,000.00</b>	

\*) 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 21. 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 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 22. Nilai Tanah dan Biaya Pengadaan Tanah di 7 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
<b>A</b>	<b>Pengadaan Tanah Skala Kecil</b>					
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	<b>10,66</b>		<b>4.848.000.000,00</b>	<b>4.825.000.000,00</b>	



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>B</b>	<b>Non-Pengadaan</b>					
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	<b>140,9</b>		<b>196.655.000.000,00</b>	<b>Nihil</b>	TR
	TOTAL	<b>151,56</b>		<b>201.503.000.000,00</b>	<b>4.825.000.000,00</b>	

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

Semua jenis/metode penyediaan tanah dalam CSRRP telah memiliki landasan peraturan pusat dan daerah untuk tata kelembagaan, serta pedoman penanganan dampak sosial yang disediakan proyek. Pengecualian terdapat pada jenis penyediaan mandiri, baik mandiri kelompok maupun perorangan. Dua metode penyediaan ini berpedoman pada beberapa ketentuan tata kelembagaan peraturan perundang-undangan Pengadaan Tanah Skala Kecil, serta ketentuan dan prosedur proyek. Dalam rangka penyediaan tanah, Pemda Kabupaten/Kota membentuk tim *ad hoc* sesuai ketentuan peraturan dari masing-masing jenis penyediaan tanah yang diterapkan. Organisasi pelaksana penyediaan tanah untuk setiap jenis penyediaan tanah telah memiliki landasan peraturannya masing-masing baik di tingkat pusat maupun daerah. Dalam pelaksanaan CSRRP, organisasi pelaksana CSRRP (dan juga Organisasi Pelaksana NSUP-CERC) berperan pula di dalam mengorganisasikan dan memperlancar kegiatan penyediaan tanah.

## 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 Pelaksanaann 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.

Sebagai catatan, pada masa pelaksanaan CSRRP terdapat momen perubahan peraturan perundang-undangan pusat, yaitu diberlakukannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (sejak 30 Desember 2022 dicabut, diganti Perpu Nomor 2 Tahun 2022), dicabutnya Perpres Nomor 71 Tahun 2012 dan semua perubahannya, menjadi PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang diikuti oleh 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. Dalam ketentuan peralihan PP Nomor 19 Tahun 2021 dinyatakan bahwa “*tahapan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum yang sedang berlangsung sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah ini, penyelesaiannya dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Pemerintah ini*”

**Tabel 23. Peraturan Pengadaan Tanah Skala Kecil dan Prosedur ESMF**

Jenis Penyediaan Tanah		Metode	ESMF CSRRP – ESS5 (Scheme & Prosedure)	Peraturan Perundang-undangan/Kebijakan
<b>A. Pengadaan Tanah Skala Kecil</b>	<b>1.</b>	<b>Jual Beli</b>	<i>Direct Purchase/ Negotiated Settlements</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum</li> <li>PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum</li> <li>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</li> <li>Permendagri nomor 72 tahun 2012 tentang biaya operasional dan pendukung anggaran pengadaan tanah APBD Prov/Kab/Kota.</li> </ul>
	<b>2.</b>	<b>Tukar Menukar</b>	<i>Involuntary Land Acquisition and Resettlement Scheme</i> (tidak ada secara khusus, namun mirip dengan bentuk kompensasi land replacement/ swap)	<p>Landasan Regulasi Tambahan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>UU No.6 Tahun 2014 tentang Desa</li> <li>Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa</li> </ul>

Sumber: Laporan Studi Kasus di 7 Lokasi Studi

Catatan lainnya adalah, terdapat perbedaan dalam hal ketentuan Penetapan Lokasi antara PP Nomor 19 Tahun 2021 dengan Permen ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021. Di dalam Peraturan Pemerintah dimaksud, ketentuan mengenai Penetapan Lokasi pada jual beli langsung



belum ada ketentuannya, sementara pada Pemen ATR/Kepala BPN yang dimaksud, ketentuan mengenai penetapan lokasi diatur pada pasal 147 ayat 1 yang berbunyi bahwa Pengadaan Tanah Skala Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1) huruf a tidak memerlukan Penetapan Lokasi. Beberapa pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil dalam CSRRP merujuk kepada Permen ATR/BPN sehingga tidak ada penetapan lokasi (dalam hal ini berimbas pada ketidaksesuaian dengan ketentuan persyaratan dalam POM CSRRP mengenai penyediaan tanah yang mensyaratkan penetapan lokasi melalui SK Bupati/Walikota). Selain itu, Permen ATR/Kepala BPN No.19 Tahun 2021 belum mengatur ketentuan mengenai dokumen perencanaan pengadaan tanah skala kecil sehingga merujuk kepada PP No.19 Tahun 2021 dalam hal penyusunan Rencana Pengadaan Tanah (LAP).

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 Pengantian 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. Dalam dua peraturan tersebut, pembentukan Tim/Panitia Pengadaan Tanah merupakan bagian dari metode Tahapan Pengadaan Tanah dengan luas di atas 5 Ha. Pada dua studi kasus yang dipelajari, yaitu pengadaan tanah skala kecil melalui jual beli di Desa Tompe, Kabupaten Donggala, dan Tukar Menukar Tanah Kas Desa di Desa Sibalaya Selatan, Kabupaten Sigi, pemerintah kabupaten masing-masing membentuk Tim/Panitia. 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 24. 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"> <li>Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Kabupaten Donggala)</li> <li>Difasilitasi PUPR*)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keputusan Bupati Donggala Nomor 188.45/0290/DPKP2</li> </ul>



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

Sumber: Laporan Studi Kasus di 7 Lokasi Studi



Ketua : Sekretaris Kabupaten Sigi  
Sekretaris : Asisten bidang Perekonomian dan Pembangunan Setda Sigi  
Anggota : 1. Kepala BP3D Kabupaten Sigi  
2. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kab. Sigi  
3. Kepala Pelaksana BPBD Kabupaten Sigi  
4. Kepala Dinas Sosial Kabupaten Sigi  
5. Kepala Dinas Koperasi dan UMKM Kabupaten Sigi  
6. Kepala Dinas Tanaman Pangan, Hortikultura dan Perkebunan  
7. Kepala Satpol PP Kabupaten Sigi  
8. Kepala Bagian Administrasi Pemerintahan Umum Setda  
9. Kepala Bidang Perumahan dan Pengembangan Kawasan Dinas PU dan Perumahan Kabupaten Sigi  
10. Kepala Bidang Cipta Karya Dinas PU dan Perumahan  
11. Kepala Bidang Tata Ruang dan Bina Konstruksi DPUP  
12. Camat Sigi Bromaru  
13. Camat Tanambulava  
14. Camat Gumbasa  
15. Camat Kulawi  
16. Camat Dolo Barat  
17. Camat Dolo Selatan

Sumber: Surat Keputusan Bupati Nomor 764-112 Tahun 2020, dalam LAP Sibalaya Selatan, dan Laporan Studi Kasus Tukar Menukar

### Gambar 13. Contoh Susunan Tim/Panitia Pengadaan Tanah Skala Kecil

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

**Tabel 25. Pemangku Kepentingan Pengadaan Tanah Skala Kecil Kabupaten Donggala**

	OPD/Lembaga/Tim	Peran
A	<b>Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (DPKPRP)</b>	Identifikasi data WTB, perencanaan anggaran, identifikasi dan pendataan awal tanah (pencarian lokasi), penunjukan KJPP, Pembayaran, Penerima Pelepasan ( <i>leading sector</i> )
B	<b>Setda ( Ka.Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah)</b>	Penetapan Rekomendasi Kesesuaian Pemanfaatan Ruang
C	<b>BAPPEDA</b>	Pembentukan Tim Teknis Penyusunan Dokumen Rencana Aksi Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali
D	<b>Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang</b>	Koordinasi kesesuaian tata ruang lokasi tanah
E	<b>BPBD</b>	Penyediaan Peta ZRB

