

**Land Acquisition and Resettlement Action Plan (LARAP),
Physical Cultural Resources Management Plan (PCRMP), and
Indigeneous Peoples Plan (IPP)**

untuk

**Proyek Penataan Kawasan *Waterfront City*-Panguruan
Kecamatan Panguruan Kabupaten Samosir**



**PEMERINTAH KABUPATEN SAMOSIR
MARET
2021**

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	i
DAFTAR TABEL	iv
DAFTAR GAMBAR.....	v
LAMPIRAN-LAMPIRAN	vi
Ringkasan Eksekutif.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Maksud dan Tujuan.....	2
1.3. Ruang Lingkup.....	2
BAB II DESKRIPSI PROYEK.....	4
2.1. Urgensi Proyek.....	4
2.2. Lokasi Proyek	5
2.3. Kondisi Eksisting.....	6
2.4. Rencana Detail Penataan Kawasan.....	8
BAB III KERANGKA REGULASI	11
3.1. Terkait Pengadaan Tanah dan Permukiman Kembali.....	11
3.2. Terkait Ganti Kerugian dan Perbaikan Tingkat Hidup	11
3.3. Terkait Bantuan Kerentanan dan Keparahan Dampak.....	13
3.4. Terkait Masyarakat Adat.....	13
3.5. Terkait Pengarusutamaan Gender	14
3.6. Terkait Benda Cagar Budaya (Phisycal Cultural Resources)	14
3.7. Terkait Kebijakan Bank Dunia	14
3.8. Terkait Kerangka Pengelolaan Lingkungan dan Sosial (ESMF) P3TB.....	15
3.9. Terkait Kesesuaian Rencana Tata Ruang	15
3.10. Kesimpulan	19
BAB IV KONDISI ASET TERDAMPAK.....	20
4.1. Kondisi Umum.....	20
4.2. Status Tanah.....	20
4.3. Bangunan dan Tanaman Terdampak	21
4.4. Aset Lain Terdampak.....	23
4.5. Situs Cagar Budaya.....	23
BAB V KONDISI SOSIAL EKONOMI WTP	24
5.1. Metoda Pengumpulan Data.....	24
5.2. Kondisi Sosial	26
5.3. Kondisi Ekonomi	27
5.4. Kondisi Kesehatan Lingkungan.....	27

5.5. Kegiatan Usaha	28
5.6. Pengetahuan tentang Rencana Proyek WCP.....	29
5.7. Persepsi WTP terhadap Manfaat Proyek WCP.....	30
5.8. Persepsi WTP terhadap Dampak Negatif Proyek WCP	30
5.9. Dukungan WTP terhadap Proyek WCP.....	30
5.10. Sumber Informasi Rencana Proyek WCP	31
5.11. Pilihan Kompensasi dan Relokasi.....	31
BAB VI KEBIJAKAN GANTI KERUGIAN	34
6.1. Pihak yang Berhak	34
6.2. Tanggal Batas Waktu (Cut-off Date).....	34
6.3. Kriteria Keberhakan.....	34
6.4. Kebijakan Bentuk Ganti Kerugian.....	35
6.5. Penetapan Nilai Ganti Kerugian	37
6.6. Mekanisme Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian.....	38
6.7. Strategi untuk Mengatasi Isu Kesenjangan Gender.....	40
6.8. Dampak yang Tidak Terantisipasi	40
BAB VII PROGRAM PEMULIHAN MATA PENCAHARIAN	41
7.1. Tujuan	41
7.2. Target Sasaran.....	41
7.3. Preferensi dari Target Sasaran	42
7.4. Rencana Pemulihan Mata Pencaharian.....	42
7.5. OPD yang terlibat dalam Program Rencana Pemulihan Mata Pencaharian	43
BAB VIII KELEMBAGAAN PELAKSANAAN LARAP	44
8.1. Pemerintah Kabupaten Samosir	44
8.2. Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT) Kabupaten Samosir	44
8.3. Pemerintah Desa Perdoumuan I dan Kelurahan Pasar Pangururan	45
8.4. Kantor BPN Kabupaten Samosir	45
8.5. Pemerintah Provinsi Sumatera Utara	45
8.6. Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR.....	45
8.7. Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW) Kementerian PUPR.....	46
8.8. Penguatan Kapasitas	46
BAB IX MEKANISME PENANGANAN KELUHAN.....	47
9.1. Prinsip Penanganan Keluhan	47
9.2. Penerimaan Keluhan	47
9.3. Penanganan Keluhan/ Keberatan	48
9.4. Penanganan Keberatan Ganti Kerugian	50
BAB X KONSULTASI PUBLIK DAN PENGUNGKAPAN INFORMASI.....	51
10.1. Tujuan Penyelenggaraan.....	51

