

Tinjauan Upaya Perlindungan Negara: Indonesia Laporan Akhir Draft

Lampiran 10: Pengkajian Akseptabilitas Pemukiman Kembali Tidak Secara Sukarela

Maret 2017

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

DAFTAR ISI

A.	Konteks	3
B.	Gambaran Umum Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Indonesia	3
	1. Pengantar	3
	2. Proses Pengadaan Tanah Sesuai dengan Undang-Undang No 2 Tahun 2012	4
C.	Ringkasan Masalah-Masalah dalam CSS Indonesia untuk Permukiman Kembali Tidak Secara Sukarela	14
D.	Tinjauan tentang Kapasitas Kelembagaan di Tingkat Pusat dan Tingkat Daerah	16
	1. Kementerian Urusan Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional	16
	2. Masyarakat Prosesi Penilai Indonesia (MAPPI)	18
	3. Badan Pertanahan Tingkat Provinsi	18
E.	Tinjauan tentang Kapasitas Kelembagaan dalam Instansi Sektor Kunci	19
	1. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat	19
	2. Direktorat Jendral Sumber Daya Air	20
	3. Direktorat Jendral Bina Marga	21
	4. Direktorat Jendral Pengembangan Kawasan Permukiman (Ditjen Cipta Karya)	23
	5. PT PLN	24

KAJIAN AKSEPTABILITAS UNTUK UPAYA PERLINDUNGAN PEMUKIMAN KEMBALI TIDAK SECARA SUKARELA DILIHAT DARI INSTANSI HUKUM

A. Konteks

1. Temuan-temuan kajian akseptabilitas disajikan dalam dua lampiran, yaitu lampiran 10 dan 11. Dokumen ini (Lampiran 10) meninjau kapasitas instansi hukum yang bertanggung jawab dalam hal pemukiman kembali tidak secara sukarela. Lampiran 11 meninjau kapasitas, praktik dan kinerja sektor-sektor yang terkait dalam TA.

B. Gambaran Umum Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Indonesia

1. Pengantar

2. Pemerintah Indonesia memberlakukan Undang-Undang (UU) No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Undang-Undang Pengadaan Tanah) dalam pengadaan tanah untuk keperluan kegiatan umum, dan peraturan-peraturan pelaksanaannya.¹

3. Undang-undang pengadaan tanah menyediakan tata prosedur pengadaan tanah yang jelas dan terikat waktu dengan tujuan mempercepat pengadaan tanah. Namun ruang lingkup penerapan undang-undang ini terbatas pada *eminent domain* untuk proyek-proyek pemerintah. Proyek-proyek sektor swasta masih harus mengikuti kebijakan-kebijakan, undang-undang, dan peraturan-peraturan terdahulu, kecuali pemerintah secara khusus menunjuk proyek tersebut sebagai proyek pembangunan untuk kepentingan umum, seperti yang ditetapkan dalam Peraturan Presiden No. 30 Tahun 2015.

4. UU No. 2 Tahun 2012 telah sangat memperbaiki sistem upaya perlindungan negara (CSS) dalam hal pemukiman kembali tidak secara sukarela dengan menyediakan perlindungan yang layak dan adil bagi pemilik tanah melalui persyaratan-persyaratan tentang konsultasi dengan dan keterlibatan pemangku kepentingan serta dengan memberikan kompensasi atau ganti kerugian yang layak dan adil. UU No. 2 Tahun 2012 mengatur beberapa bentuk kompensasi untuk warga yang tidak memiliki hak hukum atas tanah dimana terjadi pengadaan tanah, namun peraturan ini tidak dapat diterapkan jika tidak terjadi pengadaan tanah, misalnya, jika tanah tersebut telah dimiliki oleh pemerintah. Dalam hal ini, maka tanah tersebut akan dikosongkan menurut UU No. 5 Tahun 1060 pada pasal 18 yang menetapkan bahwa tanah akan diambil alih atau diambil kembali oleh pemerintah untuk kepentingan umum, dengan memberikan kompensasi menurut prosedur yang ditentukan oleh hukum, artinya memberi ganti kerugian atas aset yang lain.

5. Dengan UU No. 2 Tahun 2012, bentuk kompensasi yang disukai adalah tunai ketimbang kompensasi berupa pemukiman kembali. Jika pemukiman kembali adalah bentuk kompensasi yang dipilih, maka sebuah petunjuk teknik tentang persiapan, pelaksanaan dan pengelolaan program pemukiman kembali harus dibuat agar memenuhi standar nasional dan praktik-praktik

¹ Peraturan-peraturan pelaksanaannya antara lain adalah: Perpres No. 71 Tahun 2012, yang kemudian dirubah oleh Perpres No.40 Tahun 2014, Perpres No 99 Tahun 2014, Perpres No.30 Tahun 2015 dan terbaru, Perpres No. 148 Tahun 2015; Peraturan Menteri Keuangan No. 13/PMK.02/2013 and No.246/PMK.06/2014; Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 72 Tahun 2012; dan Peraturan Kepala BPN No. 5 Tahun 2012 dan No.6 Tahun 2015.

terbaik internasional.²

6. Instansi pemerintah yang berhak melakukan mengadakan tanah menurut UU No.2 Tahun 2012 adalah lembaga negara, kementerian atau lembaga pemerintah non kementerian, pemerintah propinsi, pemerintah kabupaten/ kota, dan Badan Hukum Milik Negara/ Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang mendapat penugasan khusus pemerintah.³ Pemerintah dapat juga memperoleh tanah dengan mengadakan kerjasama dengan BUMN, BUMD serta perusahaan swasta (kemitraan pemerintah dan swasta).

2. Proses Pengadaan Tanah sesuai dengan UU No 2 Tahun 2012

7. Tahap-tahap pengadaan tanah seperti yang diatur oleh UU 2/2012 adalah sbb: perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. UU No. 2 menentukan lembaga-lembaga yang bertanggung jawab pada setiap tahap. Gambar A. 10.1 memperlihatkan tahap-tahap pengadaan tanah dan waktu yang ditetapkan untuk setiap tahap. Gambar A.10.1 juga menggambarkan Peraturan Presiden (Perpres) No. 148 Tahun 2015, yang telah mengurangi waktu yang diperlukan untuk pengadaan tanah demi meningkatkan pembangunan infrastruktur. Rincian tiap tahap pengadaan tanah dijabarkan lebih lanjut di bawah.

8. **Tahap Perencanaan.** Pada tahap ini instansi yang memerlukan tanah harus menyusun Rencana Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Secara khusus persiapan rencana pengadaan tanah harus mengacu kepada rencana pembangunan daerah, rencana tata ruang, dan prioritas pembangunan sebagaimana ditetapkan dalam Rencana pembangunan Jangka Menengah Nasional, Rencana Strategis Negara, dan juga Rencana Kerja instansi yang memerlukan tanah.

² Kebijakan-kebijakan arahan disusun untuk proyek-proyek khusus dengan persyaratan-persyaratan khusus. Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Presiden No. 1 Tahun 2015 untuk menangani dan mengelola dampak sosial pada masyarakat yang disebabkan oleh pembangunan bendungan Jati Gede. Sebelumnya pada tanggal 11 September 2012. Gubernur Jawa Barat mengeluarkan keputusan No. 61.1/Kep.1086/AdmRek/2012 untuk menangani isu-isu sosial dan lingkungan akibat pengadaan tanah dan pemukiman kembali tidak secara sukarela Jati Gede. Namun upaya ini gagal karena kementerian Kehutanan menahan anggarannya. Dalam kasus Normalisasi Kali Ciliwung, Gubernur DKI Jakarta mengeluarkan Keputusan Gubernur No. 163/2012 yang memberi wewenang pada pemda DKI untuk melakukan penggusuran tanah. Pelaksanaan kebijakan tersebut mendapat tantangan dari warga yang dipindahkan; pemerintah digugat telah melanggar hak asasi manusia warga yang dipindahkan.

³ Di samping UU No 2 Tahun 2012 dan peraturan-peraturan pelaksanaannya, ada juga peraturan-peraturan lain terkait dengan pengadaan tanah dan pemukiman kembali tidak secara sukarela untuk kepentingan umum, seperti Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2016 tentang percepatan pembangunan infrastruktur listrik, yang memiliki aspek penting dalam mengurangi waktu yang diperlukan untuk melakukan pengadaan tanah dan penentuan lokasi. Hal ini akan dibahas secara lebih rinci pada bagian Sektor Energi, Lampiran 11

Gambar A.10.1: Jadwal Waktu Tahap-Tahap Pengadaan Tanah di Indonesia

No	Tahap Kegiatan	Jadwal Waktu	
		UU 2/2012, Perpres No. 71 Tahun 2012 (jumlah hari)	UU 2/2012, Perpres No. 148 Tahun 2015 (jumlah hari)
I	Tahap Perencanaan		
1	Persiapan pengadaan tanah dan penyerahan pada Gubernur	Tidak ada batas waktu	Tidak ada perubahan
II	Tahap Persiapan		
1	Pembentukan Tim Persiapan oleh Gubernur; Pemberian wewenang pada Bupati/ Walikota dan; Pembentukan tim persiapan	10 Tidak ada batas waktu	2 10
2	Pemberitahuan rencana pembangunan, identifikasi awal objek-objek pengadaan tanah	50	33
3	Konsultasi dan konsultasi ulangan, jika ada keberatan atau keluhan	60–90	60–90 (Tak ada perubahan)
4	Penanganan keluhan oleh Gubernur dan Pengadilan	14 - 88	3 - 88
5	Penerbitan Penentuan Lokasi dan pengumuman	14	7
III	Tahap Pelaksanaan		
1	Pembentukan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah; Pembagian wewenang untuk pengadaan tanah; Penyusunan gugus kerja dalam Tim Pelaksana Pengadaan Tanah	Tidak ada batas waktu	4
2	Inventarisasi kerugian (objek pengadaan tanah), pengumuman, pemeriksaan data, mobilisasi penilai, dan penilaian oleh penilai	104–132	104–132 (Tak ada perubahan)
3	Undangan dan pelaksanaan musyawarah/ konsultasi	35	32
4	Penanganan keluhan	88	88 (Tak ada perubahan)
5	Pembayaran kompensasi, pelepasan hak atas tanah	14	14 (Tak ada perubahan)
IV	Penyerahan tanah yang telah dibebaskan		
1	Serah terima tanah yang sudah dilakukan pengadaannya	7	3
2	Pembuatan sertifikat tanah	30	30 (Tak ada perubahan)

Sumber: UU 2/2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum, Perpres 7/2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum, dan Perpres 148/2015 tentang Amendement Keempat dari Perpres 71/2012

9. Dokumen pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus berisi: (i) Tujuan dan maksud rencana pembangunan; (ii) Pernyataan tentang konsistensi dengan rencana tata ruang daerah dan Rencana Pembangunan Daerah atau Nasional; (iii) Lokasi tanah; (iv) Ukuran tanah yang dibutuhkan oleh proyek; (v) Keterangan umum tentang status tanah; (vi)

Perkiraan waktu yang dibutuhkan untuk pelaksanaan pengadaan tanah; (vii) Perkiraan waktu yang dibutuhkan untuk pelaksanaan konstruksi; (viii) Perkiraan harga tanah; dan (ix) Anggaran. Rencana harus disusun berdasarkan studi kelayakan yang harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Langkah terakhir dalam tahap tersebut adalah penyerahan dokumen pengadaan tanah untuk kepentingan umum kepada Gubernur lengkap dengan dokumen penunjang lainnya.

10. Tidak ada batas waktu bagi instansi yang memerlukan tanah untuk menyiapkan rencana pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam tahap perencanaan. Studi untuk Bendungan serbaguna Karian, misalnya, sudah dimulai dilakukan sejak tahun 1990 di bawah pengawasan Ditjen SDA. Studi kelayakan untuk proyek jalan tol Palindra secara keseluruhan, sebaliknya, dilakukan tahun 2012 di bawah pengawasan PT Bina Marga Provinsi Sumatra Selatan walau kemudian proyek tersebut kemudian dilakukan di bawah koordinasi pemerintah pusat.

11. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa hampir semua dokumen rencana pengadaan tanah masih lemah. Hampir semua dokumen disiapkan tanpa berdasarkan pada studi kelayakan dan tidak menggambarkan informasi tentang perencanaan pengadaan tanah seperti yang disyaratkan oleh peraturan dan undang-undang tentang pengadaan tanah, padahal kualitas dokumen pengadaan tanah akan menentukan kelancaran pengadaan tanah. Dalam studi kasus yang dilakukan selama pengkajian ini, rencana pengadaan tanah telah berdasarkan studi kelayakan, dengan kualitas isi dokumen yang harus ditingkatkan. Misalnya, dokumen perencanaan PLTU bertegangan tinggi VTL 500 kV Kesugihan Jawa Tengah memasukkan studi kelayakan termasuk dampak sosial ekonomi dan lingkungan dari proyek ke dalam dokumen ANDAL proyek, bukan sebagai dokumen terpisah.