	OPD/Lembaga/Tim	Peran
F	<b>DPRD</b>	Penetapan dan Pengawasan Pelaksanaan Anggaran
G	<b>Camat/Kepala Desa (RT/RW)</b>	Mencari lokasi, Identifikasi dan Pengumpulan Bukti Legalitas Tanah, Pendataan Jumlah WTB yang Berhak
H	<b>Kantor Pertanahan (ATR/BPN)</b>	Pengukuran, Penerbitan Sertipikat, Pelaksanaan PTSL, (Peta ZRB versi BPN)
I	<b>KJPP</b>	Penilaian Harga Tanah
J	<b>Konsultan Pendamping PUPR, Koordinator Wilayah, dan Tim Fasilitator OSP - CSRRP/PUPR</b>	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***

Peraturan perundang-undangan yang dijadikan rujukan untuk pelaksanaan penyediaan tanah Non-Pengadaan mencakup sejumlah peraturan sesuai metode penyediaan yang digunakan. 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. Tim ini dibentuk dengan mempertimbangkan kemungkinan diperlukannya rencana tindak/kegiatan pengadaan tanah dan pemukiman kembali, dan penanganan dampak sosial kemasyarakatan dalam penyediaan tanah. Kelompok ini dibentuk dengan mempertimbangkan juga kemungkinan dibutuhkannya penyusunan dokumen Rencana Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali (LARAP) dalam kegiatan rehabilitasi dan konstruksi di Kota Palu. 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.

Secara garis besar, struktur organisasi Pokja terdiri dari 2 (dua) komponen, yaitu Tim Pengarah dan Tim Pelaksana. Tim Pengarah terdiri dari 4 (empat) komponen, yaitu Penanggung Jawab, Ketua, Wakil Ketua dan Anggota. Sedangkan Tim Pelaksana terdiri dari 4 (empat) komponen kelompok kerja yang lebih kecil dan 1 (satu) sekretaris. Penanggung Jawab dari Tim Pengarah adalah Walikota dan Wakil Walikota, sementara posisi ketua adalah Kepala BAPPEDA dan Wakil Ketua adalah Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pokja ini melibatkan 24 Kepala OPD dan 5 Lurah di Pemerintah Kota Palu.

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 26. Peraturan Penyediaan Tanah Non-Pengadaan & Penanganan Dampak Sosial**

Jenis Penyediaan Tanah		Metode	ESMF CSSRP – ESS5 (Scheme & Prosedure)	Peraturan Perundang-undangan/Kebijakan
<b>B.Non-Pengadaan</b>	<b>1.</b>	<b>Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGB</b>	<i>Involuntary Land Acquisition and Resettlement Scheme</i> (Pada pertengahan proses berlaku ketentuan ini) Catatan: 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"> <li>1. UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum</li> <li>2. PP No. 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan PP No.18 Tahun 2021</li> <li>3. Permen ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaann Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Permen ATR/BPN No.18 Tahun 2021</li> <li>4. Perpres No. 62 Tahun 2018 Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional</li> <li>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.</li> </ol>
	<b>2.</b>	<b>Sumbangan Tanah Peserta KT</b>	<i>Voluntary Land Donation Scheme</i> (mirip prosedur TP/TUB dalam KT)	Regulasi khusus: Permen ATR/BPN Nomor 12 Tahun 2019 tentang Konsolidasi Tanah (khususnya mengenai sumbangan Tanah untuk Pembangunan/TP, Tanah untuk Usaha Bersama/TUB)
	<b>3</b>	<b>Mandiri Berkelompok</b>	<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
	<b>4</b>	<b>Mandiri Perorangan</b>	<i>Voluntary Land Donation Scheme</i> (namun tidak mirip karena tidak ada pengalihan status kepemilikan)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah</li> <li>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</li> </ol>

Sumber: Laporan Studi Kasus di 7 Lokasi Studi



**Tabel 27. Tim/Panitia Penyediaan Tanah Non-Pengadaan**

Jenis PT		Metode	Jenis Tim/Panitia	Landasan Kebijakan
<b>B.Non-Pengadaan</b>	<b>1.</b>	<b>Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>TPPT (Kementerian ATR/BPN, Kanwil ATR/BPN)</li> <li>Pokja Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali Rehab Rekon Pasca Bencana Wilayah Palu</li> <li>Tim Verifikasi dan Validasi Data (Terkait Identifikasi WTP Talise)</li> <li>Difasilitasi PUPR, (ex.Penyusunan LAP/DDR, Pendampingan Pemerintah Mediasi Sengketa informal, verifikasi, finalisasi data WTB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Sulawesi Tengah Nomor 035/SK-72.500/I/2019 tanggal 4 Januari 2019</li> <li>Keputusan Walikota Palu 650/801/DPRP/2019</li> <li>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</li> </ul>
	<b>2.</b>	<b>Sumbangan Tanah Peserta KT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tim Koordinasi Perencanaan KT</li> <li>Tim Perencana KT</li> <li>Tim Koordinasi Pelaksanaan KT</li> <li>Tim Pelaksana KT</li> <li>Perhimpunan Peserta KT</li> <li>Difasilitasi PUPR ((ex.Penyusunan LAP/DDR, Pendampingan Pemerintah Mediasi Sengketa informal, verifikasi, finalisasi data WTB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Sulawesi Tengah 105.1/SK-72.AT.02.02/VIII/2021</li> <li>Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Palu Nomor 133/SK72.71.AT.02.03/X/2021</li> <li>Keputusan Walikota Palu 650/1060/DPRP II/2021</li> <li>Keputusan Walikota Palu Nomor 650/1193/DPRP II/202</li> </ul>
	<b>3.</b>	<b>Mandiri Berkelompok</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menjadi bagian tugas dari Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Difasilitasi PUPR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surat Keputusan Bupati Donggala Nomor 188.45/0290/DPKP2</li> <li></li> </ul>
	<b>4.</b>	<b>Mandiri Perorangan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Menjadi bagian tugas OSP dan Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil &amp; Tim Larap (DPKP) (Kota Palu)</li> <li>Difasilitasi PUPR, ex. identifikasi fisik dan yuridis tanah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>N.a</li> </ul>

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 menonjol Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB. Hal ini terlihat dari karakter masalah yang dihadapi pemerintah pusat dan daerah di 7 lokasi studi kasus.

**Tabel 28. Luas Tanah, Jumlah Hunian, dan Keberadaan Sengketa di 7 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
<b>A</b>	<b>Pengadaan Tanah Skala Kecil</b>						
1.	Jual Beli	Tompe	8,25	288	Ada	Tidak Ada	Mediasi berlangsung



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
2.	Tukar Menukar	Sibalaya Selatan	2.47	118	Tidak Ada	Tidak Ada	TR
<b>B Non-Pengadaan</b>							
1.	Pemanfaatan Tanah Negara ex-HGB	Talise	46.83	693	Ada	Ada	Klaim Tidak Terbukti, Penggantian Aset Disepakati
2.	Pemanfaatan Tanah Negara ex-HGB	Tondo-2	65.31	961	Ada	Tidak Ada	Hasil Gugatan berproses di pengadilan
3.	Sumbangan Tanah Peserta KT	Petobo	14.80	655	Ada	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 juga minim; didapati satu kejadian klaim di Huntap Tompe. Pembelian tanah untuk lokasi Huntap Tompe dilakukan dalam tiga tahap sepanjang tahun 2020 s.d 2023. Terdapat keberatan dan gugatan kepemilikan tanah pada sebagian kecil tanah yang dibeli pada tahap ketiga oleh Pemkab Donggala seluas k.l 1.500 meter persegi. Proses penyelesaian dilaksanakan melalui mediasi, alternatif penyelesaian kekurangan tanah untuk 10 unit hunian sedang dicari dari lahan Pemda lokasi huntap yang sudah tersedia di lokasi dengan berkoordinasi bersama PUPR (huntap 2 dan 3).

