

**DOKUMEN RENCANA KERJA PENGADAAN LAHAN  
(LAND ACQUISITION AND RESETTLEMENT ACTION PLAN /LARAP)  
PROYEK PEMBANGUNAN GARDU INDUK 150 kV SEPATAN Ext.  
INDONESIA SECOND POWER TRANSMISSION DEVELOPMENT  
(IPTD2) GROUP 2**

Agustus 2016

PT PLN (Persero) UNIT INDUK PEMBANGUNAN JAWA BAGIAN BARAT

## 1. Deskripsi Proyek

Tujuan Pembangunan IPTD2 (*Indonesia Second Power Transmission Development*) Group 2 adalah untuk memenuhi peningkatan permintaan listrik dan meningkatkan akses terhadap listrik secara berkesinambungan, dengan penguatan dan peningkatan kapasitas jaringan transmisi 150 kV dan 500 kV listrik di Sumatera, Jawa-Bali, Kalimantan dan Sulawesi.

Ini adalah proyek lanjutan dari Proyek Pembangunan Transmisi Listrik Indonesia (IPTD2 Group 1) yang sedang berlangsung. Tiga komponen IPTD-2 Group 2 akan menunjang infrastruktur dan memerlukan panduan perlindungan Lingkungan dan Sosial : 1) pengembangan gardu induk 150 kV dan 500 kV di sistem Jawa-Bali, 2) pengembangan gardu induk 150 kV dan 500 kV di Sumatera, 3) pengembangan gardu induk 150 kV dan 500 kV di Kalimantan dan 4) pengembangan gardu induk 150 kV dan 500 kV di Sulawesi

### **Komponen 1: Pengembangan Gardu induk 150 kV di Wilayah Jawa-Bali**

Di dalam komponen ini, sejumlah gardu induk 150/20 kV dan 500/150 kV yang dipilih di Jawa-Bali akan dikembangkan dengan menambah satu atau lebih trafo dan peralatan terkait lainnya di setiap gardu induk; mengganti satu atau dua trafo lama dengan yang baru dan peralatan terkait dengan kapasitas yang lebih besar; Terdapat satu gardu induk yang memerlukan perluasan lahan, sehingga membutuhkan pekerjaan tambahan yaitu pembebasan lahan dan pematangan lahan. Gardu-gardu induk ini terletak di pulau Jawa dan Bali.

### **Komponen 2: Pengembangan Gardu Induk 150kV di Wilayah Sumatera**

Di dalam komponen ini, sejumlah gardu induk 150/20 kV di Sumatera akan dikembangkan dengan menambah satu atau lebih trafo baru dan peralatan terkait di setiap gardu induk atau mengganti satu atau dua trafo lama dengan yang baru dan peralatan terkait dengan kapasitas yang lebih besar.

### **Komponen 3: Pengembangan Gardu Induk 150 kV di Wilayah Kalimantan**

Di dalam komponen ini, sejumlah gardu induk 150/20 kV di Kalimantan akan dikembangkan dengan menambah satu atau lebih trafo baru dan peralatan terkait di setiap gardu induk atau mengganti satu atau dua trafo lama dengan yang baru dan peralatan terkait dengan kapasitas yang lebih besar. Gardu-gardu induk ini terletak di Kalimantan Selatan.

### **Komponen 4: Pengembangan Gardu Induk 150 kV di Wilayah Sulawesi**

Di dalam komponen ini, sejumlah gardu induk 150/20 kV di Sulawesi akan dikembangkan dengan menambah satu atau lebih trafo baru dan peralatan terkait di setiap gardu induk atau mengganti satu atau dua trafo lama dengan yang baru dan peralatan terkait

dengan kapasitas yang lebih besar. Gardu – gardu induk ini terletak di Sulawesi Tengah dan Sulawesi Tenggara.

## **2. Lokasi Proyek**

Lokasi Gardu Induk 150 kV Sepatan Ext. adalah di Desa Pisangan Jaya, Kecamatan Sepatan Kabupaten Tangerang Provinsi Banten.

## **3. Jenis Pekerjaan**

Pekerjaan pembangunan GI 150 kV meliputi Perluasan GI Sepatan.