12. Ada beberapa hal penyebab rendahnya kualitas dokumen perencanaan pengadaan tanah. Seringkali tim pengadaan tanah tidak mempunyai studi kelayakan yang menyeluruh dan berkualitas tinggi seperti yang disyaratkan oleh undang-undang. Akibatnya, data yang ada dalam dokumen perencanaan tidak cukup menyajikan informasi yang memadai tentang rencana pengadaan tanah. Di samping itu, petugas yang menangani pengadaan tanah seringkali tidak memiliki pengetahuan yang cukup tentang undang-undang dan peraturan terkait pengadaan tanah, dan para konsultan yang menunjang penyusunan dokumen pengadaan tanah seringkali menunjukkan kapasitas yang rendah. Situasi ini menyebabkan buruknya kualitas dokumen pengadaan tanah dan, akhirnya mempengaruhi proses persiapan dan pelaksanaan pengadaan tanah.

13. **Tahap Persiapan.** Dalam tahap persiapan, para pemangku kepentingan yang bertanggung jawab adalah badan/instansi yang memerlukan tanah dan pemerintah setempat. Setelah instansi yang memerlukan tanah menyerahkan dokumen pengadaan tanah maka Gubernur membentuk tim persiapan proyek. Di bawah perintah Gubernur, tim tersebut, melakukan tahap persiapan, yang keluarannya berupa penerbitan penetapan lokasi oleh Gubernur atau Bupati (tergantung ruang lingkup proyek). Langkah-langkah dalam tahap ini terdiri dari:

- (i) Memberi informasi tentang pembangunan yang direncanakan;
- (ii) Mengumpulkan data awal tentang pembangunan yang direncanakan;
- (iii) Konsultasi publik tentang pembangunan yang direncanakan;
- (iv) Pembentukan Tim Studi;
- (v) Penetapan Lokasi;

- (vi) Pengumuman tentang *penetapan lokasi pembangunan*: dicetak dan ditempelkan di tempat-tempat umum seperti Kantor Kelurahan, dan dimuat dalam koran-koran setempat dan melalui media elektronik; dan
- (vii) Gugatan Pengadilan Tata Usaha Negara.

14. Tahap Persiapan merupakan tahap yang sangat penting dalam hal pengadaan tanah. Penerbitan penetapan lokasi mensyaratkan persetujuan dari pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak. Persetujuan harus disediakan dalam bentuk tertulis oleh semua pihak yang berhak. Seringkali instansi yang memerlukan tanah telah melakukan koordinasi secara erat dengan pemerintah setempat sejak tahap perencanaan untuk mempersingkat proses persiapan dan untuk mengurangi keberatan dari pihak-pihak yang berhak atau masyarakat yang terkena dampak. Di dalam keempat studi yang dilakukan, keluhan dapat diselesaikan di tingkat daerah. Gugatan yang diajukan oleh masyarakat pada proyek normalisasi Kali Ciliwung yang diproses di pengadilan sebagian besar terkait dengan cara penanganan oleh pemda DKI bagi pemukiman kembali untuk orang-orang yang tidak memiliki sertifikat kepemilikan atas tanah.

15. Masing-masing pemerintah daerah menerapkan cara yang berbeda untuk menjamin bahwa semua tahap dapat diselesaikan dalam waktu yang ditentukan. Misalnya, Provinsi Banten mengeluarkan Peraturan Gubernur Banten No. 93 Tahun 2014 untuk pengadaan tanah lebih dari 5 hektar dan No. 72 Tahun 2014 untuk pengadaan tanah kurang dari 5 hektar, untuk mengantisipasi batas waktu yang ditetapkan oleh UU. No 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012.⁴ Kantor Gubernur menyadari bahwa dengan mengikuti semua prosedur pengadaan tanah, pemerintah Banten akan dapat menghindari tuntutan pihak yang berhak melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.

16. Sesuai dengan Peraturan Gubernur Banten, Bagian Pertanahan dan Kerjasama Setda Banten harus meninjau semua dokumen perencanaan sebelum diserahkan pada Gubernur, karena terbatasnya kerangka waktu antara penyerahan dokumen dan penyusunan tim pelaksana pengadaan tanah. Peninjauan ini sangat penting untuk memastikan bahwa dokumen yang diserahkan pada Gubernur telah memenuhi persyaratan dan bahwa ada cukup waktu yang dibutuhkan untuk memeriksa dokumen tersebut.

17. Berbeda dengan provinsi Banten, tidak ada peraturan daerah khusus yang dibuat untuk proyek jalan tol Palembang Indralaya di Sumatra Selatan. Namun Gubernur Sumatra Selatan melaksanakan pendekatan yang baik dengan memantau secara ketat penyelenggaraan pengadaan tanah dan kemajuannya serta mengadakan pertemuan koordinasi secara teratur dengan semua pemangku kepentingan yang terlibat dalam proyek di bawah sebuah gugus tugas⁵ untuk mempercepat persiapan pengadaan tanah dan untuk memastikan bahwa proyek berjalan dengan tepat waktu. Tampaknya pelaksanaan praktik yang baik dalam kerja sama antar instansi dapat mempercepat kegiatan-kegiatan yang harus diselesaikan pada tahap persiapan.

18. Untuk proyek energi, Pemerintah Provinsi Jawa Tengah mengeluarkan Peraturan Gubernur (Pergub) No. 18/2013 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk

⁴ Beberapa pemerintah daerah mengharapkan agar persyaratan-persyaratan penetapan lokasi tanah yang kurang dari 5 hektar bisa lebih jelas ditetapkan dalam peraturan. Misalnya untuk proyek energi, penetapan lokasi dengan jelas disyaratkan dalam Peraturan Presiden No. 4 Tahun 2016 tentang percepatan pembangunan tenaga listrik, yang menetapkan dengan jelas bahwa pengadaan tanah kurang dari 5 hektar tidak memerlukan penetapan lokasi.

⁵ Satuan Kerja atau Satker yang terdiri dari Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang- Badan Pertanahan Nasional, Badan Perencanaan Daerah, dan PT. Utama Karya selaku kontraktor yang ditunjuk.

Pembangunan Kepentingan Umum, yang kemudian diubah dengan Pergub No. 60/2013⁶. Peraturan ini dimaksudkan untuk menjelaskan pedoman operasional bagi pemerintah dalam memperoleh tanah untuk kepentingan umum di Jawa Tengah. Pemerintah provinsi juga telah membentuk tim persiapan pengadaan tanah umum sesuai dengan UU 2/2012 di bawah Surat Keputusan Gubernur No. 590/24/2013, pada bulan Mei 2013. Tim pengadaan tanah tersebut bertanggung jawab tidak hanya untuk studi kasus proyek tertentu tetapi juga atas proses pengadaan tanah untuk semua proyek-proyek di provinsi ini.

19. Walaupun badan yang memerlukan tanah dan pemerintah daerah telah melakukan berbagai upaya untuk mempercepat proses pengadaan tanah, banyak proyek yang terhambat dalam persiapan pengadaan tanah. Untuk mempercepat proses tersebut maka Peraturan Presiden No. 148 Tahun 2015 mengatur jadwal waktu untuk mendelegasikan wewenang pada bupati atau walikota dan untuk pembentukan tim pelaksana pengadaan tanah.⁷ Peraturan tersebut juga mempercepat jadwal waktu bagi Gubernur untuk menanggapi keluhan dari 14 hari menjadi 3 hari kerja.

20. **Tahap Pelaksanaan.** Kementerian Agraria dan Tata Ruang – Badan Pertanahan Nasional adalah instansi utama yang bertanggung jawab atas kegiatan-kegiatan pengadaan tanah di tahap pelaksanaan, walaupun tanggung jawab ini dapat didelegasikan kepada Badan Pertanahan Daerah.⁸ Berdasarkan penetapan lokasi pembangunan, instansi yang memerlukan tanah harus memohon pelaksanaan pengadaan tanah pada Kepala Badan Pertanahan. Pengadaan tanah diselenggarakan oleh Komisi Pengadaan Tanah yang dibentuk oleh Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang – Badan Pertanahan Nasional. Adapun keluaran dari tahap ini adalah pembayaran ganti kerugian dan penyerahan tanah pada Badan Pertanahan. Langkah-langkah pada tahap ini adalah:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, termasuk:
 - (i) Persiapan kegiatan-kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah;
 - (ii) Pembentukan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah;
 - (iii) Pembentukan gugus tugas untuk inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah;
 - (iv) Melakukan inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah oleh gugus tugas;
 - (v) Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi objek pengadaan tanah;
 - (vi) Jika ada keberatan, memeriksa hasil inventarisasi dan identifikasi dan melakukan perbanyakan jika perlu;
- b. Penilaian ganti rugi, termasuk:
 - (i) Mobilisasi Penilai tanah dan penilai publik;
 - (ii) Penilaian kompensasi pengadaan tanah untuk setiap bidang tanah;
- c. Musyawarah penetapan ganti rugi, termasuk:

⁶ Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 60 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 18 Tahun 2013 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Persiapan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

⁷ Peraturan Presiden No. 71/2012 tidak menetapkan jangka waktu untuk mendelegasikan wewenang dari Gubernur kepada Bupati atau Walikota dan pembentukan tim persiapan pengadaan tanah sementara Perpres 148/2015 menetapkan 10 hari kerja untuk pendelegasian kewenangan dan dan pembentukan tim persiapan pengadaan tanah. Tidak ada perubahan kegiatan terkait dengan pihak yang berhak atau masyarakat yang terkena dampak termasuk pemberitahuan tentang rencana pembangunan, identifikasi awal objek-objek pengadaan tanah, dan konsultasi. Lihat Perpres No 71/2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum; dan Perpres No. 148/2015 tentang amandemen ke 4 Perpres No. 7/ 2012

⁸ Peraturan Kepala BPN No. 2/2013 tentang Pelimpahan Kewenangan untuk Kegiatan Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah.

- (i) Musyawarah tentang bentuk kompensasi dengan pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian penilai; jika pihak yang berhak tidak setuju dengan jumlah/bentuk kompensasi, mereka dapat mengajukan keberatannya ke pengadilan;
 - (ii) Jika tidak tercapai persetujuan tentang kompensasi, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatannya ke Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung. Keputusan akhir dan mengikat dari pengadilan negeri atau Mahkamah Agung akan menjadi dasar untuk pembayaran ganti kerugian pada pihak yang mengajukan keberatan;
- d. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak;
 - e. Pelepasan tanah instansi

21. Konsultasi dan diskusi dengan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menunjukkan bahwa kementerian tersebut perlu membuat panduan teknis yang lengkap khususnya untuk penggantian tanah bagi pengadaan tanah milik pemerintah dan/atau tanah Negara, untuk melengkapi peraturan yang ada yaitu PerKa BPN No. 2/2012 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN No. 6/2015. Kebutuhan lain Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN adalah kebijakan pelaksanaan untuk pengelolaan pemukiman kembali tidak secara sukarela/relokasi. Menurut UU No 2/2012 dan Peraturan Presiden No. 7/2012, pemukiman kembali ditawarkan sebagai salah satu bentuk kompensasi. Peraturan-peraturan tentang perumahan dan pembangunan pemukiman ditetapkan dalam UU No. 1/2011 tentang Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Rakyat. Beberapa petunjuk teknik untuk mengelola pemukiman kembali tidak secara sukarela telah dikeluarkan berupa Surat Edaran Menteri. Misalnya: Surat Edaran Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 12/SE/M2014 tanggal 24 Desember 2014 termasuk lampiran tentang lingkungan hidup, pengadaan tanah dan pemukiman kembali, serta masyarakat adat. Meskipun demikian, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyatakan adanya kebutuhan pembuatan petunjuk teknik tentang perencanaan, persiapan, dan pelaksanaan serta pemantauan pemukiman kembali yang diakibatkan oleh pengadaan tanah/pemukiman kembali tidak secara sukarela.

22. Seorang atau sekelompok penilai independen melakukan penilaian ganti kerugian selama tahap pelaksanaan. Seperti yang ditetapkan dalam UU No. 2/2012 dan peraturan pendukungnya, penilaian kompensasi (ganti kerugian) harus dilakukan oleh “penilai independen yang berlisensi dari Kementerian Keuangan selaku penilai publik dan terdaftar di Badan Pertanahan Nasional (BPN).” Masyarakat Profesi penilai Indonesia (MAPPI) telah menerbitkan Standar Penilaian 306, yaitu penilaian terkait dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, untuk menunjang UU No. 2/2012. Standar Penilaian 306 memiliki prinsip-prinsip yang sama dengan undang-undang pengadaan tanah dan SPS ADB 2009, yang menetapkan bahwa jumlah kompensasi adalah berdasarkan prinsip kemanusiaan, keadilan, manfaat, kepastian, transparansi, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, harmoni dan bersinambungan.