Pelaksanaan Tukar Menukar tanah kas desa di Desa Sibalaya Selatan tidak ada masalah, metode ini merupakan solusi dari keterbatasan anggaran dan pemenuhan preferensi lokasi WTB. Tukar menukar tanah kas desa di Desa Sibalaya Selatan merupakan terobosan yang dilakukan Pemda Kabupaten Sigi dalam menghadapi keterbatasan tanah yang sesuai dengan ZRB, dan keterbatasan anggaran di tahun berjalan, serta masalah preferensi WTB yang memilih pindah ke lokasi desa asal. Pada pelaksanaan tukar menukar, pemerintah pusat (BPPW, BP2P, dan Kanwil/Kantah Pertahanan) tidak menghadapi masalah tanah.

**Tabel 29. Jenis Masalah pada Pengadaan Tanah Skala Kecil**

Jenis Penyediaan Tanah		Metode	Masalah Dihadapi Pemerintah Pusat			Masalah Dihadapi Pemerintah Daerah
			BPPW	BP2P	Kanwil/Kantah	
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1	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).
	2	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 Pempdes dari masalah tersebut.

Sumber: Laporan Lapangan/Kasus di 7 Lokasi Studi



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. Pemerintah pusat dan pemerintah daerah melaksanakan opsi pemanfaatan tanah negara dilatari oleh, 1) Keterbatasan tanah aman dalam hamparan luas karena ZRB; 2) Keterbatasan anggaran pemerintah kota untuk mengadakan tanah skla besar, dan Preferensi Lokasi. WTB memilih ke lokasi yang dekat dari lokasi asal. Pada pelaksanaannya mendapatkan masalah klaim pemilikan lahan (kasus Tondo-2) dan permintaan kompensasi atas aset terdampak oleh penggarapan/ penggunaan tanah (Talise).

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. 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.

**Tabel 30. Karakter Masalah Pada Penyediaan Tanah Non-Pengadaan**

Jenis Penyediaan Tanah		Metode	Masalah Dihadapi Pemerintah Pusat			Masalah Dihadapi Pemerintah Daerah
			BPWP	BP2P	Kanwil/ Kantah	
B. Non-Pengadaan	1	<b>Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Penyesuaian administrasi kontrak, biaya dan jadwal keseluruhan pelaksanaan proyek</li> <li>Kondisi teknis keterangan sebagian lahan</li> </ul>	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"> <li>Klaim pemilikan lahan (kasus Tondo-2). Penggarapan/ penggunaan tanah informal (Talise).</li> <li>Keterbatasan tanah aman dalam hamparan luas karena ZRB</li> <li>Keterbatasan anggaran pemerintah kota untuk mengadakan tanah skla besar</li> <li>Preferensi Lokasi. WTB memilih ke lokasi yang dekat dari lokasi asal</li> </ul>
	2	<b>Sumbangan Tanah Peserta KT</b>	Tidak ada masalah	Tidak ada masalah	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kekurangan personal entry data kepemilikan dan personal lapangan untuk pengukuran tanah</li> <li>Tantangan keterbatasan anggaran sertifikasi Tanah</li> <li>Penyesuaian Buku Tanah</li> <li>Tantangan menyelesaikan sengketa kepemilikan dan kesepakatan sumbangan</li> </ul>	Tantangan fasilitasi kesepakatan besaran sumbangan tanah

**Tabel 31. Jenis Masalah Pertanahan Dalam CSSRP**

Jenis Penyediaan Tanah		Metode	Jenis Masalah Tanah	Uraian Masalah 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"> <li>Mediasi Pemda (lurah, camat)</li> <li>Pemindahan lokasi pembangunan ke lahan RTH</li> </ul>	• Mediasi masih berlangsung
B. Non-Pengadaan	1.	<b>Pemanfaatan Tanah</b>	Sengketa Aset Terdampak	• Klaim kepemilikan asset di atas tanah	Tahap Pembersihan dan Pengembangan Lahan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pembentukan Tim Verifikasi dan Validasi Data</li> </ul>	• Bentuk kompensasi disepakati,



Jenis Penyediaan Tanah		Metode	Jenis Masalah Tanah	Uraian Masalah Tanah	Waktu Kemunculan	Mitigasi dan Saluran Penyelesaian	Hasil Penyelesaian
		Negara Eks-HGB				• Penyepakatan Bentuk Kompensasi	pemberian kompensasi sesuai kebijakan Walikota
			Sengketa Penguasaan dan Kepemilikan Tanah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klaim kepemilikan dari masyarakat alas hak SKPT</li> <li>• Gugatan pemegang HGB untuk ganti kerugian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Setelah Penlok, Menjelang pelepasan HGB</li> <li>• Tahap Pembersihan dan Pengembangan Lahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mediasi Pemda (lurah, camat)</li> <li>• Pembuktian kepemilikan di Kantor Pertanahan</li> <li>• Pengadilan</li> <li>• Pemindahan lokasi pembangunan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klaim SKPT dibatalkan dan tidak terbukti</li> <li>• Hasil Gugatan masih berproses di pengadilan</li> </ul>
	2.	Sumbangan Tanah Peserta KT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sengketa penguasaan dan kepemilikan antar pemilik tanah</li> <li>• Perselisihan penetapan luas lahan disumbangkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penguasaan dan kepemilikan ganda (multi) di atas lahan yang sama</li> <li>• Perselisihan penetapan besaran luas lahan disumbangkan &amp; titik lokasi HAT baru</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potensi perselisihan penguasaan kepemilikan sudah teridentifikasi di tahap persiapan/perencanaan</li> <li>• Perselisihan penetapan luas lahan muncul pada tahap pelaksanaan KT</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengaturan penataan lahan oleh ATR/ BPN</li> <li>• Pendamping dari Tomas</li> <li>• Siteplan Partisipatif dan Pendaftaran WTB</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penguasaan dan kepemilikan berhasil ditata</li> <li>• Keputusan bersama besaran sumbangan diterima semua peserta</li> </ul>

## 4.2. Kunci Sukses dan Gagalnya Proses Penyediaan Tanah

Studi ini menemukan bahwa kunci sukses dan gagalnya proses penyediaan tanah yang berlaku untuk semua jenis/metode penyediaan tanah dalam CSRRP adalah: 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.

Enam butir kunci sukses dan gagalnya proses penyediaan tanah di atas merupakan syarat perlu dari keberhasilan penyediaan tanah dalam pelaksanaan CSSRP. Namun demikian, setiap jenis penyediaan tanah ditemukan juga memiliki kunci sukses dan gagalnya masing-masing sebagai tambahan dari enam butir kunci sukses di atas. Di bawah diuraikan apa saja kunci sukses dan gagalnya dan bagaimana proses setiap jenis penyediaan/pengadaan tanah bekerja.