10.2. Prinsip Penyelenggaraan.....	51
10.3. Konsultasi Publik yang Telah Dilaksanakan	51
10.4. Konsultasi Publik yang Direncanakan Selanjutnya	52
10.5. Pengungkapan Informasi	52
BAB XI BIAYA PENGADAAN TANAH DAN PENGANGGARAN.....	53
11.1. Estimasi Biaya Penggantian Tanah.....	53
11.2. Estimasi Biaya Penggantian Bangunan dan Tanaman.....	53
11.3. Estimasi Total Biaya Pengadaan Tanah.....	55
11.4. Penganggaran Biaya Pengadaan Tanah	55
BAB XII JADWAL PENGADAAN TANAH	56
BAB XIII RENCANA PENGELOLAAN BENDA CAGAR BUDAYA	58
13.1. Lokasi Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi.....	58
13.2. Sejarah Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi.....	58
13.3. Pengguna Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi.....	59
13.4. Rencana Pengelolaan	60
BAB XIV KAJIAN MASYARAKAT ADAT	61
BAB XV MONITORING DAN EVALUASI.....	62
15.1. Pengaturan Pemantauan	62
15.2. Indikator Pemantauan	62
15.3. Pelaporan.....	63
15.4. Evaluasi.....	63
LAMPIRAN-LAMPIRAN	64

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Inventarisasi Awal Status Tanah Lokasi Proyek WCP	21
Tabel 4. 2 Jumlah Bangunan Terdampak	22
Tabel 4. 3 Nama Pemilik Bangunan dan Tanaman Terkena DampakDampak	22
Tabel 5. 1 Pendataan WTF WTP	25
Tabel 5. 2 Informasi Tentang Rencana Proyek WCP	29
Tabel 5. 3 Persepsi WTP terhadap Manfaat Proyek	30
Tabel 5. 4 Persepsi WTP terhadap Dampak Negatif Proyek	30
Tabel 5. 5 Dukungan Terhadap Rencana Proyek.....	31
Tabel 5. 6 Sumber Informasi Tentang Proyek	31
Tabel 5. 7 Ketersediaan WTP Direlokasi.....	31
Tabel 5. 8 Persiapan Rencana Tempat Relokasi	32
Tabel 5. 9 Lokasi Tempat Tinggal/Usaha Baru yang Diharapkan.....	32
Tabel 5. 10 Rencana Usaha di Tempat Relokasi	33
Tabel 6. 1 Matriks Keberhakan Proyek WCP Proyek WCP	34
Tabel 6. 2 Usulan Bentuk Ganti Kerugian dari WTP WTP	36
Tabel 6. 3 Metode Penelitian	37
Tabel 7. 1 Ketertarikan Terlibat dalam Kegiatan Proyek	42
Tabel 7. 2 Bentuk Keterlibatan dalam Kegiatan Proyek.....	42
Tabel 11. 1 Estimasi Biaya Penggantian Tanah.....	53
Tabel 11. 2 Estimasi Biaya Penggantian Bangunan Bangunan	54
Tabel 11. 3 Estimasi Total Biaya Pengadaan Tanah.....	55
Tabel 12. 1 Rencana Waktu Pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah Tanah	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Deliniasi Lokasi Proyek WCP	6
Gambar 2. 2 Kondisi di Sekitar Jembatan Tano Ponggol, Observasi 18 Juni 2020	7
Gambar 2. 3 Revitalisasi Alur Tano Ponggol, Observasi 18 Juni 2020	7
Gambar 2. 4 Kondisi Eksisting Lokasi Proyek WCP	8
Gambar 3. 1 Rencana Struktur Ruang Kawasan Perkotaan Pangururan	17
Gambar 3. 2 Rencana Pola Ruang Kawasan Perkotaan Pangururan	18
Gambar 3. 3 Arah Pengembangan Waterfront City Pangururan.....	19
Gambar 9. 1 Poster Sosialisasi Sarana Penerimaan Keluhan	48
Gambar 9. 2 Mekanisme Penanganan Keluhan Keluhan.....	49
Gambar 13. 1 Lokasi Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi Keramat	58