23. **Penilaian Kompensasi.** Isu yang paling penting dalam pengadaan tanah adalah ganti kerugian (kompensasi). Nilai kompensasi dihubungkan dengan penilaian objek pengadaan tanah. Dimasa lalu, penilaian tanah dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak – NJOP, yang nilainya lebih rendah dari harga pasar tanah.⁹ Peraturan Presiden No 65 Tahun 2006

⁹ Kementerian Keuangan yang menetapkan NJOP telah meperingatkan bahwa NJOP digunakan hanya untuk keperluan perpajakan, dan Kementerian Keuangan tidak bertanggung jawab atas penyalahgunaan atau penggunaannya di luar keperluan perpajakan. Dalam UU. No.12/1985 dan amandemennya dalam UU. No. 12/1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, pasal 6 (1) dengan jelas menetapkan bahwa NJOP adalah basis pajak. Demikian juga, dalam UU. No. 21/1997 dan UU. No 20/2000 pasal 6 (3), NJOP digunakan untuk dasar biaya perolehan Hak

tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menetapkan bahwa penilai independen terlibat untuk menghitung kompensasi, namun itu terbatas untuk tanah yang hilang. Kompensasi atas struktur dan pohon/tanaman dilakukan berdasarkan standar harga gedung dan tanaman, yang ditetapkan oleh pemerintah setempat.

24. UU. No. 2/2012 memastikan nilai penggantian untuk kompensasi agar pihak yang berhak yang kehilangan tanah dan aset selain tanah akibat proyek dapat hidup lebih baik. UU tersebut menyatakan bahwa kompensasi harus layak dan kompensasi yang adil dan layak harus diberikan pada pihak yang berhak sebagai pengganti tanah yang dibebaskan.¹⁰ Prinsip keadilan UU ini menekankan bahwa pengadaan tanah menjamin imbalan dan ganti kerugian yang layak bagi pihak yang berhak agar mereka mendapat kesempatan untuk hidup yang lebih baik.¹¹

25. Objek pengadaan tanah untuk keperluan kompensasi termasuk kerugian fisik dan ekonomi.¹²

- i) Tanah
- ii) Ruang di atas dan di bawah tanah
- iii) Bangunan
- iv) Tanaman
- v) Objek yang melekat pada tanah; dan/ atau
- vi) Kerugian-kerugian lain yang dapat dinilai. Kerugian-kerugian lain yang dapat dinilai berarti kerugian non-fisik yang setara dengan nilai uang, misalnya, kerugian akibat kehilangan pekerjaan/usaha bisnis, biaya pindah, pergantian profesi dan nilai sisa aset.

26. Peraturan-peraturan di atas konsisten dengan konsep penilaian di pengadaan tanah yang diwajibkan. Menurut konsep penilaian dalam pengadaan tanah yang diwajibkan, pihak pembeli (dalam hal ini pemerintah) harus membayar lebih tinggi daripada harga pasar. Dan penjual (pihak yang berhak atau pemilik properti) tidak menyerahkan tanah kecuali sudah menerima kompensasi yang layak. Undang-undang ini secara otomatis menghapus penggunaan NJOP (nilai berdasarkan penilaian pajak), yang merupakan penghambat untuk penyediaan kompensasi yang layak bagi pemilik tanah di waktu yang lalu.

27. Undang-undang Pengadaan Tanah mengamanatkan penilai untuk menentukan jumlah kompensasi pada saat pengumuman penetapan lokasi. Jika melanggar kewajiban ini maka penilai dapat dikenakan sanksi administratif dan / atau sanksi pidana. Jika ada keterlambatan dalam pembayaran kompensasi, jumlah kompensasi harus mencakup biaya keterlambatan.

28. Seperti telah disebutkan di atas, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) telah membentuk kerangka peraturan untuk penilaian kompensasi: Standar Penilaian Indonesia 306, "Penilaian dalam Konteks Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum", yang dikembangkan sejalan dengan prinsip-prinsip hukum pengadaan tanah (prinsip keadilan) dan Pernyataan Kebijakan Upaya perlindungan SPS ADB 2009.

atas Tanah dan Bangunan – BPHTB. BPHTB adalah pajak yang dikenakan untuk perolehan tanah dan bangunan. Tetapi beberapa instansi pemerintah menggunakan NJOP sebagai patokan untuk menentukan nilai tanah dan bangunan dalam transaksi apapun termasuk dalam pengadaan tanah untuk keperluan umum. UU. No 12/1985 yang diubah oleh UU No. 12/2004 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

¹⁰ UU. No. 2/2012 Pasal 1. Ketentuan Umum.

¹¹ UU. No. 2/2012, Pasal 2. Prinsip dan Tujuan.

¹² UU. No. 2 tahun 2012 Pasal 33. Lihat juga penjelasan Pasal 33 Ayat 9f

29. Standar Penilaian Indonesia 306 dari MAPPI menekankan pentingnya nilai penggantian wajar, artinya nilai bagi keuntungan pemilik, yang berpedoman pada nilai pasar dari properti, dengan memperhatikan secara khusus kerugian-kerugian non fisik yang diakibatkan oleh pengambilalihan hak kepemilikan atas properti¹³. Standar penilaian MAPPI termasuk juga metode penilaian kompensasi atas kerugian fisik dan non-fisik. Kerugian fisik termasuk tanah, ruang di atas tanah dan di bawah tanah, bangunan, tanaman, sedangkan kerugian non fisik adalah:

- (i) Kompensasi atas pelepasan hak kepemilikan atas tanah, yang akan diberikan berupa premium, dan yang diukur dengan nilai uang sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku. Penggantian dapat mencakup hal-hal yang berkaitan dengan: (a) kehilangan pekerjaan atau kerugian bisnis, termasuk perubahan profesi (sehubungan dengan UU No.2/2012, Pasal 33 (f) dari penjelasannya); (b) kerugian emosional (solatium), yang merupakan kerugian yang tidak berwujud terkait dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal pemilik (dengan memperhatikan UU No.2/2012, Pasal 1 ayat 10; Penjelasan Pasal No.2; dan Pasal 9, ayat 2).
- (ii) Biaya transaksi, yang mungkin termasuk biaya pindah dan pajak yang sesuai.
- (iii) Kompensasi untuk periode menunggu atas perbedaan waktu antara tanggal penilaian dan tanggal pembayaran yang diperkirakan.
- (iv) Hilangnya tanah yang tersisa, yang merupakan penurunan nilai tanah sebagai akibat dari pengambilan sebagian bidang tanah. Jika sisa tanah tidak dapat lagi berfungsi sebagaimana yang dimaksud, maka kompensasi dapat dihitung atas seluruh nilai tanah.
- (v) Kerusakan fisik, jika bagian bangunan dipotong sebagai akibat dari pengadaan tanah dan biaya perbaikan untuk mengembalikan fungsi sangat tinggi.

30. *Perbandingan dengan Kebijakan Upaya Perlindungan ADB*. Prinsip kebijakan dalam SPS ADB terkait dengan penilaian kompensasi “..... memperbaiki atau setidaknya memulihkan, penghidupan semua orang yang dipindahkan melalui (i) strategi pemukiman kembali berbasis tanah jika penghidupan yang terkena dampak adalah berbasis tanah jika mungkin atau kompensasi tunai setara nilai penggantian jika kehilangan tanah tidak mempengaruhi penghidupan, (ii) penggantian segera atas aset yang hilang dengan akses ke aset yang bernilai sama atau lebih tinggi, (iii) kompensasi segera dengan biaya penggantian penuh untuk aset yang tidak dapat dipulihkan, dan (iv) pendapatan dan layanan tambahan melalui Skema pembagian keuntungan di mana mungkin.”¹⁴ Prinsip-prinsip kompensasi dalam UU. No. 2/2012 dan peraturan terkait ini sejalan dengan kebijakan ADB. Nilai Kompensasi yang layak dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI 306) juga memiliki konsep serupa, namun ruang lingkup SPI 360 hanya terbatas untuk kompensasi tunai, bukan untuk relokasi. Ruang lingkup dan metode penilaian yang ditetapkan dalam SPI 306 adalah sebagai berikut.

Tabel A.10.2. Objek Penilaian dan Pendekatannya sesuai dengan SPI 306

Objek Penilaian	Dasar Penilaian	Pendekatan Penilaian	Catatan
Fisik:			

¹³ Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306), Penilaian terhadap Pegadaian Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. KEPI & SPI Edisi VI, 2015. Jakarta, Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

¹⁴ ADB. 2009. *Safeguard Policy Statement*. Manila.

· Tanah	Nilai pasar dan bukan nilai pasar	· Pendekatan pasar · Pendekatan pendapatan	
· Bangunan	Biaya penggantian yang disesuaikan	· Pendekatan biaya	Penyusutan hanya untuk penyesuaian kondisi fisik, meskipun dalam prakteknya tidak ada penyusutan yang diterapkan. Jika ada depresiasi apapun, maka akan dikembalikan sebagai premium
· Tanaman	Pendekatan pasar	· Pendekatan pendapatan	Arus kas diskonto untuk satu siklus
		· Pendekatan pasar	Untuk tanaman non-komersial, dengan menggunakan referensi dari instansi pemerintah terkait
		· Pendekatan biaya	Untuk tanaman yang belum menghasilkan
Non Fisik:			
· Biaya transaksi	Biaya pindah dan pajak terkait	· Pendekatan biaya	Berdasarkan studi sosial dan ekonomi oleh spesialis atau berdasarkan peraturan yang berlaku
· Jadwal Pembayaran	Suku bunga bebas risiko atau Deposito Berjangka Tingkat Bank Negara		Berdasarkan peraturan yang berlaku jika ada
· Sisa Tanah	Nilai pasar	· Pendekatan pasar	Berdasarkan peraturan yang berlaku jika ada
· Kerusakan fisik lainnya	Biaya perbaikan	· Pendekatan biaya	Berdasarkan peraturan yang berlaku jika ada
· Kompensasi kepada pemilik tanah karena pengadaaan tanah yang wajib yang dianggap sebagai premium: a. Kehilangan pekerjaan atau bisnis, termasuk perubahan profesi b. Kerugian emosional (solasium)	Pasar dan non pasar Kerugian tambahan yang dihitung dengan persentase kerugian fisik Contoh: 10% - 30% dari kerugian fisik	· Pendekatan pendapatan · Pendekatan biaya	Berdasarkan peraturan yang berlaku jika ada Kerugian ekonomi yang diakibatkan oleh penutupan bisnis. Contoh: pertanian, perikanan, restoran, bengkel.

31. **Masalah – Masalah dalam Penilaian.** Dalam pelaksanaannya, koordinasi antar kantor tanah, instansi yang memerlukan tanah, dan penilai harus mengalir lancar untuk mencapai hasil yang diharapkan dari tahap implementasi, yaitu pembayaran kompensasi dan penyerahan tanah yang telah diperoleh pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Laporan yang dibuat oleh penilai independen yang terlibat dalam tahap pelaksanaan dengan Badan Pertanahan mengidentifikasi beberapa masalah pada tahap pelaksanaan yaitu:

- (i) *Data tentang Aset.* Data tidak tersedia pada waktunya, atau tidak lengkap, atau masih harus diperbaiki meskipun setelah proses pentaksiran (penilaian) aset, atau bahkan tidak konsisten dengan kondisi nyata. Perbaikan data sangat memerlukan waktu, prosesnya sangat rumit dan perlu diinspeksi ulang oleh BPN dan instansi- pemerintah

lain. Pemetaan wilayah juga tidak menggambarkan kondisi tiap-tiap bidang tanah, namun hanya mengidentifikasi bidang tanah yang akan dibebaskan. Hal-hal tersebut menyesatkan untuk keperluan penilaian karena kondisi wilayah tersebut akan mempengaruhi hasil penilaian aset.