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

Sukses dan gagalnya pengadaan tanah skala kecil dalam CSRRP 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 32. Kesesuaian Jual Beli dan Tukar Menukar dengan Peraturan**

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Bukti Pelepasan	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		
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1. 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
	2. 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)

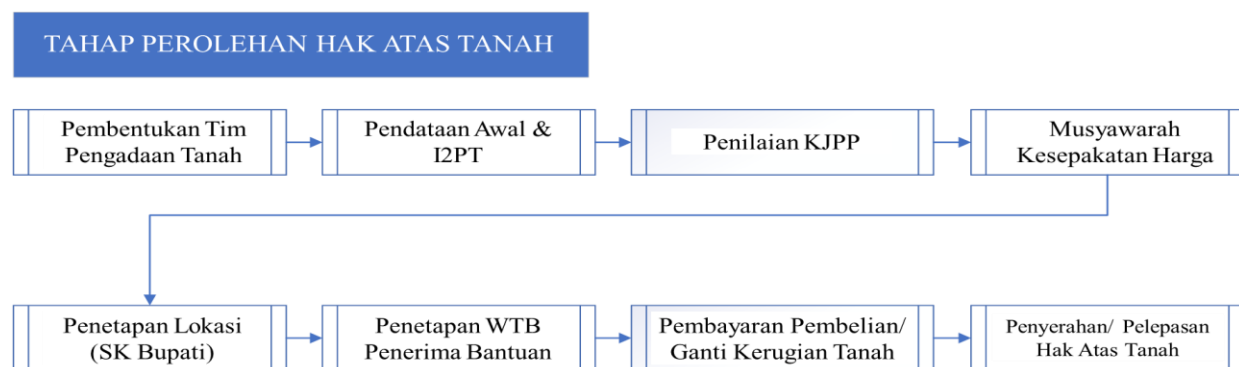
Di Tompe, dibentuk Tim berdasarkan Surat Keputusan Bupati Donggala Nomor 188.45/0290/DPKP2 Tentang Pembentukan Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Proses pengadaan tanah dilakukan oleh pemda melalui Tim Pengadaan tanah Skala Kecil bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Tim pengadaan tanah skala kecil bekerja sama dengan pemerintah di Kecamatan Sirenja dan Pemerintah Desa Tompe untuk melakukan pendaftaran lokasi-lokasi lahan yang akan digunakan untuk hunian tetap. Acuan dalam pendataan awal lokasi lahan merujuk pada Peraturan Gubernur Sulawesi Tengah No. 10 tahun 2019 tentang Rencana Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pascabencana. Tim Pengadaan Tanah Skala Kecil melakukan sosialisasi terhadap rencana kebutuhan lahan untuk hunian dan kemungkinan ganti rugi yang akan diberikan. Sosialisasi dilakukan di Kantor Kecamatan Sirenja.

Pemerintah Kecamatan Sirenja dan Pemerintah Desa Tompe melakukan pendataan terhadap tanah-tanah yang bersedia dibeli oleh Pemda Kabupaten Donggala untuk dijadikan lahan hunian tetap. Lahan calon huntap satelit diperoleh pemerintah dengan cara membeli dari masyarakat meskipun lahan tersebut merupakan tanah negara yang diserahkan hak penguasaannya kepada masyarakat. Sebagai upaya untuk mendapatkan lahan, Pemerintah Kabupaten Donggala bersama dengan pemerintah desa telah melakukan berbagai pendekatan kepada pemilik lahan yang lahannya dipandang layak untuk lokasi huntap. Pendekatan ini dilakukan terutama agar pemilik lahan yang bersangkutan merelakan tanahnya untuk bisa dilepas baik dengan mekanisme pembelian maupun pelepasan secara sukarela dengan mempertimbangkan aspek kemanusiaan.



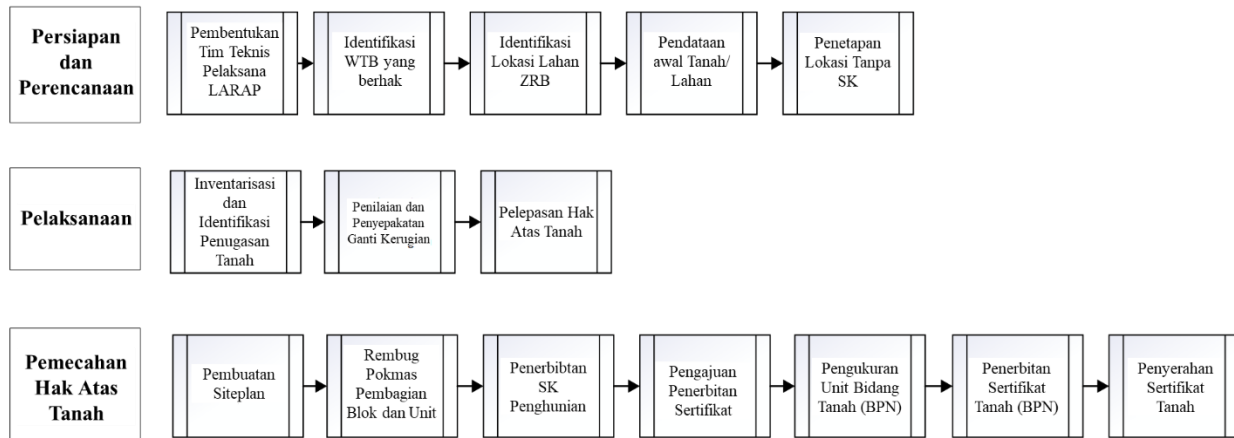
Diskusi/rembug dilaksanakan atas inisiatif Pemerintah Kabupaten Donggala, diskusi ini dilaksanakan untuk menetapkan lokasi. Diskusi tersebut membahas dan menyepakati luasan kebutuhan lahan untuk mendirikan huntap, keamanan lokasi terhadap ZRB (Zona Rawan Bencana), pertimbangan kondisi lingkungan, dan harapan pemegang hak untuk bisa melanjutkan usaha di lokasi yang sama. Setelah itu melakukan observasi ke lokasi lahan calon Hunian Tetap (Huntap) Satelit, melakukan pengukuran awal terhadap lokasi lahan yang ditawarkan, menunjuk Tim Aprisial untuk menilai harga lahan calon hunian tetap (Huntap), negosiasi harga tanah dengan penguasa lahan, melaksanakan pembelian tanah, menerbitkan surat pelepasan lahan Huntap, dan mengeluarkan Surat Perintah Kerja (SPK) untuk Pengaturan, Penguasaan, Kepemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Lahan.

Sampai Maret 2024, Pemda Kabupaten Donggala sedang dalam proses memutuskan apakah tanah hunian akan didaftarkan sebagai status hak milik atau hak pakai. Proses pendaftaran per bidang tanah akan dilakukan setelah selesai penghunian untuk memastikan tidak ada perubahan ukuran tanah. Sementara di Kabupaten Sigi, sertifikat bidang tanah hunian sudah diberikan ke WTB pada 14 Mei 2024, sedangkan untuk tanah pengganti, Pemda masih dalam proses mencari tanah.



**Gambar 14. Contoh Diagram Proses Pembelian Tanah - Huntap Tompe**

Di Sibalaya Selatan, tanah yang dijadikan lahan hunian tetap merupakan tanah kas Desa Sibalaya Selatan yang diberikan kepada Pemerintah Kabupaten Sigi untuk pembangunan hunian tetap korban bencana alam gempa bumi dan likuefaksi dengan proses tukar menukar. Pelaksanaan tukar menukar ini menyesuaikan luas lahan dan nilai dari harga tanah kas desa tersebut, penilaian terhadap lahan pengganti melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Musyawarah rencana pemberian ganti rugi tanah pengganti hunian tetap Satelit Kab. Sigi sudah dilakukan dalam tingkatan Musyawarah Desa pada Tanggal, 24 Maret 2021 yang dihadiri Kepala Bidang Perumahan PUPR Kabupaten Sigi mewakili Pemerintah Daerah Kabupaten Sigi bersama perangkat Desa Sibalaya Selatan. Musyawarah Desa tersebut menghasilkan kesepakatan bahwa, tanah tersebut akan di tukar oleh Pemerintah Kabupaten Sigi dengan menyesuaikan kesiapan anggaran pemda. Pada tanggal 22 Oktober 2019, dilakukan kesepakatan bersama antara Pemerintah Desa Sibalaya Selatan dan Pemerintah Kabupaten Sigi. Kedua belah pihak tersebut menyepakati pelepasan atau penyerahan sebidang tanah dari aset Desa Sibalaya Selatan kepada Pemda Kabupaten Sigi untuk pembangunan hunian tetap bagi korban bencana. Kesepakatan ini termuat dalam Surat Penyerahan Nomor 594.4/16/Setcam.