## **4. Kebutuhan Lahan/Tanah**

Untuk pembangunan GI 150 kV Sepatan Ext. dibutuhkan pengadaan tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> yang terdiri atas Swicthyard (100x50) dan 2 tapak tower (@ 30mx30m) berada di tanah milik PLN.

## **5. Inventarisasi Warga dan Tanah Terkena Proyek**

Total kebutuhan luas tanah yang diperlukan untuk perluasan GI 150 kV Sepatan Ext. dibutuhkan pengadaan tanah seluas 5.000 m<sup>2</sup> terdiri dari 1 bidang/petak tanah. Semua bidang tanah yang akan dibebaskan adalah lahan pertanian berupa sawah milik perorangan.

Tanah tersebut dimiliki oleh 1 pemilik tanah dengan bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat Hak Milik. Pemilik tanah bukan warga yang secara ekonomi dan politik lemah dan pendapatan utamanya bukan dari hasil tanah tersebut. Jika terdapat tanah sisa dan akan menjadi tidak bernilai ekonomi/tidak produktif, maka PLN akan mengakuisisi sisa lahan tersebut.

Pilihan bentuk kompensasi memungkinkan pemilik tanah untuk memilih tanah pengganti, tetapi umumnya pemilik tanah lebih memilih uang tunai sebagai pengganti lahan yang hilang.

## **6. Status kepemilikan dari tanah/bangunan**

Status kepemilikan tanah yang dimiliki warga saat merupakan hak milik yang bersertifikat. Hal ini dapat dibuktikan dari copy sertifikat tanah dan keterangan kepala desa setempat. Tanah tersebut terdaftar atas nama Sopian Jafar.

## **7. Fungsi tanah/bangunan yang terkena proyek**

Sebagian besar tanah yang akan dibebaskan adalah lahan pertanian berupa sawah milik perorangan. Tidak ada bangunan di atas tanah tersebut.

## 8. Tanaman/pohon yang terkena proyek

Seluruh tanaman yang terkena proyek perluasan GI 150 kV Sepatan Ext. akan dibebaskan. Inventarisasi tanaman dilakukan berdasarkan Standar Ganti Rugi Tanaman Yang terkena Proyek sesuai dengan Surat Keputusan Pemerintah Daerah setempat. Penilaian Ganti Kerugian atas tanaman akan dilakukan oleh Jasa Penilai Publik / KJPP.

## 9. Harga Tanah

Penentuan besaran nilai Ganti Kerugian atas tanah dilakukan oleh Jasa Penilai Publik / KJPP yang ditunjuk oleh PLN. Sehingga dalam musyawarah untuk menentukan besaran nilai tanah, PLN akan menggunakan hasil penilaian tersebut sebagai acuan. Dengan mengacu pada hasil penilaian KJPP yang dilakukan berdasarkan Standar Penilaian Indonesia Tahun 2016, diharapkan nilai yang diperoleh masyarakat merupakan nilai wajar yang mengakomodir pertimbangan social dan ekonomi masyarakat dan warga dapat mendapatkan kembali tanah dengan nilai yang setara dengan tanah yang dimiliki sebelumnya.

Harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk tanah yang terkena proyek disajikan dalam tabel berikut ini:

Tabel 3.1 Informasi harga NJOP tanah di lokasi proyek

	Harga NJOP (Rp)/m <sup>2</sup>
Tanah	500.000

Keterangan:

- Perkiraan Harga NJOP diperoleh dari Internet

## 10. Harga Tanaman

Dalam menetapkan nilai ganti rugi tanaman pada lahan yang akan digunakan untuk lokasi GI akan di gunakan hasil penilaian oleh Jasa Penilai Publik / KJPP sebagaimana penilaian di atas. PLN (Persero) tetap akan melakukan negosiasi (musyawarah) mengenai harga tanaman kepada warga yang tanamannya terkena proyek.

## 11. Sertifikasi

Seluruh lahan GI 150 kV Sepatan Ext. akan disertifikasi setelah seluruh proses pembebasan lahan telah selesai dilaksanakan. Proses ini akan menjadi tanggung jawab PT PLN (Persero). Dimana proses sertifikasi ini akan di lakukan oleh Notaris yang akan ditunjuk oleh PT. PLN (Persero). dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanah telah dibebaskan.