- (ii) *Tanggal Penilaian (tanggal penerbitan penetapan lokasi)*. Dalam beberapa kasus tanggal tidak dicantumkan. Dalam beberapa kasus lain penetapan lokasi diterbitkan jauh sebelum penunjukan penilai, akibatnya penilaian sangat kadaluarsa dan mungkin jauh berbeda dengan kondisi pasar yang sebenarnya. Situasi seperti itu mempengaruhi penerimaan nilai kompensasi oleh pihak yang berhak. Harus ada sebuah peraturan yang mengizinkan penerbitan ulang Pengumuman Penetapan Lokasi.
- (iii) *Jangka Waktu Proses Penilaian*. Menurut peraturan jangka waktu maksimum untuk proses penilaian adalah 30 hari, namun persyaratan ini sangat sulit dipenuhi dalam kasus terkait dengan wilayah yang berisi banyak bidang tanah. Batas waktu tersebut hanya mungkin dipenuhi jika semua data yang dibutuhkan tersedia
- (iv) *Jadwal Pembayaran*. Kesenjangan waktu antara tanggal penilaian dan tanggal pembayaran kompensasi adalah salah satu hal yang dihitung sebagai kerugian non-fisik. Nilai moneter kesenjangan waktu itu didasarkan pada suku bunga obligasi pemerintah atau bunga deposito tetap bank negara. Keterlambatan pembayaran biasanya terjadi karena: (a) pemilik tanah yang tidak setuju dengan nilai ganti rugi; (b) pemilik tanah yang tidak setuju dengan data aset yang disediakan oleh Kantor Tanah; dan (c) dana yang tersedia tidak mencukupi untuk membayar semua ganti rugi karena alokasi anggaran untuk kompensasi terlalu kecil.
- (v) *Sosialisasi tentang Nilai Aset*. Ada kalanya para pemilik tanah diprovokasi oleh tokoh masyarakat untuk mencoba mendapatkan kompensasi yang lebih tinggi meskipun penilaian telah dilakukan dengan benar. Komunikasi dengan tokoh masyarakat sangat penting untuk memastikan penerimaan nilai kompensasi.
- (vi) *Pasar Properti setelah Pengadaan Tanah*. Hal ini mengacu pada pasar abnormal yang disebabkan oleh permintaan yang sangat tinggi untuk properti, yang secara signifikan meningkatkan harga properti. Karena kenaikan harga properti, kompensasi yang diterima oleh pemilik tanah tidak akan cukup untuk membeli properti yang sama. Standar penilaian tidak menyebutkan premium apapun mengenai perubahan harga. Kebanyakan penilai tidak memperhitungkan kondisi ini dalam penilaian mereka, meskipun beberapa mempertimbangkan hal ini berdasarkan pemahaman mereka tentang prinsip-prinsip kesejahteraan sesuai dengan UU No.2/2012. Standar penilaian harus jelas memasukkan perubahan harga yang harus dipertimbangkan dalam penilaian kompensasi.
- (vii) *Sisa tanah*. Data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN seharusnya tidak hanya mencakup tanah yang dibutuhkan tetapi juga tanah yang tersisa yang tidak dapat dimanfaatkan karena ini juga akan dikompensasi. Namun, penilai biasanya tidak memiliki informasi tentang bidang tanah yang meliputi tanah yang tersisa.
- (viii) *Kompensasi Right-of-Way*. Kompensasi 15% dari nilai pasar untuk tanah yang digunakan untuk proyek saluran transmisi listrik hanya akan berlaku untuk lahan pertanian yang digunakan untuk pertanian. Di perkebunan dengan tanaman tahunan, mungkin ada kerugian total, karena pemilik tidak bisa lagi memanfaatkan tanah karena budidaya tanaman yang lebih dari 6 meter tidak akan diizinkan. Dalam hal demikian, hilangnya pohon atau tanaman dalam wilayah *right of way* harus dikompensasi. Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral No. 38 Tahun 2013 menetapkan rumus untuk menghitung kompensasi, yaitu 15% dari nilai pasar untuk tanah dan bangunan dan 100% dari nilai pasar bagi tanaman.

32. *Tim Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN*. Salah satu masalah adalah

keterbatasan personil yang melakukan survei dan pengukuran tanah, yang menunda tahap implementasi sehingga pengadaan tanah tidak dapat diselesaikan dalam batas waktu yang ditentukan. Sementara itu, kesadaran dan pemahaman Tim BPN mengenai pentingnya data dan dampak dari data dalam penilaian juga perlu ditingkatkan. Komunikasi antara Tim Penilai dan BPN sangat penting bagi keberhasilan proses ini.

33. *Ketersediaan dan Kapasitas Penilai Independen.* Semua penilai di Indonesia harus menjadi anggota MAPPI. Pada 2015, MAPPI memiliki lebih dari 6.000 anggota, yang dapat dianggap sebagai jumlah total penilai di Indonesia. Keanggotaan menjadi hampir dua kali lipat sejak 2012 ketika UU No.2/2012 telah disetujui.

34. Peningkatan jumlah anggota MAPPI mungkin disebabkan oleh meningkatnya minat menjadi penilai. Kursus Penilai yang diselenggarakan oleh MAPPI mempunyai begitu banyak peminat, sehingga ada daftar tunggu untuk itu. Selain itu, banyak instansi pemerintah telah mengajukan permintaan untuk mendapat pelatihan penilaian oleh MAPPI.

35. Meskipun jumlah penilai telah meningkat secara signifikan, rasio penilai untuk populasi umum sangat kecil. Indonesia memiliki 24 penilai per satu juta orang. Sebagai perbandingan, Malaysia memiliki sekitar 45 penilai per satu juta orang, sedangkan Singapura memiliki lebih dari 120. Masalahnya bukan hanya kuantitas penilai tetapi juga dalam distribusi geografis mereka. Penilai lebih terkonsentrasi di Jakarta, Bogor, Depok, Bekasi, dan Tangerang (Jabodetabek), yang secara total merupakan lebih dari 80% dari total penilai di Indonesia.

36. Penilaian kompensasi dianggap subjek baru bagi penilai Indonesia. MAPPI menerbitkan standar untuk penilaian dan kompensasi dan juga melakukan pelatihan dan sosialisasi standar baru. Lebih dari 500 anggota telah dilatih dalam hal standar baru ini.

37. Untuk pengadaan tanah kurang dari 5 ha, pelaksanaannya dapat dilakukan secara langsung antara lembaga yang memerlukan tanah dengan pemilik tanah dan pemegang hak atas tanah melalui pembelian atau pertukaran atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Namun, pengadaan tanah tersebut dapat dilakukan juga dengan menggunakan prosedur yang ditetapkan dalam UU 2/2012. Jika menggunakan UU 2/2012, penilai akan menghargai tanah sesuai dengan ketentuan undang-undang sehingga nilai tanahnya menjadi lebih tinggi dari harga pembelian langsung yang mengacu pada harga pasar. Kesenjangan nilai tanah ini dalam beberapa kasus telah menyebabkan tuduhan korupsi. Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) berpandangan bahwa penilaian tanah untuk pengadaan tanah kurang dari 5 hektar harus mengacu pada harga pasar, sedangkan hasil penilaian oleh penilai lebih tinggi dari harga pasar.

38. **Tahap Penyampaian Hasil.** Kantor Pertanahan Provinsi (atau Kabupaten jika didelegasikan) bertanggung jawab atas penyerahan hasil penilaian. Keluaran dari tahap ini adalah penyerahan tanah kepada instansi yang memerlukannya oleh Kantor Tanah. Kegiatan utama di tahap ini adalah penyusunan notulen rapat (Berita Acara) dan Permohonan Sertifikat Tanah.

39. **Pemantauan dan Peninjauan.** Berdasarkan UU No.2/2012, Kantor Tanah bertanggung jawab dalam memantau proses pengadaan tanah. Pemantauan dalam hal ini hanya mencakup proses pengadaan tanah termasuk pelaksanaan dan penyerahan hasil pengadaan tanah pada lembaga yang memerlukan tanah. Ruang lingkup pemantauan tidak termasuk dampak pengadaan tanah untuk orang-orang yang terkena dampak atau pihak yang berhak. Undang-undang tersebut tidak mensyaratkan pengungkapan laporan pemantauan pengadaan tanah.

C. Ringkasan Permasalahan dalam CSS Indonesia untuk Pemukiman Kembali Tidak Secara Sukarela

40. Sebuah tinjauan kesetaraan kerangka hukum Indonesia terhadap SPS ADB dilakukan di bawah bantuan teknis pengembangan kapasitas ADB untuk Indonesia untuk menyelaraskan SPS ADB dan Sistem Upaya Perlindungan Negara demi Peningkatan Kinerja Proyek.¹⁵ Sebanyak 33 instrumen hukum Indonesia mengenai pemukiman kembali tidak secara sukarela dievaluasi dibandingkan dengan SPS ADB. Kesetaraan besar ditemukan antara peraturan perundangan Indonesia untuk pengadaan tanah dengan tujuan, pencakupan, pemicu dan prinsip kebijakan SPS ADB mengenai pemukiman kembali tidak secara sukarela (Lampiran 6). Kesetaraan sebagian ditemukan terkait dengan beberapa prinsip kebijakan SPS.

41. Dalam prakteknya, pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum seharusnya tidak hanya menggunakan hanya UU. No. 2 dari 2012 sebagai acuan; UU sektoral lainnya juga berkaitan dengan pengadaan tanah dalam memastikan kesetaraannya dengan SPS ADB. Hal-hal yang relevan di dalam peraturan lainnya termasuk: dukungan khusus bagi kelompok rentan, dukungan kepada lembaga sosial dan budaya warga yang dipindahkan dan masyarakat tuan rumah, kompensasi atas aset yang hilang dan bantuan-bantuan dalam hal pengosongan tanah (jika tanah yang akan digunakan oleh proyek telah dimiliki oleh lembaga yang memerlukan tanah atau pemrakarsa proyek), dan pengungkapan laporan pemantauan.

42. Sebagaimana ditunjukkan sebelumnya, tantangan lain pelaksanaan pengadaan tanah adalah yang berkaitan dengan pengadaan tanah milik pemerintah atau tanah negara. Pelaksanaan pengadaan tanah semacam ini sering lebih rumit dan membutuhkan waktu yang lebih lama. Misalnya, pengadaan tanah kehutanan harus memenuhi izin Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan yang membutuhkan proses yang panjang, dan pengalihan tanah pemerintah yang diperoleh kepada instansi yang memerlukan tanah juga memerlukan waktu yang panjang.

43. Dalam hal pemberian kompensasi dan bantuan bagi pemegang hak non-tanah, dalam praktiknya ditemukan masalah implementasi yang tidak konsisten yang ditafsirkan oleh instansi terkait. Pemerintah DKI Jakarta memberikan kompensasi bagi pemegang hak non-tanah dalam bentuk ijin tinggal dengan sewa gratis selama 3 bulan dan biaya sewa yang layak sesudahnya serta menyediakan program pemulihan mata pencaharian. Beberapa pemerintah daerah lainnya mengizinkan pemindahan fisik tanpa kompensasi apapun. Penilaian perlindungan untuk proyek-proyek irigasi mengidentifikasi beberapa proyek (biasanya proyek nasional) memberikan kompensasi untuk orang yang terkena dampak yang menempati tanah milik pemerintah (penghuni liar), sementara proyek-proyek lain (proyek pemerintah daerah) tidak memberikan kompensasi apapun.

44. Perlindungan atau pengamanan tanah pemerintah yang tidak dijaga, khususnya di daerah perkotaan dari para perambah tanah merupakan tantangan bagi instansi pemerintah yang diwawancarai. Pedoman untuk melindungi dan mencegah tanah pemerintah yang tidak dijaga dari pemukim liar harus disiapkan untuk melindungi pihak yang terkait.

45. Ringkasan Permasalahan dalam Proses pengadaan Tanah dijabarkan dalam Tabel A.10.1.

¹⁵ ADB. 2013. *Bantuan Teknis ke Indonesia untuk Menyelaraskan Sistem Upaya Perlindungan Asian Development Bank dan Sistem Upaya Perlindungan Negara demi Peningkatan Kinerja Proyek*. Manila (TA 8548-INO).