**Gambar 15. Diagram Proses Tukar Menukar Tanah Kas Desa**

#### 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 Kemasyarakatan. 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 penepatan 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 sekitar 30 bulan mulai dari Penetapan lokasi sampai penyediaan 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 33. Kesesuaian Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB dengan Peraturan**

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>B. Non Pengadaan</b>	<b>1. Pemanfaatan Tanah Negara Eks- HGB</b>	30***)	Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah No: 466/459/BPBD /2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>Surat Ka Bappenas No. B579/M.PPN/D.2/ HM.01.01/10/2018 tanggal 31 Oktober 2018</li> <li>Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah No: 369/516/Dis.B MPR-G.ST/2018</li> </ul>	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"> <li>Surat Menteri ATR/BPN</li> <li>Surat Ka Kanwil/BA Penyerahan</li> </ul>	LAP, RAP dan DDR Hutap Tompe dan Tondo-2	Keputusan Walikota Palu Nomor: 650/609/D PRP II/2020	ZRB 2G

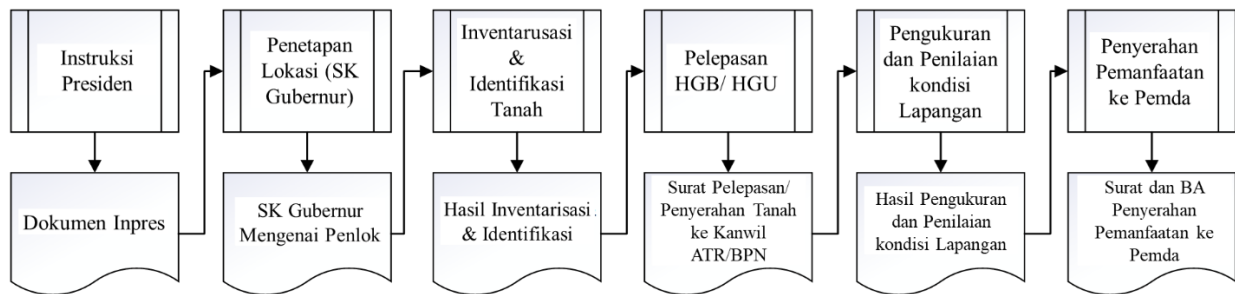
\*\*\*\*) Mulai dari Penetapan Lokasi Gubernur s.d Penyerahan Tanah dari Kanwil ATR/BPN ke Pemda. Tahap paling lama adalah durasi waktu antara pelepasan HGB ke serah terima ke Pemda 21-23 bln (lihat Lampiran 2&3 Laporan Studi Kasus Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGU/HGB Talise dan Tondo-2).

Menindaklanjuti terbitnya Penetapan Lokasi, Kementerian ATR/BPN mengundang Direktur perusahaan pemilik konsesi (Perusahaan pemilik konsesi untuk Duyu, Talise dan Tondo-2 adalah 2 perusahaan yang berbeda) membahas pelepasan hak guna bangunan atas tanah. Perusahaan pemilik konsesi mengirimkan surat pelepasan konsesi HGB, juga menyepakati pengukuran tanah di untuk hunian tetap. Sementara untuk kasus Tondo-2, Direktur Utama perusahaan pemegang konsesi menandatangani surat perjanjian pelepasan sukarela atas tanah Hak Guna Bangunan seluas 30 Ha, yang terdiri dari 15 Ha (Hak Guna Bangunan 122/Tondo yang telah berakhir) dan 15 Ha (Hak Guna Bangunan 10/Tondo yang telah berakhir).

Berdasarkan kesepakatan pelepasan tanah dari perusahaan pemilik konsesi HGU/HGB, Kantor Wilayah Pertanahan Sulawesi Tengah memohon kepada Direktur Jenderal Pengendalian, Pemanfaatan Ruang dan Kepemilikan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mengeluarkan tanah tersebut dari database tanah yang terindikasi terbelongkalai, karena pemilik tanah harus diberikan syarat dan ketentuan khusus dalam pengambilan keputusan perpanjangan haknya. Kemudian dilaksanakan Penilaian kondisi lapangan dengan cara *join survey*. Hasil tinjauan lapangan tersebut, baik di Talise maupun Tondo-2 disepakati penetapan lokasi hunian permanen sesuai lokasi berdasarkan *Siteplan* Walikota Palu, yang ditindak lanjuti pengukuran dan penetapan batas oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kota Palu bersama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat serta Polda Kota Palu.

Kantor Wilayah ATR/BPN kemudian menyerahkan tanah Talise dan Tondo-2 kepada Pemda Palu untuk dimanfaatkan sebagai lahan pembangunan hunian tetap melalui surat dan berita acara penyerahan. Setelah melaksanakan hasil uji tuntas, pemanfaatan tanah Eks-HGU/HGB untuk lahan hunian tetap Talise dan Tondo-2 memperoleh persetujuan dari Bank Dunia. Keseluruhan proses sejak Penetapan Lokasi sampai dengan terbitnya surat persetujuan tersebut membutuhkan waktu 30 bulan. Secara ringkas proses pemanfaatan tanah negara Eks HGB tersaji pada gambar di bawah ini.





**Gambar 16. 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) Kesiediaan 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.

Pelaksanaan Sumbangan Peserta Konsolidasi Tanah telah sesuai dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No.12 tahun 2019. Waktu yang dibutuhkan dari pembentuk Tim Perencana KT sampai dengan pelepasan tanah sumbangan adalah 3 bulan. Pembangunan huntap di Kelurahan Petobo didasarkan pada Keputusan Gubernur Sulawesi Tengah Nomor 369/372/Dis.BMPR-G.ST/2021.

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 mengizinkan 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 34. Kesesuaian Pelaksanaan Sumbangan Peserta KT dengan Peraturan**

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Waktu (Bln)	Penlok Hutan	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>B. Non Pengadaan (Lanjutan)</b>	<b>2. Sumbangan Tanah Peserta KT</b>	<b>3*</b>	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/VI II/2021 Berita Acara Pemilihan Lokasi No.080.2//BA-72.AT.01.02/VI II/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/DPRP 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 perencanaan konsolidasi tanah yang terjadi di Kelurahan Petobo terdiri dari 18 kegiatan, yaitu terdiri dari:

1. Pembentukan Tim Koordinasi/Tim Pengadaan/Pokja
2. Pembentukan 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 Penyelesaian
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