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Surat Bupati Samosir Nomor 900/1408/BPD.04/III/2020 tanggal 31 Maret 2020 Tentang *Delineasi Penataan Kawasan Waterfront City Pangururan*.
2. Keputusan Bupati Samosir Nomor 56 Tahun 2019 Tentang Pembentukan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT)
3. Notulensi Konsultasi Publik Penataan Waterfront City Pangururan Dan Kawasan Tele Kabupaten Samosir Kspn Super Prioritas Danau Toba
4. Daftar Hadir Konsultasi Publik Penataan Waterfront City Pangururan dan Kawasan Tele Kabupaten Samosir KSPN Danau Toba.
5. DPA Pengadaan tanah sebesar Rp. 13.452.642.400,-, pada APBD Pemkab Samosir TA 2021 sebesar Rp 6.977.905.325,- pada Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan (PERAKPP) Kab Samosir

Ringkasan Eksekutif

Proyek Penataan Kawasan *Waterfront City* Pangururan (selanjutnya disebut *Proyek WCP*) merupakan bagian dari Program Pembangunan Pariwisata Terintegrasi dan Berkelanjutan (P3TB) untuk destinasi Danau Toba. Konstruksi Proyek WCP akan menjadi tanggung jawab Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), sedangkan pengadaan tanah menjadi tanggung jawab Pemerintah Kabupaten Samosir. Berdasarkan Surat Bupati Samosir Nomor 900/1408/BPD.04/III/2020 tanggal 31 Maret 2020 perihal *Delineasi Penataan Kawasan Waterfront City Pangururan*, Proyek WCP ditetapkan mencakup penataan kawasan seluas 7,45 Ha di Kecamatan Pangururan Kabupaten Samosir. Dari 7,45 Ha tersebut, sesuai *Detailed Engineering Design* (DED), dibutuhkan pengadaan tanah untuk konstruksi seluas 4.44 Ha. Karena kebutuhan pengadaan tanah kurang dari 5 hektar, maka mekanisme yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Samosir adalah pengadaan tanah *skala kecil* berdasarkan Pasal 121 Perpres 148/2015. Teridentifikasi 12 (dua belas) warga terkena dampak proyek (WTP), 9 (sembilan) di antaranya tinggal di Desa Pardomuan I dan 3 (tiga) lainnya tinggal di Kelurahan Pasar, Kecamatan Pangururan.

Untuk memberi pedoman dalam perencanaan dan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, Pemerintah Kabupaten Samosir menyusun dokumen *Land Acquisition and Resettlement Action Plan* (LARAP), yang di dalamnya mencakup rencana pengelolaan benda cagar budaya (*Physical Cultural Resources Management Plan - PCRMP*) dan rencana tindak masyarakat adat (*Indigeneous Peoples Plan - IPP*), yang selanjutnya secara satu kesatuan disebut Dokumen LARAP. Dokumen LARAP ini disusun berdasarkan Kerangka Pengelolaan Lingkungan dan Sosial (*Environmental and Social Management Framework – ESMF*) P3TB dalam rangka memenuhi ketentuan kesiapan (*readiness criteria*) konstruksi *Proyek WCP*.