Tabel A.10.2: Ringkasan Permasalahan dalam Proses pengadaan Tanah

No	Elemen	Temuan Kunci dari Kajian
1	Proses dan Prosedur	
A	Perencanaan	<ul style="list-style-type: none"> • Kualitas dokumen pengadaan tanah yang buruk sampai moderat disebabkan oleh kurangnya pengetahuan personil dan konsultan tentang peraturan perundangan pengadaan tanah dan tidak adanya studi kelayakan. • Penilai independen sebaiknya dipekerjakan sejak tahap perencanaan untuk mendapatkan perkiraan biaya kompensasi sehingga perencanaan anggaran akan dapat lebih akurat. • Kerja sama dengan pemerintah setempat dan Badan Pertanahan Daerah sebaiknya dilaksanakan sejak tahap perencanaan
B	Persiapan	<ul style="list-style-type: none"> • Beberapa pemerintah provinsi mengeluarkan Peraturan Pemerintah Daerah untuk mendukung proses pengadaan tanah dan untuk memastikan persiapan pengadaan tanah dilakukan secara tepat waktu. • Kebijakan yang tidak jelas mengenai penentuan lokasi pengadaan tanah yang kurang dari 5 hektar • Pengetahuan auditor pemerintah mengenai kerangka hukum baru tentang pengadaan tanah masih lemah dan ini sangat mempengaruhi temuan auditor (dugaan korupsi).
C	Pelaksanaan	<ul style="list-style-type: none"> • Keterbatasan personil yang melakukan survei dan pengukuran tanah, yang menunda tahap pelaksanaan • Permasalahan dalam penilaian meliputi: <ul style="list-style-type: none"> - Data yang tidak lengkap mengenai objek pengadaan tanah, termasuk tanah sisa - Hampir semua penilai tidak punya pengetahuan yang layak tentang peraturan perundangan pengadaan tanah - Keterbatasan jumlah penilai yang ada dan hampir semua penilai berada di pulau Jawa • Alokasi anggaran sering lebih kecil dari kebutuhan untuk membayar kompensasi • Proses pengadaan tanah milik pemerintah yang sangat lama • Ketidakkonsisten-an dalam menyediakan kompensasi dan bantuan untuk pemegang hak non tanah • Tanah yang telah dibebaskan dihuni oleh penghuni liar baru (di daerah perkotaan) • Kurangnya petunjuk teknik nasional tentang pengembangan dan pengelolaan pemukiman kembali yang diakibatkan oleh pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
D	Penyerahan tanah yang telah dibebaskan	<ul style="list-style-type: none"> • Proses penyerahan tanah yang dimiliki oleh pemerintah (tanah negara) yang memerlukan waktu lama
E	Pemantauan	<ul style="list-style-type: none"> • Pemantauan tidak mencakup dampak pengadaan tanah pada warga yang terkena dampak/ pihak yang berhak. • Pengungkapan laporan pengadaan tanah tidak disyaratkan

D. Tinjauan tentang Kapasitas kelembagaan di Tingkat Pusat dan Daerah

Untuk menentukan kapasitas kelembagaan instansi pemerintah kunci, kajian memeriksa struktur dan organisasi kelembagaan, dan anggaran, kepegawaian, pengetahuan kelembagaan dan manajemen pengetahuan, keahlian teknis, penasihat hukum, peralatan pendukung dan fasilitas, program peningkatan kapasitas, pusat pelatihan (Pusdiklat), pemantauan dan evaluasi, serta pencapaian hasil.¹⁶

1. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

46. Di bawah pemerintahan saat ini, Badan Pertanahan Nasional diubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan telah dilakukan penyesuaian strukturnya. Setidaknya dua peraturan telah dikeluarkan untuk mengakomodasi perubahan kelembagaannya: Peraturan Presiden (Perpres) No. 17 Tahun 2015 mengenai Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Perpres No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

47. Perpres No.17/2015 membentuk Direktorat Jendral Pengadaan Tanah yang baru, yang bertanggung jawab atas:

- (i) Merumuskan dan melaksanakan kebijakan tentang pengadaan tanah dan penilaian tanah
- (ii) Mengatur dan menetapkan tanah untuk instansi pemerintah
- (iii) Pemberi nasehat dan pandangan mengenai pengadaan tanah
- (iv) Menetapkan dan memberikan bimbingan teknis dan pengawasan pada norma, standar, prosedur, dan kriteria yang digunakan dalam pengadaan dan penilaian tanah
- (v) Mengevaluasi dan melaporkan pengadaan dan penilaian tanah
- (vi) Melaksanakan fungsi administrasi Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah
- (vii) Melaksanakan fungsi lain seperti yang diarahkan oleh Menteri

48. Perpres No. 20/2015 secara umum menetapkan ketentuan untuk kantor wilayah provinsi dan kabupaten / kota sebagai pelaksana dari kebijakan yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang. Pasal 3(e) menyatakan, Badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab untuk merumuskan dan melaksanakan kebijakan tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

49. Kapasitas Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional berperingkat kuat, karena lembaga ini memiliki Direktorat Jenderal (Dirjen) Pengadaan Tanah dan Direktorat Jenderal Penataan Ruang. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memiliki juga Direktorat pendukung pengadaan tanah, yaitu Direktorat Penataan Ruang, Direktorat Penilaian, dan Pusat Studi Hukum dan Humas. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional menyiapkan rancangan UU Pengadaan Tanah dengan dukungan dari ADB melalui Bantuan Teknis 7038 untuk Meningkatkan Kerangka

¹⁶ Kajian akseptabilitas juga dibangun di atas kajian akseptabilitas upaya perlindungan lingkungan dan sosial dari proyek-proyek TA ADB dan proyek yang dibiayai oleh ADB termasuk: (i) Penguatan AMDAL dan sub proyek Upaya Perlindungan Sosial yang dibiayai oleh TA untuk Penguatan dan Penggunaan Sistem upaya perlindungan Negara; (ii) Kajian Sistem Upaya Perlindungan Program (PPSA) untuk Penguatan Jaringan Listrik - Program Sumatera (RRP-INO 49080); dan (iii) PSSA untuk Pengembangan dan Pengelolaan Partisipatif Terpadu Program Irigasi (RRP I43220). PSSA tersebut mengkaji sistem upaya perlindungan Indonesia, termasuk praktek-praktek pelaksanaan dan kapasitasnya.

Hukum dan Administrasi Tanah.¹⁷

50. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional secara intensif terlibat dalam koordinasi pemerintah untuk pembangunan infrastruktur dan juga terlibat dalam satgas instansi sektor untuk pengadaan tanah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memiliki program untuk peningkatan kapasitas untuk staf Kantor Tanah Daerah. Namun, program ini tidak dilakukan secara rutin karena keterbatasan anggaran. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, terutama Direktorat Pengadaan Tanah, sering bertindak sebagai narasumber untuk program peningkatan kapasitas yang dilakukan oleh instansi pemerintah lainnya dan Program ADB. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional baik di tingkat nasional dan regional adalah lembaga di mana instansi pemerintah lainnya mencari saran untuk masalah pengadaan tanah. Namun, koordinasi yang lebih intensif antara lembaga sektor yang memerlukan tanah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional perlu diperkuat untuk mempercepat proses pengadaan tanah. Saat ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional tidak memiliki data yang komprehensif tentang kebutuhan tanah dan kemajuan pengadaan tanah untuk masing-masing sektor, sementara data tersebut sangat penting untuk dimiliki oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk mendukung percepatan pelaksanaan pengadaan tanah.

51. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional di tingkat nasional memiliki 19.965 orang personil pada tahun 2016. Dari jumlah itu, 60% lulus dari universitas (program diploma, sarjana, dan pasca sarjana), 33% lulus dari sekolah tinggi, dan sisanya lulus dari sekolah menengah dan dasar untuk mendukung program pendaftaran tanah dan pengadaan tanah. Tidak ada masalah dalam hal jumlah sumber daya manusia di tingkat nasional karena perannya lebih untuk perumusan kebijakan dan pemberian bimbingan teknis dalam pengadaan tanah, sementara pelaksanaan pengadaan tanah lebih ditangani oleh kantor regional. Namun, mengingat pentingnya peran mereka untuk memberikan saran dalam hal pengadaan tanah, pengetahuan staf Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan tentang kerangka hukum terkait pengadaan tanah perlu ditingkatkan.

52. Petunjuk teknis untuk pelaksanaan pengadaan tanah telah sesuai dengan Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN, Namun, petunjuk teknis dan panduan tentang identifikasi objek pengadaan tanah untuk kompensasi perlu ditingkatkan untuk memahami kerugian bisnis, perubahan profesi, biaya pindah, dan bantuan relokasi lainnya. Data rinci dan komprehensif akan sangat membantu penilai dalam melaksanakan penilaian.

53. Pada tahun 2016, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN mulai merekrut 2.500 tambahan surveyor tanah, yang akan secara efektif menjadi lebih dari dua kali lipat dari jumlah surveyor yang ada saat ini di seluruh Indonesia, yang berjumlah 2.079 orang. Namun, surveyor-surveyor tersebut akan diprioritaskan untuk melakukan pendaftaran tanah, sementara kebutuhan surveyor tanah untuk pengadaan tanah terus meningkat.

54. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Kepala BPN No. 5/2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan kemudian diubah dengan Peraturan Kepala Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional No. 6/2015 tentang Perubahan Peraturan Kepala BPN No. 5/2012 tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk

¹⁷ ADB. 2007. Bantuan Teknis Untuk Indonesia untuk Meningkatkan Kerangka Administrasi dan Hukum tentang Tanah. Manila (TA 7038-INO).

Kepentingan Umum. Namun, beberapa aspek petunjuk teknis masih perlu diperkuat, termasuk formulir dan panduan untuk mengidentifikasi objek pengadaan tanah (kerugian fisik dan ekonomi) untuk mengakomodasi kerugian lain yang dapat dinilai seperti hilangnya bisnis, pekerjaan, perubahan profesi, dan biaya bergerak, dll. Kementerian ini juga secara intensif menyebarkan dan berbagi informasi tentang kebijakan pengadaan tanah, terutama untuk Kantor Tanah Wilayah. Dengan bekerja sama dengan ADB, melalui TA 8661 (Meningkatkan Investasi untuk Program Percepatan Pertumbuhan), Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melakukan pelatihan tentang pengadaan tanah untuk para pejabat dan staf instansi pemerintah pusat, pemerintah daerah, dan BUMN di beberapa daerah. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional didukung oleh ADB juga mengadakan pengarahannya tentang kerangka hukum dan kemajuan pelaksanaan pengadaan tanah untuk LSM dan aktif dalam memberikan saran tentang makna undang-undang dan peraturan pengadaan tanah serta dalam memberikan bimbingan pelaksanaan pengadaan tanah. Namun, data dasar pelaksanaan pengadaan tanah masih lemah dan perlu ditingkatkan.

55. Untuk mengoptimalkan pelaksanaan pengadaan tanah demi pembangunan untuk kepentingan umum, terutama untuk pengembangan strategis nasional, pada bulan Agustus 2016, Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan instruksi Percepatan Pengadaan Tanah. Instruksi tersebut termasuk:

- i) Untuk meningkatkan koordinasi antara para pemangku kepentingan, proaktif dalam mengambil solusi untuk masalah yang muncul, dan mengembangkan database pengadaan tanah;
- ii) Laporan bulanan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Menteri. Menteri akan melaporkan kemajuan pengadaan tanah kepada Presiden;
- iii) Memantau dan evaluasi pelaksanaan pengadaan tanah oleh Direktorat Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN
- iv) Staf ahli melakukan evaluasi langsung pada pengadaan tanah dan mengambil solusi untuk masalah-masalah yang timbul.

2. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)

56. Sebuah lembaga tingkat nasional lain dengan tanggung jawab yang penting untuk pengadaan tanah/pemukiman kembali, terutama dengan kerangka hukum baru, adalah Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Lembaga ini didirikan pada tahun 1981 sebagai organisasi profesi nirlaba independen, dengan tujuan menetapkan standar nasional, konsisten dengan praktik terbaik internasional, untuk penilaian properti, dan dilisensikan oleh Departemen Keuangan dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. MAPPI juga menyediakan akreditasi, sertifikasi, pelatihan dan pengembangan profesional untuk pentaksir (juga dikenal sebagai "penilai") tanah dan properti riil lainnya di Indonesia. MAPPI diakui secara internasional dengan pendekatan yang profesional tentang penilaian tanah di Indonesia.

57. Semua penilai di Indonesia harus menjadi anggota MAPPI. Jumlah keseluruhan anggota MAPPI pada tahun 2015 lebih dari 6.000 penilai, hampir sama dengan jumlah penilai di Indonesia. Jumlah ini adalah dua kali lipat dari angka di tahun 2012 ketika UU No. 2/2012 diberlakukan. Saat ini, profesi penilai menghadapi permintaan yang besar. Kursus tentang penilaian yang diselenggarakan oleh MAPPI mendapat permintaan tinggi dan banyak pelamar yang ada dalam daftar tunggu. Banyak instansi pemerintah juga meminta MAPPI untuk melakukan pelatihan dalam penilaian.

58. Meskipun jumlah penilai telah meningkat secara signifikan, rasio terhadap total

penduduk Indonesia masih rendah. Saat ini, hanya 24 penilai per satu juta orang dan itu jauh lebih rendah dibandingkan dengan negara tetangga seperti Malaysia, yang 45 penilai per satu juta orang. Singapura membanggakan lebih dari 120 penilai per juta orang. Masalah di Indonesia tidak hanya dalam hal kuantitas penilai, tetapi juga dalam hal distribusi penilai. Lebih dari 80% dari penilai berada di Jakarta dan kota-kota sekitarnya (Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi atau Jabodetabek).