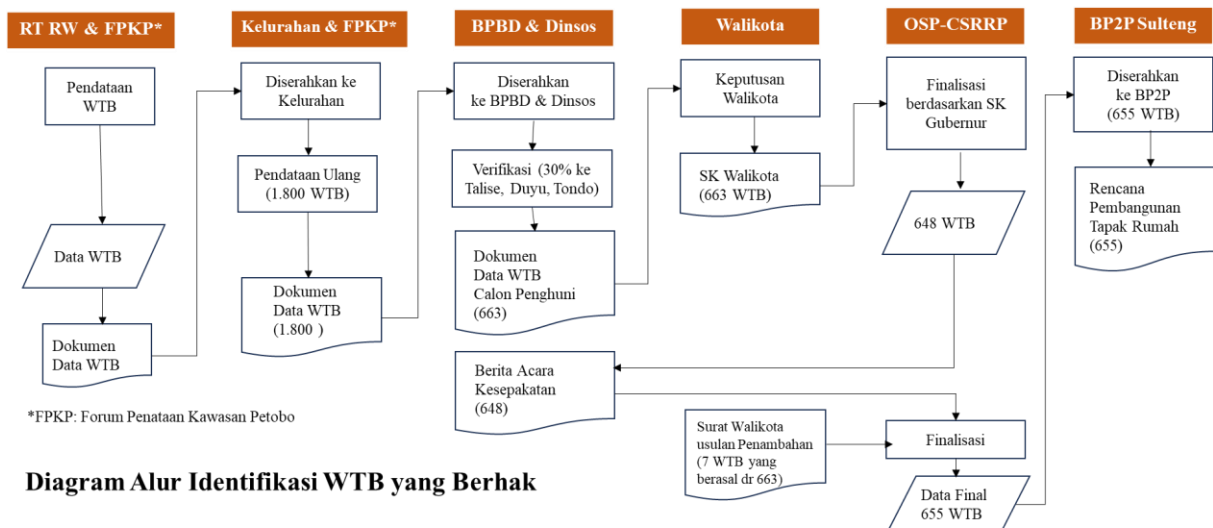
Tahapan pelaksanaan Konsolidasi Tanah secara ringkas terdiri dari 18 Kegiatan:

1. Pembentukan Tim Koordinasi (SK Walikota/Bupati)
2. Pembentukan 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 17. Contoh Diagram Alur Proses Identifikasi WTB yang Berhak**

#### 4.2.4. Kunci Sukses Gagalnya Mandiri Kelompok dan Perseorangan

Secara khusus, sukses dan gagalnya 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 gagalnya penyediaan tanah mandiri perseorangan ditopang oleh efektivitas identifikasi fisik dan kelengkapan bukti yuridis tanah.

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

Penyediaan tanah mandiri perseorangan berpedoman kepada ketentuan dan prosedur yang ditetapkan oleh proyek. Tahapan yang paling utama adalah identifikasi legalitas tanah. Di lokasi



studi kegiatan ini dilakukan dengan mengidentifikasi kepemilikan tanah yang memiliki bukti alas hak berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), Surat Keterangan Penguasaan Tanah (SKPT), atau surat penyerahan diterbitkan pihak kelurahan, diketahui dan disetujui kecamatan. Tanah yang disiapkan oleh 27 WTB adalah tanah milik pribadi, berupa tanah kosong.

**Tabel 35. Kesesuaian Pelaksanaan Penyediaan Tanah Mandiri dengan Peraturan**

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>B. Non Pengadaan (Lanjutan)</b>	<b>3 Mandiri Berkelompok</b>	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
	<b>4 Mandiri Perorangan</b>	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 18. 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 dikuasai/dimiliki oleh perseorangan, 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 34 menyajikan gambaran peralihan status tanah awal, antara dan akhir dari setiap jenis/metode penyediaan tanah dalam CSRRP.

Penerima manfaat di Huntap Mandiri Lompio, Huntap Satelit Sibalaya Selatan, dan Huntap Kawasan Petobo sudah menerima buku sertifikat hunian masing masing sejumlah 300 buku di Lompio, 118 buku di Sibalaya Selatan, dan 655 buku sertifikat di huntap kawasan Petobo.

**Tabel 36. Status Tanah Awal dan Akhir Hunian Tetap CSRRP di 7 Lokasi Studi**

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
<b>A. Pengadaan Tanah Skala Kecil</b>	1. Jual Beli	Variasi	Variasi	Aset Pemda*)	Surat Pelepasan Tanah dari Pemilik	SHM (Penyiapan)
	2. Tukar Menukar	Tanah Kas Desa	SKPT	Aset Pemda*)	BA Musyawarah Desa, Penyerahan Tanah dari Kepala Desa	SHM Hunian dan PSU
<b>B. Non-Pengadaan Tanah</b>	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)

### Ilustrasi Penerimaan Sertifikat Hunian Mandiri Lompio

Tanah-tanah yang disediakan WTB semuanya dibuatkan SKPT. SKPT ini dijadikan dasar untuk pembuatan dokumen bukti Hak berupa SHM bekerjasama dengan Kantor Tanah (BPN) Kabupaten Donggala. Sertifikat sudah dibagikan semua ke penghuni pada saat acara serah terima kunci. Pada saat itu dibagikan oleh Kepala Desa sebelumnya. Saya juga termasuk yang telah menerima sertifikat.

**Kepala Desa Lompio, Kabupaten Donggala**



**Gambar 19. Dokumentasi Serah Terima Sertifikat 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 37. Potensi Akses Penghuni Huntap ke Layanan Sosial-Ekonomi di 7 Lokasi Studi**

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
	2 Sumbangan Tanah Pes. KT	Huntap Tondo-2	6,9	1	1,4	1,8	0,9	1
	3 Mandiri Berkelompok	Huntap Petobo	5,1	5,2	-	2	2	6,1
	4 Mandiri Perseorangan	Huntap Lompio	2	1	-	0,6	2	2,6
		Huntap Pantoloan	-	1	1,4	1,2	1,1	1,8

**Tabel 38. Potensi Akses Penghuni Huntap ke Layanan PSU di 7 Lokasi Studi**

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 melalui Jual Beli

- *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

##### Penyediaan Tanah Non-Pengadaan melalui 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.*

### **Penyediaan Tanah Non-Pengadaan melalui 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 bermukiman. 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 bermukiman 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, dan 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.*





### Penyediaan Tanah Non-Pengadaan melalui Penyediaan Tanah Mandiri Kelompok

- *Memanfaatkan 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 CSRRP, 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 Pembangunan Huntap.

### Penyediaan Tanah Non-Pengadaan melalui 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 CSRRP 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 CSRRP, 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 bermukim.* 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 bulan); b) Mandiri kelompok (8 bulan); Jual Beli (17 bulan); Tukar Menukar (Tanah Kas Desa) (23 bulan); Pemanfaatan tanah negara eks HGB (30 bulan); 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 waktu 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 hunian 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, kepastian bermukim serta keterpulihan penghidupan WTB; jenis bencana dan dampak yang ditimbulkan di sektor perumahan dan permukiman; rencana pola ruang kota/kabupaten; serta karakter keterikatan ekonomi dan identitas kelompok WTB terhadap lokasi asal (lihat Lampiran 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
    - Penyederhanaan proses pelepasan aset 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 benca serupa di masa depan pada metode pemanfaatan tanah negara eks HGB adalah meliputi:*
- Penetapan instruksi presiden mengenai percepatan dan penuntasan rehabilitas 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 peta ZRB, dan rekomtek.
  - Pendampingan di tahap persiapan, perencanaan dan pelaksanaan, termasuk penyusunan LAP.



- Tanah milik penerima manfaat berpotensi menjadi objek relokasi secara berkelompok di lokasi pascabencana, tantangannya adalah memastikan kesediaan warga dan adanya arsiran 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).