## 12. PROSES KONSULTASI DAN MUSYAWARAH

Sosialisasi awal tentang proyek telah dilakukan dengan pertemuan publik di desa/kelurahan yang bersangkutan. Pertemuan diselenggarakan oleh tim Pengadaan

Tanah PT. PLN (Persero) UIP JBB. Pertemuan akan dihadiri oleh aparat pemerintahan desa, warga yang terkena dampak, masyarakat secara umum dan pihak PT. PLN (Persero). Survey awal secara individu kepada pemilik lahan yang kemungkinan akan terkena proyek akan dilakukan oleh PLN untuk mendapatkan data awal aset yang terkena.

Konsultasi dengan warga yang kemungkinan asetnya terkena akan dilakukan. Selanjutnya akan dilakukan inventarisasi atas tanah dan tanaman yang akan dibebaskan dan survey sensus terhadap warga yang terkena proyek, disaksikan oleh aparat pemerintah desa setempat.

Setelah selesai menyelesaikan kegiatan konsultasi, serta inventarisasi dan survei sensus terhadap warga yang terkena proyek, PT. PLN (Persero) akan mengadakan pertemuan musyawarah dengan pihak warga yang terkena proyek. Pertemuan akan difasilitasi dan disaksikan oleh aparat Kecamatan dan desa setempat, sebelum dilaksanakan pembayaran ganti rugi. Proses musyawarah ini didasarkan pada hasil penilaian KJPP atas tanah dan tanaman pada lokasi yang terkena pembangunan. Selanjutnya pembayaran/ penyerahan ganti rugi, dengan bentuk dan besaran sesuai hasil negosiasi, secara terbuka dan sepengetahuan/disajikan oleh aparat Kecamatan dan Desa/kelurahan setempat.

Adapun konsultasi dan dengan masyarakat, terutama warga yang terkena dampak akan dilakukan sampai kesepakatan mengenai bentuk dan besaran ganti kerugian tercapai dan akan dilaksanakan di kantor kecamatan atau desa/kelurahan setempat yang akan difasilitasi dan disaksikan oleh aparat pemerintah desa setempat. Semua hasil pertemuan dan inventarisasi, termasuk berita acara musyawarah akan didokumentasikan dan warga yang asetnya terkena proyek akan mendapatkan salinannya.

### **13. Institusi Utama yang Terlibat**

Sesuai dengan perundang-undangan dan peraturan negara Republik Indonesia, kebijaksanaan PLN dimana institusi-institusi utama yang akan terlibat dalam implementasi LARAP ini adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Kabupaten Tangerang
2. Muspika Kecamatan Setempat
3. PT. PLN (Persero) Pusat
4. PT. PLN (Persero) UIP JBB
5. Tim Pembebasan Lahan PT. PLN (Persero) UIP JBB
6. Tim Penilai harga tanah / KJPP
7. Universitas sebagai lembaga independen yang akan menjalankan fungsi monitoring dan evaluasi eksternal.

#### **14. Mekanisme Penanganan Keluhan**

Proses sosialisasi, partisipasi dan konsultasi dengan warga yang akan terkena proyek diharapkan dapat meminimalkan keluhan dari masyarakat di kemudian hari. Walaupun demikian, suatu mekanisme penanganan keluhan telah ditetapkan supaya setiap warga yang terkena proyek dapat dilayani dan setiap keluhan atau permasalahan yang muncul dapat ditindaklanjuti secara layak.

Semua keluhan akan ditanggapi pertama kali oleh pihak PT. PLN (Persero) UIP JBB. Keluhan dapat disampaikan secara tertulis kepada:

PT. PLN (Persero) UIP JBB  
Cq. Manajer Hukum Komunikasi dan Pertanahan  
Jl. Ehave No. 1 Gandul Telp. (021) 7535500, Faks. (021) 7535599

Berdasarkan keluhan yang akan diterima, PT. PLN (Persero) UIP JBB akan melakukan penelitian terkait dengan keluhan yang disampaikan oleh warga yang terkena proyek dan selanjutnya akan memberikan tanggapan atas keluhan tersebut selambat-lambatnya 10 (sepuluh) hari kerja terhitung sejak keluhan diterima.