59. Data rinci tentang jumlah anggota MAPPI diuraikan dalam tabel di bawah.

Tabel B. 10.3. Jumlah Anggota MAPPI

Status Anggota	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Anggota bersertifikasi	303	300	322	322	343	376	402	441	461
Anggota berakreditasi	981	880	884	884	952	977	1.158	1.268	1.405
Anggota Asosiasi	822	554	726	858	946	1.143	1.557	2.295	2.723
Anggota Afiliasi				68	520	906	882	1.376	1.495
Anggota kehormatan	5	7	23	10	10	10	10	10	10
Jumlah	2.111	1.741	1.928	2.142	2.771	3.412	4.009	5.390	6.094

3. Kantor Tanah, Tingkat Provinsi

60. Mandat Kantor Pertanahan Provinsi adalah melaksanakan pengadaan tanah sesuai dengan UU No. 2/2012. Pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah, kepala kantor wilayah provinsi memiliki kewenangan untuk menetapkan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah yang terdiri dari beberapa instansi teknis termasuk kepala kantor agraria dan tata ruang provinsi/kantor tanah wilayah sebagai seorang ketua, kepala kantor sertifikat dan pendaftaran tanah, kepala kecamatan, kepala desa, dan instansi terkait yang bertanggung jawab untuk pengadaan tanah. Tim Pelaksana Pengadaan Tanah menetapkan satuan tugas untuk pelaksanaan pengadaan tanah. Gugus tugas terdiri dari gugus tugas A, yang bertanggung jawab untuk data penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah; dan gugus tugas B, yang bertanggung jawab untuk pihak yang berhak dan objek-objek pengadaan tanah. Bagian di Kantor Pertanahan Provinsi yang bertanggung jawab untuk pengadaan tanah untuk proyek-proyek pemerintah berada di bawah Seksi Pengaturan Tanah Pemerintah, di bawah Divisi Hak Tanah dan Pendaftaran. Struktur Kantor mengikuti Peraturan Menteri (Permen) 8 No. 2015 tentang Organisasi dan Pengelolaan kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN.

61. Terbatasnya jumlah surveyor tanah di Kantor Tanah Provinsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN menyebabkan keterlambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Di Banten, surveyor tanah yang terbatas dan permintaan yang tinggi pada kantor urusan Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertahanan daerah untuk memfasilitasi pelaksanaan pengadaan tanah telah menyebabkan keterlambatan dalam proses pengadaan tanah.

62. Kantor wilayah provinsi memiliki anggaran terjamin dari kementerian untuk melaksanakan mandatnya mengenai pengadaan tanah sesuai dengan UU No. 2/2012. Kantor wilayah daerah biasanya tidak memiliki peralatan dan mobilitas yang memadai untuk mendukung mandat secara independen. Tidak ada Pusdiklat atau pusat pelatihan di daerah

tersebut, yang berarti bahwa untuk meningkatkan kapasitas staf, mereka harus bergantung pada pelatihan yang diprakarsai oleh kantor pusat di Jakarta.

63. Untuk memperkuat pelaksanaan pengadaan tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN membuat divisi khusus untuk pengadaan tanah di kantor wilayah provinsi dan kabupaten dilengkapi oleh staf, fasilitas, dan anggaran.

E. Tinjauan tentang Kapasitas Kelembagaan dalam Instansi Pemerintah Sektor Kunci

64. Sementara kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN dan MAPPI memiliki tanggung jawab institusional secara keseluruhan untuk melaksanakan pengadaan tanah/pemukiman kembali, instansi tingkat sektor sebagai lembaga yang memerlukan tanah memiliki peran utama dalam pengadaan tanah/perencanaan pemukiman kembali. Kapasitas kelembagaan lembaga sektor tergantung pada ketersediaan unit "upaya perlindungan" yang bertanggung jawab untuk berkoordinasi dengan pemerintah daerah dan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN.

1. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR)

65. Ada dua direktorat jenderal di bawah kementerian PUPR yang memiliki unit khusus untuk upaya perlindungan sosial, yaitu Direktorat Jenderal Sumber Daya Air (Ditjen SDA) dan Direktorat Jenderal Bina Marga. Sementara di Direktorat Jenderal Pemukiman Penduduk dan Direktorat Jenderal Cipta Karya tidak ada sub-direktorat khusus untuk upaya perlindungan.

66. Untuk menerapkan persyaratan upaya perlindungan, unit upaya perlindungan dari Ditjen SDA dan Ditjen Bina Marga bekerja sama dengan instansi pelaksana yang relevan (Unit Pelaksanaan Teknis – UPT) atau Balai Besar (Kantor Wilayah Ditjen SDA yang bertanggung jawab untuk pelaksanaan proyek). Di Balai Besar Ditjen SDA, yang bertanggung jawab atas pengadaan tanah adalah manajer proyek (Pejabat Pembuat Komitmen – PPK) dibantu oleh beberapa staf. PPK Balai Besar bekerja sama dengan pemerintah daerah (Kantor Gubernur atau Bupati), BAPPEDA, dan Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN untuk mempersiapkan dan melaksanakan pengadaan tanah.

67. Anggaran pengadaan tanah terkait dan termasuk dalam masing-masing kegiatan/proyek/program direktorat/unit/divisi sebagai pemilik proyek. Semua Direktorat Jenderal di Kementerian PUPR mengalokasikan anggaran tahunan untuk pengadaan tanah, terutama untuk proyek-proyek nasional dan strategis. Pada 2015, Kementerian PUPR mengalokasikan anggaran sebesar Rp 4,7 triliun untuk pengadaan tanah. Dari jumlah itu, Rp 1,2 triliun dialokasikan untuk pengadaan tanah di Ditjen SDA. Semua Balai Besar juga memiliki anggaran tahunan untuk pengadaan tanah dan perlindungan lingkungan, tetapi kecukupan anggaran bervariasi.

2. Direktorat Jendral Sumber Daya Air

68. Di bawah Dirljen SDA, pada sekretariat Ditjen SDA PUPR, terdapat Bidang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Bidang Fasilitasi Lahan. Di dalam bidang ini terdapat Sub Bidang Fasilitasi Lahan yang bertanggung jawab untuk memfasilitasi pengadaan tanah untuk pembangunan sumber daya air. Tugas dari sub bidang Fasilitasi Lahan termasuk: i) menyiapkan bahan yang dibutuhkan untuk koordinasi pengadaan tanah dengan instansi terkait lainnya; ii) memberikan bimbingan teknis dan bantuan mengenai pengadaan tanah; iii)

penanganan masalah-masalah yang terkait dengan pengadaan tanah untuk pelaksanaan proyek-proyek pembangunan sumber daya air termasuk izin persyaratan di tingkat nasional; dan iv) memfasilitasi perlindungan dan sertifikasi aset tanah yang dibebaskan¹⁸. Bidang ini menerima anggaran dari Ditjen SDA untuk melaksanakan mandatnya. Gambar-gambar di bawah ini menunjukkan struktur organisasi Ditjen SDA dan Sekretariat Ditjen SDA.

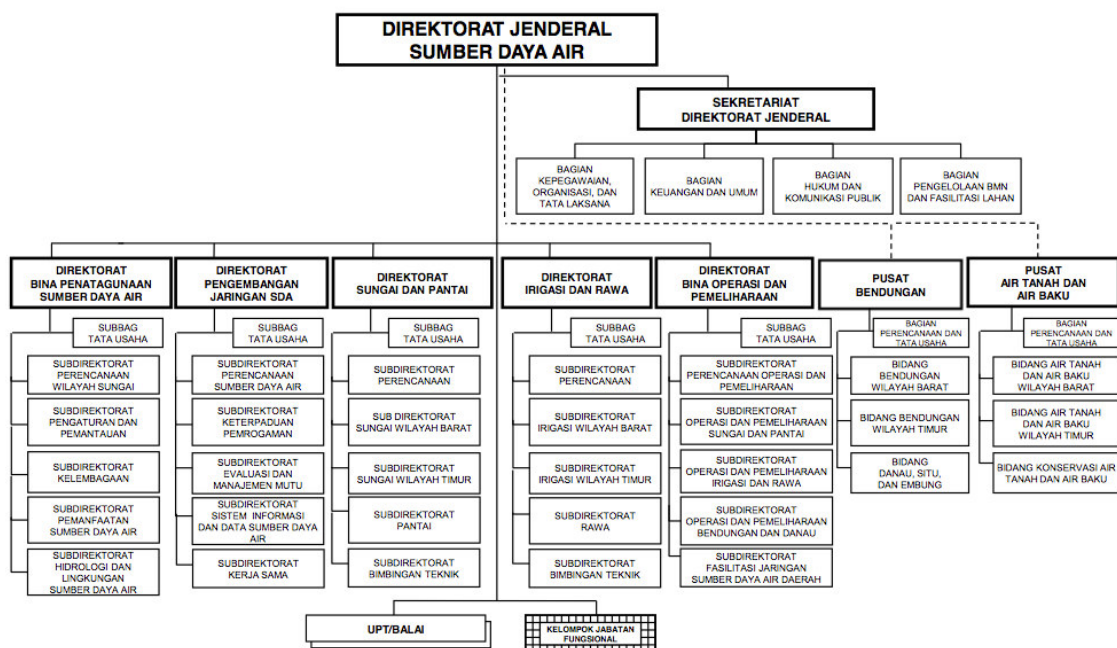
69. Sejak berdirinya pada bulan Juli 2015, Bidang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Bidang Fasilitasi Tanah (sebagai unit upaya perlindungan sosial) telah aktif dalam mengidentifikasi semua tanah yang akan dibebaskan untuk proyek-proyek strategis dan nasional dan memastikan bahwa proyek telah dimasukkan dalam rencana tata ruang wilayah. Bidang ini juga mendukung Ditjen SDA dalam meningkatkan kapasitas staf dalam pengadaan tanah dan pemukiman kembali dengan melakukan pelatihan, seminar, dan lokakarya secara rutin dan mengundang pembicara kunci dari kementerian mereka sendiri atau dari organisasi eksternal. Mereka juga mengembangkan dan menjaga hubungan baik dengan instansi pemerintah lainnya yang terlibat dalam pengadaan tanah seperti Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan PT Perhutani dan Badan Pertanahan Nasional.

70. Untuk memantau dan mempercepat pengadaan tanah, pada bulan Agustus 2015 Ditjen SDA membentuk Satuan Tugas Pemantauan, Evaluasi, dan Koordinasi untuk Percepatan Pengadaan Lahan di bidang Infrastruktur Sumberdaya Air. Satuan tugas ini termasuk pejabat Ditjen SDA dan narasumber dari instansi lain seperti Kementerian Agraria dan tata Ruang/ BPN, Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan, kementerian Dalam Negeri, Badan Pengawasan Keuangan dan Pembangunan, Jaksa Agung, dan pembicara-pembicara profesional.

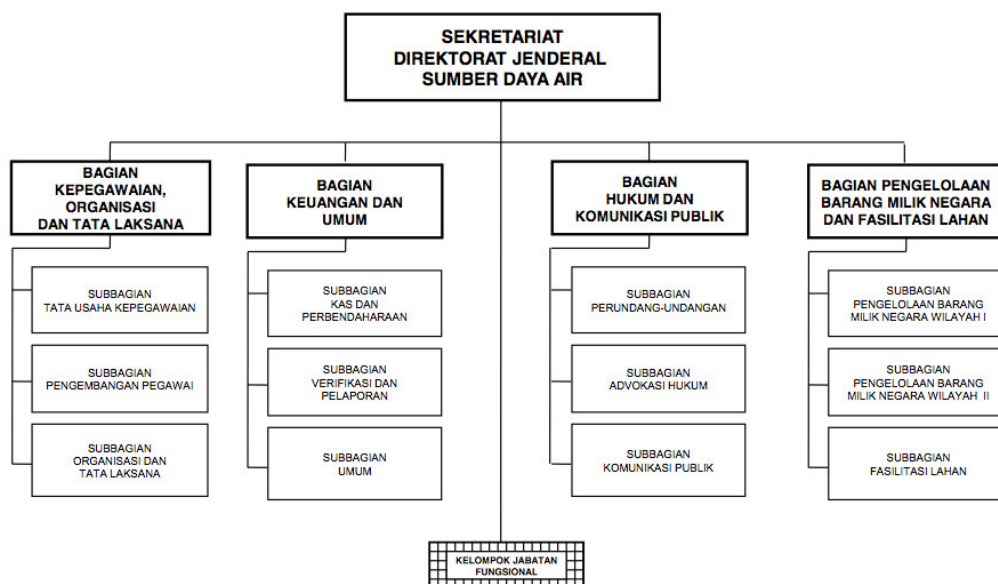
71. Di Ditjen SDA, ada 15 orang staf yang bekerja Bidang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Bidang Fasilitasi Lahan, dan hanya ada 4 orang yang khusus bertugas di Bidang Fasilitasi Lahan, termasuk kepala sub-direktorat. Oleh karena itu, Ditjen SDA berencana untuk menambahkan staf yang cukup untuk unit ini untuk memungkinkan penanganan tugas-tugas pengadaan tanah secara benar.

¹⁸ Permen PUPR No. 15/2015 Article 207 (3).

Gambar 1. Struktur Organisasi Ditjen SDA



Gambar 2. Struktur Organisasi Sekretariat Ditjen SDA



72. Pada tingkat daerah, Balai Besar Ditjen SDA memiliki jumlah staf yang kompeten, yang terutama berfokus pada aspek/bidang teknis. Namun, jumlah staf yang ditugaskan secara khusus untuk upaya perlindungan sosial sangat terbatas. Urusan upaya perlindungan sosial

ditangani oleh Satker atau PPK, yang juga bertanggung jawab untuk proyek secara keseluruhan sehingga tidak dapat memusatkan perhatian secara rinci dan berdedikasi khusus pada isu-isu substantif terkait dengan pengadaan tanah/pemukiman kembali. Selain itu, dalam beberapa Balai Besar hanya ada 2-3 staf yang ditugaskan untuk pengadaan tanah, sedangkan ada banyak proyek dengan pengadaan tanah/pemukiman kembali harus dikembangkan dan dilaksanakan dengan tepat waktu dan memadai.