## LAMPIRAN

Lampiran 1. Laporan Studi Kasus Pembelian Tanah Huntap Tompe

Lampiran 2. Laporan Studi Kasus Tukar Menukar Tanah Huntap Sibalaya Selatan

Lampiran 3. Laporan Studi Kasus Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGU/HGB Talise

Lampiran 4. Laporan Studi Kasus Pemanfaatan Tanah Negara Eks-HGU/HGB Tondo-2

Lampiran 5. Laporan Studi Kasus Sumbangan Tanah Konsolidasi Tanah Petobo

Lampiran 6. Laporan Studi Kasus Mandiri Berkelompok Huntap Mandiri Lompio

Lampiran 7. Laporan Studi Kasus Mandiri Perseorangan Huntap Pantoloan



## Lampiran Rekomendasi – 1

### Lampiran Rekomendasi #1

#### Rekomendasi untuk Pemda

#### Potensi Replikasi Jenis Penyediaan Tanah

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Peraturan Pusat Daerah untuk Tata Kelembagaan	Penanganan Dampak Sosial	Daya Tampung (Unit/Ham.)	Syarat Anggaran Pengadaan	Syarat Anggaran Operasional	Masalah/ Risiko Sosial	Waktu Dibutuhkan	Potensi Sesuai Peraturan	Status Tanah Hunian	Penghidupan (Indikasi Awal)
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1. Jual Beli	Tersedia	Tersedia*	< 500	APBD/ Hibah	APBD	Sedang	> 1 th	Potensial	Potensia	Pulih
	2. Tukar Menukar	Tersedia	Tersedia	< 500	APBD	APBD	Sedang	> 1 Th	Potensial	SHM	Pulih
B. Non-Pengadaan Tanah	1. Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB	Tersedia	Tersedia	>500	Tidak Ada	APBN & APBD	Tinggi	> 1 Th	Potensial	Potensia	Pulih
	2. Sumbangan Tanah Pes. KT	Tersedia	Tersedia	>500	Tidak Ada	APBN & APBD	Tinggi	< 1 Th	Potensial	SHM	Pulih
	3. Mandiri Berkelompok	Blm Tersedia Per Khusus	Tersedia	<500	Tidak Ada	APBD & Proyek	Rendah	< 1 Th	Blm ada	SHM	Pulih
	4. Mandiri Perseorangan	Blm Tersedia Per Khusus	Tersedia	-	Tidak Ada	Proyek	Rendah	-	Blm ada	Potensia	Pulih

\*) Replikasi ESS 5 - ESMF CSSRP

EVALUATION STUDYCONSULTANT CSSRP | 93

## Lampiran Rekomendasi – 2

### Lampiran Rekomendasi #2

#### Rekomendasi untuk Pemda

#### Potensi Replikasi Jenis Penyediaan Tanah

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Situasi Bencana Serupa Sulawesi Tengah		
		Jenis Bencana	Dampak Bencana di Sektor Perumahan Permukiman	Posisi Lokasi Asal WTB
A. Pengadaan Tanah Skala Kecil	1. Jual Beli	Kombinasi; Gempa bumi 7,4 Skala Richter, Tsunami dengan ketinggian gelombang 0,5 m, Likuifaksi. Di beberapa tempat disertai tanah longsor dan Banjir Bandang dan Angin Puting Beliung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Total kerusakan perumahan antara 21.378 s.d 42.864 unit, dengan kategori rusak berat antara 30%43%.</li> <li>Nilai total kerusakan dan kerugian antara Rp1.927.000.000.000- Rp3.372.274.280.000 Per Kabupaten</li> <li>Total kerusakan dan kerugian Sulawesi Tengah sebesar Rp 8,533,577,148,000</li> </ul>	Lokasi asal ada di dalam zona rawan bencana yang tidak diperbolehkan dibangun permukiman (Berada di Zona Rawan Bencana (ZRB) 4 atau sesuai dengan Peraturan RTRW yang berlaku)
	2. Tukar Menukar			
B. Non-Pengadaan	1. Pemanfaatan Tanah Negara Eks HGB			
	2. Sumbangan Peserta KT			
	3. Mandiri Kelompok Skala Besar			
	4. Mandiri Skala Kecil			

EVALUATION STUDYCONSULTANT CSSRP | 94



## Lampiran Rekomendasi – 3

### Lampiran Rekomendasi #3

#### Rekomendasi untuk Pemda

#### Potensi Replikasi Jenis Penyediaan Tanah

Jenis Penyediaan Tanah	Metode	Pola Ruang Kota/Kabupaten	Kemampuan Pemda Mengadakan Tanah	Karakter Sosial Ekonomi WTB
<b>A. Pengadaan Tanah Skala Kecil</b>	1. Jual Beli	Kota/kabupaten yang sebagian besar merupakan Kawasan Lindung	Pemda telah mengalokasikan Anggaran Pengadaan tanah	Jenis mata pencaharian WTB terikat dengan lokasi tempat tinggal asal
	2. Tukar Menukar	Kota/kabupaten yang sebagian besar merupakan Kawasan Lindung	Pemda bersedia mengalokasikan Anggaran tahun fiskal berikutnya	
<b>B. Non-Pengadaan</b>	1. Pemanfaatan Tanah Negara Ex-HGB Skala Besar	Kota/Kabupaten yang memiliki ketersediaan lahan yang belum dimanfaatkan di kawasan budidaya dalam RTRW berada di luar zona rawan bencana	Pemda tidak/belum mengalokasikan anggaran pengadaan tanah	Jenis mata pencaharian dan karakter sosial WTB heterogen
	2. Sumbangan Peserta KT			Jenis mata pencaharian dan identitas kelompok WTB terikat dengan lokasi tempat tinggal asal
	3. Mandiri Kelompok	Kota/kabupaten yang sebagian besar merupakan Kawasan Lindung		Jenis mata pencaharian WTB terikat dengan lokasi tempat tinggal asal
	4. Mandiri Perseorangan	Kota/Kabupaten yang memiliki ketersediaan lahan yang belum dimanfaatkan di kawasan budidaya dalam RTRW		Jenis mata pencaharian WTB terikat dengan lokasi tempat tinggal asal

EVALUATION STUDYCONSULTANT CSRRP | 95

## Lampiran Rekomendasi – 4

### Lampiran Rekomendasi #4

#### Rekomendasi untuk Pengelola dan Pelaksana Proyek

Rekomendasi Penyaringan kelayakan berdasarkan perspektif hukum, sosial dan teknis: Melengkapi dengan Aspek Penyediaan Tanah/Lahan ( ESMF CSRRP - Sub-Lampiran 3.3 – Alat Penyaringan Lingkungan & Sosial Sub-proyek)

Masalah	Tingkat Risiko		
	Rendah	Sedang	Tinggi
Penyediaan Tanah/Lahan	Tanah disediakan oleh penerima manfaat berskala kecil (< 5 Ha) maupun besar (> 5 Ha) tidak melalui pengadaan	Tanah disediakan berskala kecil (< 5 Ha) melalui pengadaan oleh pemerintah daerah	Luas tanah yang disediakan berskala besar > 5 Ha, disediakan pemerintah dan atau pemerintah daerah dari tanah negara, dan atau tanah sumbangan masyarakat melalui KT

EVALUATION STUDYCONSULTANT CSRRP | 96



## Lampiran Rekomendasi – 5

### Lampiran Rekomendasi #5

#### Rekomendasi untuk Pengelola dan Pelaksana Proyek

##### Rekomendasi Proses/Kegiatan Potensial Diterapkan Pada Tahap Penapisan oleh Proyek

- Proses Teknis Penapisan pada Pengelolaan Dampak Sosial Penyediaan Tanah yang Potensial dilaksanakan untuk meminimalkan risiko masalah sosial bersumber dari pengalaman KT adalah **penyiapan dan analisis data awal** pada tahap persiapan/perencanaan, antara lain:
  - Penyiapan Peta (berkoordinasi dengan Pemerintah Kabupaten/Kota, Bidang Infrastruktur Keagrariaan Kantor Wilayah BPN dan/atau Seksi Infrastruktur Keagrariaan Kantor Pertanahan) antara lain:
    - 1) Peta Administrasi Wilayah 2) Peta Penggunaan Tanah; 3) Citra satelit resolusi tinggi/ menengah atau peta jaringan jalan eksisting; 4) Peta pola ruang dan struktur ruang yang diambil dari RTRW/RDTR/RTBL/RP 3KP dari Pemerintah Daerah;
    - Peta Daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta perlindungan terhadap sumber daya alam, keanekaragaman hayati, lanskap (pusaka saujana/heritage) dan situs budaya;
    - Data Bidang Tanah dan peta Gambaran Umum Penguasaan Tanah (GUPT)/Peta Geo KKP/Peta IP4T
    - Data Zona Nilai Tanah (ZNT)
  - Penyiapan Data sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat antara lain meliputi data kependudukan, mata pencaharian, tingkat ekonomi, kearifan lokal, serta kemungkinan adanya masalah sosial. Data potensi kawasan diperoleh dari data statistik wilayah.
  - Identifikasi kebijakan, rencana, dan program sektor terkait penataan kawasan pada wilayah kegiatan Perencanaan Relokasi Hunian Tetap.
  - Usulan wtb dan atau masyarakat di lokasi relokasi.
  - Kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas.