#### **15. Monitoring dan pelaporan**

Monitoring pelaksanaan pengadaan tanah akan dilakukan secara internal oleh PT. PLN. PT. PLN akan melaporkan setiap kemajuan pelaksanaan LARAP sesuai dengan tahapan yang sudah direncanakan. Jika ada keterlambatan atau pelaksanaan kegiatan yang tidak sesuai jadwal, alasan keterlambatan tersebut akan menjadi bagian dari laporan. Hasil monitoring (kemajuan) pelaksanaan LARAP tersebut akan disampaikan kepada Bank Dunia dilengkapi dengan dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan, termasuk hasil inventarisasi terbaru setiap gardu induk, berita acara hasil musyawarah, keluhan dan penanganannya serta informasi lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan pengadaan tanah. Kemajuan pelaksanaan pengadaan tanah juga akan menjadi bagian dari laporan kemajuan proyek (Quarterly Progress Report/QPR).

#### **16. JADWAL PELAKSANAAN DAN ANGGARAN PELAKSANAAN PENGADAAN LAHAN**

Jadwal pelaksanaan pengadaan lahan adalah seperti berikut: terlampir di format excl.

PT. PLN (Persero) bertanggungjawab atas perencanaan alokasi dana dan pendanaan untuk kegiatan pembebasan tanah..

Jadwal pelaksanaan LARAP pada tabel dibawah ini.

JADWAL RENCANA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (UU NO. 2 TAHUN 2012 DAN SK DIR 289.K/DIR/2013)																				JADWAL RENCANA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM (UU NO. 2 TAHUN 2012 DAN ATURAN-ATURAN PELAKSANAANNYA)																				KETERANGAN																																														
NO	URAIAN	Sept '16				Okh '16				Nov '16				Des '16				Jan '17				Feb '17				Mar '17				April '17				Mei '17				Juni '17				Juli '17				Agustus '17				Sept '17				Okh '17				Nov '17				Des '17				Januari '18				Februari '18				Maret '18				April '18				Mei '18				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2		3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4																
1	Perencanaan																																																																																					
1.1	Penyusunan Dokumen Perencanaan	█																																												Tentative																																								
2	Persiapan																																																																																					
2.1	Inventarisasi awal data tanah	█																																												2 hari kerja																																								
2.2	Pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi)	█																																												3 hari kerja																																								
2.5	Sosialisasi Uang (apabila ada)	█																																												30 hari kerja																																								
2.7	Permohonan Perijinan ke Pemkab	█																																												7 hari kerja																																								
2.8	Perijinan	█				█																																												7 hari kerja																																				
3	Pelaksanaan																																																																																					
3.2	Inventarisasi dan Identifikasi	█																																												30 hari kerja																																								
3.3	Pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi (Peta bidang tanah & Daftar Nominatif)	█																																												14 hari kerja																																								
3.4	Keberatan atas hasil inventarisasi dan identifikasi (apabila ada)	█																																												14 hari kerja																																								
3.5	Verifikasi dan perbaikan Peta bidang tanah dan/atau Daftar Nominatif (apabila ada) pemberitahuan hasil verifikasi	█																																												14 hari kerja																																								
3.6	Pengadaan Penilai	█																																												30 hari kerja																																								
3.7	Pelaksanaan tugas Penilai	█																																												30 hari kerja																																								
3.8	Musyawarah	█																																												30 hari kerja																																								
3.9	Musyawarah ulang (bila perlu)	█																																												14 hari kerja																																								
3.13	Pemberian Ganti Kerugian (termasuk pembe	█																																												7 hari kerja																																								
4	Penyerahan Hasil																																																																																					
3.1	Penyerahan Hasil dari Ketua Tim Pengadaan Tanah ke GM	█																																												3 hari kerja																																								
3.2	Pendaftaran/persertipikatan oleh instansi yang memerlukan tanah	█																																								10 bulan																																												
																																								±494 Hari Kerja																																														



LAMPIRAN

DOKUMENTASI RENCANA LOKASI PENGEMBANGAN GARDU INDUK SEPATAN