73. Jumlah staf di Bidang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Bidang Fasilitasi Lahan masih kurang dan pengetahuan mereka tentang kerangka hukum dan pengalaman dalam menangani upaya perlindungan sangat terbatas. Biasanya, staf Balai Besar Ditjen SDA yang ditugaskan untuk upaya perlindungan memiliki pengalaman yang relevan. Namun, pengetahuan tentang kerangka hukum dan kualitas dokumen upaya perlindungan saat ini masih perlu ditingkatkan.

74. Pengetahuan para staf tentang produk biasanya terbatas pada kerangka kerja pemukiman kembali dan lingkungan yang disiapkan untuk proyek-proyek yang dibiayai oleh mitra pembangunan, seperti ADB, WB, dan JICA. Ditjen SDA tidak memiliki pedoman upaya perlindungan spesifik sendiri. Sementara itu saat ini PPK dan staf yang bertanggung jawab di BBWS memiliki forum sarasehan tentang pengalaman pengadaan tanah, dan telah menggunakan forum tersebut untuk berbagi pengalaman dan praktik terbaik dalam menangani pengadaan tanah – masalah pemukiman kembali¹⁹.

75. Mengingat keberadaan unit upaya perlindungan, kapasitas staf, dan sumber daya anggaran, kapasitas Ditjen SDA dan Balai Besar berperingkat "moderat". Penjelasan rinci pada peringkat Ditjen SDA dan Balai Besar untuk proyek tertentu dijelaskan dalam Lampiran 11.

3. Ditjen Bina Marga

76. Ada 3 sub-direktorat yang bertanggung jawab untuk upaya perlindungan sosial di Ditjen Bina Marga:

- a. Sub-Direktorat Lingkungan dan Keselamatan Jalan berada di bawah Direktorat Pembangunan Jaringan Jalan. Tugas Sub-direktorat ini meliputi: (a) penyusunan dan pengembangan norma, standar, pedoman, dan kriteria teknik lingkungan, mitigasi bencana alam, pembangunan berkelanjutan dan keselamatan di jalan; (b) penyusunan kebijakan dan Sistem Pengelolaan Keselamatan dan Kesehatan Kerja dan Lingkungan (SMK3L) dan rekayasa lingkungan untuk jalan; (c) penyusunan dan audit program untuk keselamatan di jalan dan investigasi lokasi yang rawan kecelakaan; dan (d) bantuan dan evaluasi pelaksanaan kelayakan fungsi jalan.
- b. Subdirektorat Manajemen Konstruksi mencakup masalah-masalah pengelolaan lingkungan selama konstruksi.
- c. Subdirektorat Pengadaan Lahan berada di bawah Direktorat Jalan dan Jalan Tol, Jalan Kota dan Fasilitasi Jalan Daerah. Sub Direktorat ini merencanakan, mempersiapkan, membantu dan memantau pelaksanaan pengadaan tanah.

77. Pembangunan jalan tol ada di bawah tanggung jawab Direktorat jendral Bina Marga di Kantor Pusat di Jakarta, maka instansi yang memerlukan tanah adalah Bina Marga. Pengadaan tanah dikelola oleh Bagian Pengadaan Lahan Ditjen Bina Marga yang bertanggung jawab menyiapkan rencana pengadaan tanah.

¹⁹ Wawancara dengan Bapak Agus Safari, Kepala Satker Balai Besar Wilayah Ciliwung Cisadane, dan bapak Ari, Kepala Bagian Pengelolaan Benda-benda Milik Negara, 14 Februari 2017

78. Menurut Permen PUPR 15-2015 SOTK, Sub Direktorat Pengadaan Tanah berada di bawah Direktorat Fasilitas Jalan Tol, Jalan Perkotaan dan Jalan Daerah Ditjen Bina Marga.

79. Sub Direktorat ini terlibat dalam perencanaan, persiapan, pengembangan dan pemantauan pengadaan tanah. Tugas-tugas tersebut dilaksanakan dengan menyelenggarakan hal-hal berikut:²⁰

1. Pembentukan dan pengembangan norma, standar, pedoman, dan kriteria pengadaan tanah;
2. Pengembangan rencana, persiapan program, melaksanakan inventarisasi, dan pemantauan pengadaan tanah untuk jalan raya dan jalan tol;
3. Persiapan prosedur kerja dan memfasilitasi sosialisasi pengadaan tanah;
4. Pengawasan pelaksanaan pengadaan tanah;
5. Mengamankan aset yang merupakan hasil pengadaan tanah dalam proyek Trans Jawa dan Trans Jawa Non Jalan Tol; dan
6. Koordinasi dan fasilitasi pengadaan tanah dalam ruas Tol Trans Jawa dan Trans Jawa Non Jalan Tol dengan pusat fasilitas pengadaan tanah

80. Unit DG Bina Marga untuk lingkungan dan pengadaan tanah memiliki jumlah personil yang cukup: sub-direktorat lingkungan dan keselamatan di jalan memiliki 12 staf; dan sub-direktorat pengadaan tanah juga memiliki jumlah staf yang signifikan.

81. Staf dari Divisi pengadaan tanah di Ditjen Bina Marga memiliki pengetahuan yang baik dan pengalaman dalam pengadaan tanah. Namun, divisi ini hanya mencakup proyek jalan tol dan tidak melakukan pengadaan tanah untuk proyek jalan tol nasional yang dikelola oleh Ditjen Bina Marga dan UPT/Balai Besar. Staf dari sub-direktorat Lingkungan dan Keselamatan Jalan memiliki pengetahuan yang baik tentang upaya perlindungan lingkungan, namun kurang tentang pengadaan tanah. Staf yang bertanggung jawab untuk proyek-proyek di sektor/direktorat tematik Bina Marga memiliki kapasitas yang baik dalam hal teknis (engineering), namun kapasitasnya dalam upaya perlindungan terbatas. Di tingkat pemerintah daerah petugas yang bertanggung jawab untuk pengadaan tanah/pemukiman kembali tidak secara sukarela di proyek kementerian PUPR, dan staf yang menangani upaya perlindungan cukup memadai, namun pengetahuan mereka tentang kerangka hukum saat ini masih perlu diperkuat.

82. Pengelolaan pengetahuan tentang upaya perlindungan sosial di Ditjen Bina Marga sudah sangat baik: Namun bahan-bahan petunjuk yang diterbitkan dan disebarkan lebih tentang lingkungan dan keselamatan. Sementara ini, Ditjen Bina Marga dengan bantuan ADB dan AusAid (DFAT), sedang mempersiapkan lembar petunjuk tentang pengadaan tanah sebagai bagian dari paket komunikasi dan pelatihan tentang komunikasi untuk proyek-proyek pembangunan jalan²¹.

83. Dengan penilaian tentang unit perlindungan di atas, kapasitas staf, dan sumber daya anggaran, kapasitas DG Bina Marga dinilai berperingkat "kuat". Namun, karena kebanyakan pengadaan tanah/pemukiman kembali untuk proyek jalan tol ditangani dan dibiayai oleh pemerintah daerah yang menggunakan anggaran mereka sendiri, penilaian lebih lanjut tentang

²⁰ Permen PUPR No.15- tahun 2015, Struktur Organisasi dan SOTK, alinea 468 dan 469

²¹ ADB TA 8530 – INO (Subproject 5): Program Bantuan Infrastruktur yang Berkelanjutan: Memperkuat Keikutsertaan Masyarakat dalam Desain, Pelaksanaan dan Pemantauan Proyek Pembangunan Jalan Daerah

kapasitas dan komitmen pemerintah daerah dalam menangani perlindungan sosial perlu diperkuat.

4. Direktorat Jendral Cipta Karya

84. Kapasitas kelembagaan Ditjen Cipta Karya dinilai berperingkat “lemah”. Dirjen Cipta Karya tidak memiliki unit khusus untuk upaya perlindungan. Pengadaan tanah dan pemukiman kembali biasanya difasilitasi oleh (atau dilaksanakan oleh, jika Ditjen Cipta Karya adalah penanggung jawab proyek) sub-direktorat terkait yang bertanggung jawab atas persiapan dan penyelenggaraan proyek dengan bekerja sama dengan pemerintah daerah di mana proyek akan dilakukan. Biasanya pengadaan tanah akan dilaksanakan dan didanai oleh pemerintah daerah terkait sebagai kontribusi mereka pada proyek-proyek pemasokan air dan sanitasi yang didanai oleh Ditjen SDA.

85. Fungsi dari Ditjen Cipta Karya adalah implementasi kebijakan dan memberikan bimbingan teknis dan pengawasan dalam pembangunan daerah pemukiman, desain pengaturan bangunan, dan pengembangan sistem penyediaan air minum, pengelolaan sistem air limbah, drainase dan limbah. Karena fungsi-fungsi tersebut, proyek-proyek yang dijalankan oleh Ditjen Cipta karya--di tahap implementasi--harus diserahkan kepada pemerintah daerah dan dengan demikian menjadi aset pemerintah daerah. Sejak Ditjen Cipta karya tidak melaksanakan pengadaan tanah, tidak ada unit upaya perlindungan untuk proses yang dibentuk dalam lembaga. Tanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan tanah proyek tersebut diserahkan kepada pemerintah daerah, sedangkan Ditjen Cipta karya hanya berfokus pada pembangunan fisik.

5. PT Perusahaan Listrik Negara (PLN) Persero

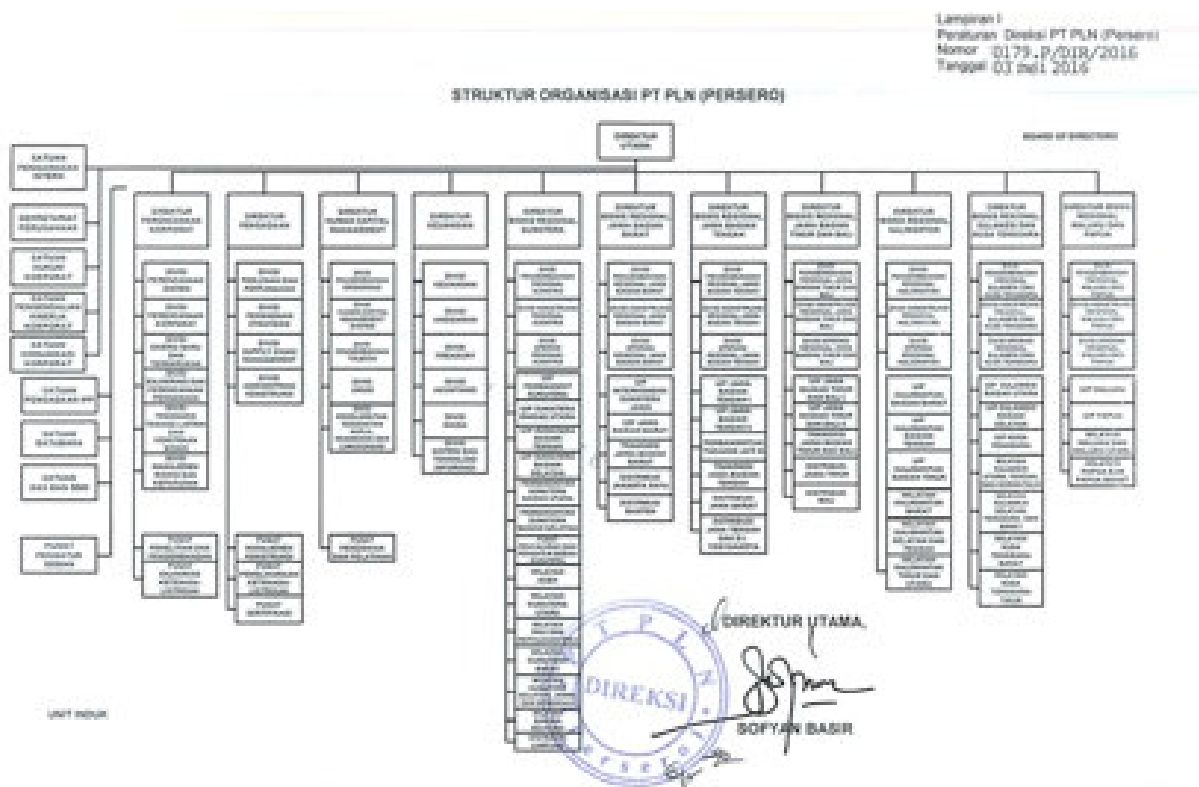
86. Sejak tahun 1967, PT PLN telah menyelenggarakan banyak proyek termasuk PLTA, pembangkit listrik, jaringan transmisi, dan distribusi baik dengan dana dari PLN sendiri dan lembaga pembiayaan multilateral. Kapasitas PT PLN dianggap memadai, oleh karena itu dianggap "kuat". Isu-isu pengadaan tanah dalam PT PLN berada di bawah tanggung jawab Divisi Kesehatan, Keselamatan dan Lingkungan,²² di bawah Direktorat Pengelolaan Sumber Daya Manusia.²³ Divisi ini bertanggung jawab untuk meninjau Pengadaan Tanah dan Rencana Pemukiman Kembali (LARP), memantau pelaksanaan LARP, dan untuk mempersiapkan mobilisasi Badan Pemantau Independen pada tahap persiapan pembangunan proyek. Struktur organisasi PLN dan Direktorat Human Capital Manajemen ditunjukkan di bawah ini.