EVALUATION STUDY CONSULTANT CSSRP | 97

## Lampiran Rekomendasi – 6

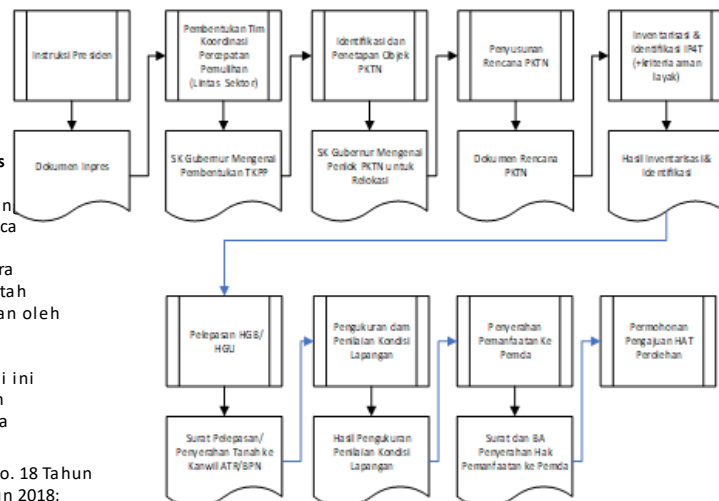
### Lampiran Rekomendasi #6

#### Rekomendasi Kajian Lanjutan Sektor Pertanahan

##### I. Tahap Perolehan Kembali Tanah Negara, Penyerahan, dan Permohonan HAT Tanah Negara Eks HGB/HGU untuk Relokasi Pascabencana

Proses dan mekanisme pemanfaatan tanah negara eks HGB suksesi dari sisi daya tampung dan aspek teknis lainnya. Studi ini melihat potensi tanah negara yang dapat dimanfaatkan untuk relokasi di lokasi pasca bencana. Dari pengalaman CSSRP ada 2 tahapan utama yaitu: 1. Tahapan Perolehan Kembali Tanah Negara (Kewenangan Kementerian ATR/BPN dan Pemerintah Provinsi) dan pengajuan Hak Atas Tanah perolehan oleh instansi/institusi yang memperoleh tanah, dan 2. Tahapan penyediaan/pengadaan tanah dan permukiman Kembali (Kewenangan Pemda). Studi ini menyampaikan gagasan awal mengenai Tahapan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada yang perlu dikaji lebih lanjut.

- Landasan Regulasi: UU No.2 Tahun 2012; PP No. 18 Tahun 2021, PP No.19 Tahun 2021; Perpres No. 62 Tahun 2018; Keppres 34 Tahun 2003; Permen ATR/BPN No. 18 dan No.19 Tahun 2021



EVALUATION STUDY CONSULTANT CSSRP | 98





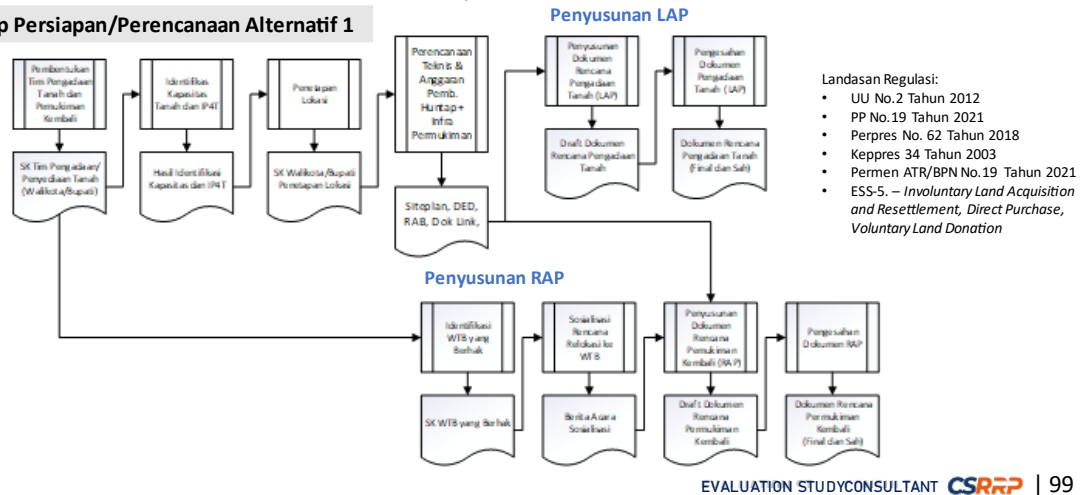
Lampiran Rekomendasi – 7

Lampiran Rekomendasi #7

Rekomendasi Kajian Lanjutan Sektor Pertanian

II. Tahap Penyediaan/Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali Pasca Bencana  
(Pemda Kota/Kabupaten)

Tahap Persiapan/Perencanaan Alternatif 1



EVALUATION STUDYCONSULTANT CSSRP | 99

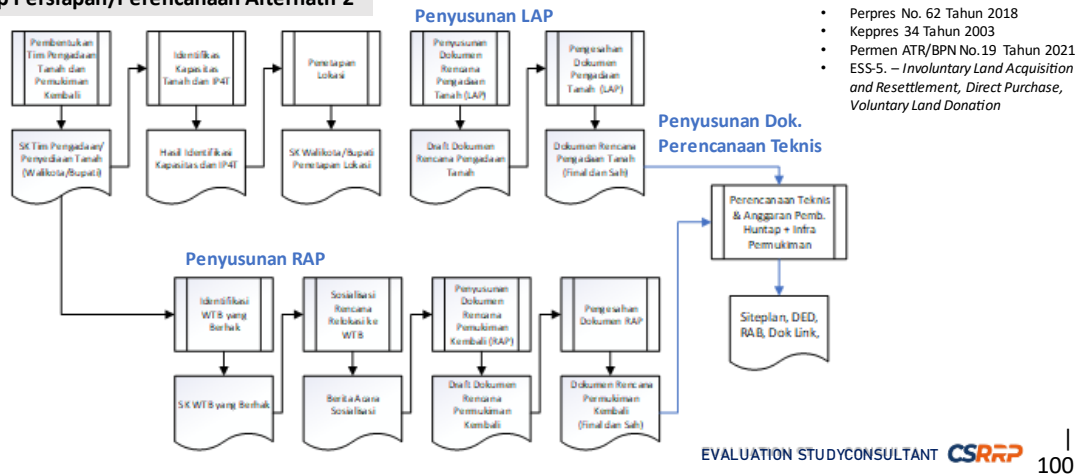
Lampiran Rekomendasi – 8

Lampiran Rekomendasi #8

Rekomendasi Kajian Lanjutan Sektor Pertanian

II. Tahap Penyediaan/Pengadaan Tanah dan Pemukiman Kembali Pasca Bencana  
(Pemda Kota/Kabupaten)

Tahap Persiapan/Perencanaan Alternatif 2



EVALUATION STUDYCONSULTANT CSSRP | 100