87. Pemerintah baru-baru ini mengeluarkan Perpres No. 4/2016 tentang Percepatan Pembangunan Infrastruktur Listrik yang secara signifikan mengurangi waktu dan menyederhanakan proses pengadaan tanah dan penentuan lokasi. Bab VII, Pasal 33 sampai Pasal 37 dari perpres tersebut secara khusus mengatur aspek pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur listrik termasuk prosedur pengadaan tanah, penentuan lokasi, penyediaan tanah untuk proyek saluran transmisi, dan dukungan pemerintah daerah untuk pengadaan tanah.

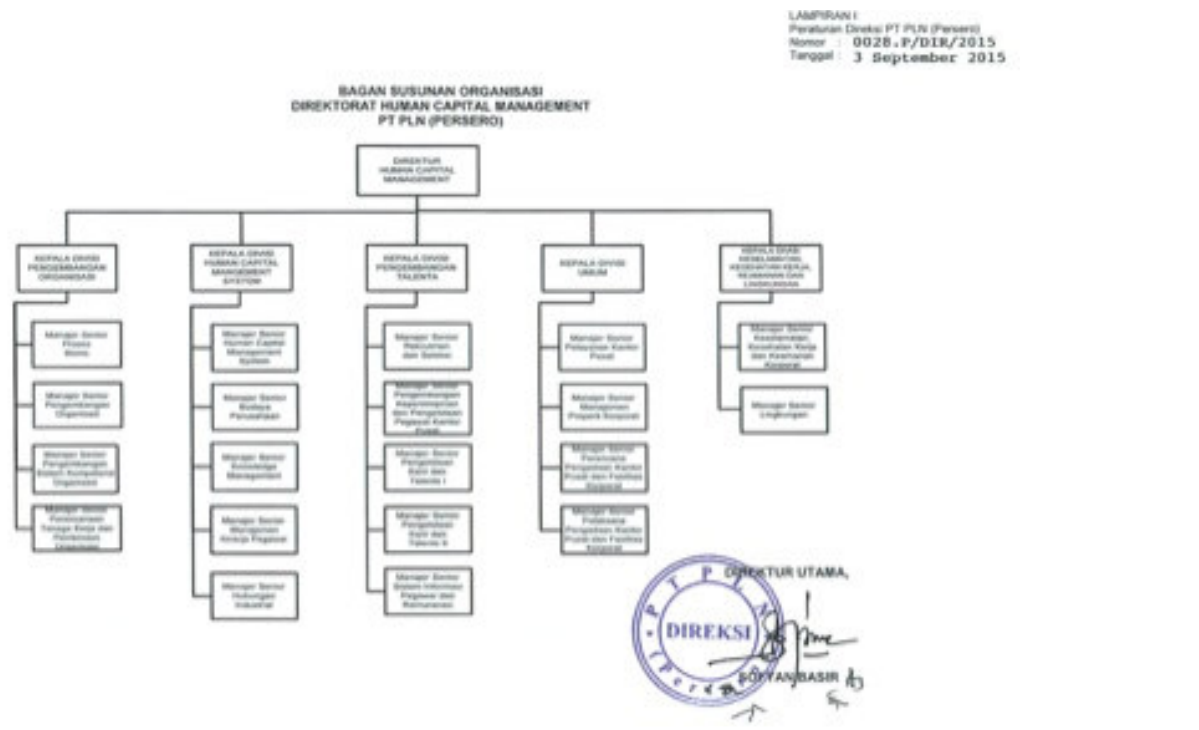
²² Divisi K3L – Kesehatan Keselamatan Kerja dan Lingkungan

²³ Berdasarkan peraturan PLN tahun 2016:,Keputusan Dewan No. 0179.P/DIR/2016 tentang Struktur Organisasi PLN, dan Keputusan Dewan No. 0028 P/DIR/2015 tentang Struktur Organisasi, Tanggung jawab dan Tugas-tugas utama Direktorat Human Capital.Managemen

Gambar 3. Struktur Organisasi PLN



Gambar 4. Struktur Organisasi Direktorat Human Capital Managemen – PLN



88. Sementara itu, PLN memiliki Surat Keputusan Direktur PLN No. 0289 tahun 2013 tentang Pengadaan Tanah untuk Tujuan Menyediakan Listrik, Biaya Operasional Pengadaan Tanah, dan Biaya Operasional Kompensasi yang digantikan oleh Surat Keputusan Direktur PLN No. 0344.P/DIR/2016 yang dikeluarkan pada bulan Desember 2016. Keputusan tersebut mencakup (i) pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan pengadaan tanah tidak untuk kepentingan umum termasuk pengembangan kantor PLN, gudang, staf rumah; (ii) biaya untuk pengadaan tanah; (iii) kompensasi. Ini termasuk objek pengadaan tanah untuk kompensasi, bentuk kompensasi, penilaian objek pengadaan tanah, musyawarah, pembayaran kompensasi, kompensasi untuk biaya pada situasi mendesak dan analisis manfaat, mekanisme pengaduan dan deposito uang kompensasi di pengadilan; dan (iv) registrasi dan sertifikasi dari pengadaan tanah²⁴. Keputusan tersebut menetapkan bahwa pengadaan tanah kurang dari 5 hektar untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilakukan mengacu kepada Keputusan PLN tanpa mengikuti langkah-langkah yang diatur dalam UU No.2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan pelaksanaannya. Untuk pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang lebih dari 5 hektar akan mengikuti langkah-langkah dalam undang-undang pengadaan tanah. Adapun kompensasi kepada pemilik tanah, bangunan, pohon dan benda-benda lain yang berada di bawah garis transmisi di atas 35 kV yang akan dibentuk sebagai ruang bebas, Peraturan Kementerian Energi dan Sumber Daya Mineral No. 38 tahun 2013 tentang Kompensasi atas aset yang terdapat di dalam right of way (ROW) jaringan Transmisi menetapkan prosedur, mekanisme, dan formula untuk kompensasi.

89. PLN adalah operasi yang desentralisasi, dan karena itu telah memiliki staf upaya perlindungan yang khusus ditempatkan di kantor pusat dan di kantor-kantor wilayah dan unit daerah. Staf kantor pusat bertanggung jawab untuk masalah kebijakan sementara staf daerah bertanggung jawab atas pelaksanaan dan hasil. Di kantor pusat PLN, Divisi Kesehatan, Keselamatan dan Lingkungan yang berada di bawah Direktur Human Capital Management memiliki sembilan staf penuh yang menangani masalah upaya perlindungan lingkungan dan sosial secara nasional. Selain itu, di bawah Direktorat Pengadaan, PLN memiliki sebuah divisi Perizinan dan Pengadaan Tanah dengan 6 staf yang bertanggung jawab untuk izin dan pengadaan tanah.

90. Pada tingkat regional, ada tiga kantor yang bertanggung jawab dalam melaksanakan proyek, yaitu; i) Unit Induk Pengembangan PLN (UIP); ii) PLN Wilayah; iii) Pusat Penyaluran dan Pengaturan Beban PLN (P3B PLN), yang bertanggung jawab untuk operasi dan pemeliharaan gardu dan jaringan transmisi. UIP PLN memiliki unit upaya perlindungan dengan dua sampai empat staf tergantung pada jumlah dan skala proyek yang dialokasikan. Unit ini mengawasi kepatuhan terkait peraturan-peraturan tentang upaya perlindungan dan peraturan dan pedoman PLN. Setiap UIP PLN juga memiliki tim upaya perlindungan yang terdiri dari sekitar 10 anggota staf. Unit ini menangani masalah-masalah lingkungan dan pengadaan tanah. Dalam beberapa kasus, untuk mempercepat pelaksanaan tindakan upaya perlindungan, PLN membentuk unit pelaksanaan proyek untuk proyek-proyek khusus tertentu²⁵.

91. PLN Wilayah bertanggung jawab untuk konstruksi, operasi pembangkit tenaga listrik, gardu, jaringan transmisi dan jalur distribusi. Setiap Kantor Wilayah memiliki beberapa unit yang disebut Area yang bertanggung jawab atas pembangunan jalur distribusi dan pengoperasian

²⁴ PT PLN, Surat keputusan Dewan Direksi No. 0344.O/DIR/2016 tentang peengadaan tanah di PT PLN (Persero). Desember 2017.

²⁵ Asian Development Bank, Program Pengkajian sistem upaya perlindungan; PT PLN, Program Penguatan jaringan kelistrikan– Sumatera RBL. November 2015.

gardu, jaringan transmisi dan jalur distribusi. Setiap Area memiliki beberapa unit yang disebut Rayon yang bertanggung jawab atas layanan pelanggan termasuk pemeliharaan jalur distribusi dalam kecamatan. Setiap Wilayah memiliki satu untuk dua staf yang ditugaskan untuk mengawasi pelaksanaan masalah sosial²⁶.

92. PLN telah mengumpulkan dan mempunyai pengetahuan dan pengalaman yang memadai dalam menangani isu-isu upaya perlindungan lingkungan dan sosial. Untuk meningkatkan kapasitas mereka, staf PLN menghadiri pelatihan (termasuk pelatihan tentang upaya perlindungan) yang diselenggarakan oleh Unit Pendidikan dan Pelatihan PLN *Corporate University*. Semua staf berhak untuk memilih dan mengikuti pelatihan dua kali setahun. Selain itu, beberapa staf PLN telah meningkatkan pemahaman mereka tentang upaya perlindungan sosial dan lingkungan dengan berpartisipasi dalam pelatihan eksternal yang diselenggarakan oleh ADB²⁷.

93. PLN memiliki unit pengembangan sumber daya manusia *in-house* yang disebut Pusat Pendidikan dan Pelatihan dan sejak beberapa tahun terakhir ini disebut "PLN Corporate University". Universitas ini memiliki fasilitas pelatihan sampai ke tingkat regional. Namun, Universitas jarang melatih staf tentang upaya perlindungan pengadaan tanah/pemukiman kembali. Pelatihan peningkatan kapasitas yang intensif mengenai upaya perlindungan sosial untuk staf sebagian besar dilakukan di tingkat proyek. Selain itu, PLN memberikan dukungan finansial bagi staf untuk berpartisipasi dalam pembelajaran eksternal mengenai upaya perlindungan sosial. Namun, hasil kajian mengidentifikasi bahwa kapasitas staf dalam hal upaya perlindungan masih perlu diperkuat dalam pemahaman kerangka hukum terkait pengadaan tanah/pemukiman kembali dan tentang aplikasi kerangka dan petunjuk hukum. Oleh karena itu, pelatihan *in-house* yang kokoh perlu dilakukan secara teratur bagi staf PLN untuk meningkatkan kesadaran mengenai persyaratan upaya perlindungan dan menjamin pelaksanaannya yang benar.

94. PLN mempunyai sistem pengelolaan keluhan yang sangat efektif melalui (i) pusat panggilan 123, yang dapat diakses oleh siapa saja di mana saja di Indonesia melalui website, email, telepon, dan media sosial; (ii) secara online dengan menggunakan aplikasi penyelesaian keluhan terintegrasi (APKT); dan (iii) frontline, yaitu, layanan pelanggan. Kantor dan unit wilayah PLN segera bertindak atas keluhan masyarakat termasuk yang terkait dengan dampak pembangunan, lingkungan, kesehatan dan keselamatan masyarakat, dan masalah pemukiman kembali, dengan mengerahkan responden pelayanan teknis PLN²⁸.

95. Penilaian rinci kapasitas lembaga sektor dijelaskan dalam Lampiran 11.

²⁶ Asian Development Bank, Program Pengkajian sistem Upaya Perlindungan: INO- Akses Energi yang berkelanjutan di Indonesia Timur- Program Pembangunan Jaringan Listrik, Agustus 2016.

²⁷ Asian Development Bank, sistem pengkajian upaya perlindungan program Program ; PT Perusahaan Listrik Negara, Memperkuat Jaringan kelistrikan - Program Sumatera. November 2015, Para 45. Catatan kaki 19, pp. 6

²⁸Catatan Kaki 19,pp. 6.