Penyatuan PCRMP dan IPP ke dalam Dokumen LARAP ini dilandasi pertimbangan untuk efisiensi penyusunan dokumen dan pertimbangan teknis bahwa: (1) benda cagar budaya yang diperkirakan terdampak adalah pohon situs Boru Naibaho dan “Hariara/Jabi-Jabi” yang dikeramatkan sebagian penduduk, sebenarnya terletak di luar delineasi Proyek WCP, namun dalam konsultasi publik diusulkan untuk direnovasi dan terintegrasi dengan desain *Waterfront City* Pangururan; (2) berdasarkan penapisan aspek masyarakat adat, Proyek WCP tidak berdampak pada keberadaan IPs (*Indigenous Peoples*) di lapangan berdasarkan ketentuan ESMF P3TB.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Dalam rangka mendukung percepatan pelaksanaan pembangunan pariwisata di destinasi wisata prioritas, maka Pemerintah bekerjasama dengan Bank Dunia melaksanakan program pembangunan pariwisata secara terintegrasi dan berkelanjutan di 3 (tiga) destinasi wisata prioritas, yaitu: (i) Danau Toba di Provinsi Sumatera Utara; (ii) Borobudur-Yogyakarta-Prambanan di Provinsi Jawa Tengah dan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta; dan (iii) Lombok di Provinsi Nusa Tenggara Barat, yang dituangkan dalam *Integrated Infrastructure Development for National Tourism Strategic Areas (Indonesia Tourism Development Project, ITDP)* atau *Program Pembangunan Pariwisata Terintegrasi dan Berkelanjutan* yang selanjutnya disingkat P3TB. P3TB dilaksanakan sejak TA 2019 sampai TA 2023 sesuai dengan perjanjian pinjaman dengan Bank Dunia.

P3TB bertujuan untuk meningkatkan kualitas serta akses terhadap pelayanan dan infrastruktur dasar yang berkaitan dengan pariwisata; memperkuat keterkaitan perekonomian lokal dengan pariwisata; dan mendorong investasi swasta di wilayah destinasi wisata prioritas. P3TB terdiri atas 4 (empat) komponen, yaitu: (1) Komponen-1: *Meningkatkan kapasitas kelembagaan untuk memfasilitasi pembangunan pariwisata terintegrasi dan berkelanjutan*; (2) Komponen-2: *Meningkatkan kualitas jalan dan akses pelayanan dasar yang terkait dengan pariwisata*; (3) Komponen-3: *Meningkatkan partisipasi masyarakat dan dunia usaha lokal di sektor pariwisata*; dan (4) Komponen-4: *Meningkatkan iklim usaha yang kondusif untuk investasi swasta ke sektor pariwisata*.

Di masing-masing destinasi wisata prioritas ditetapkan beberapa kawasan inti pariwisata (*key tourism areas*) yang akan menjadi fokus perencanaan dan pengembangan infrastruktur pariwisata. Masing-masing destinasi wisata prioritas tersebut telah disusun *Integrated Tourism Master Plan (ITMP)*. ITMP terdiri dari rencana 25 tahun yang mencakup satu destinasi sebagai satu wilayah perencanaan dan rencana detail 5 tahun untuk masing-masing kawasan inti pariwisata.

Berdasarkan ITMP Danau Toba¹, Kecamatan Pangururan Kabupaten Samosir adalah salah satu *key tourism area* yang akan dikembangkan dalam 5 tahun pertama. Salah satu rencana aksi yang bersifat mendesak (*urgent investment*) dalam 5 tahun pertama adalah Proyek Penataan Kawasan *Waterfront City* Pangururan (selanjutnya disebut *Proyek WCP*). Proyek WCP direncanakan menjadi kerjasama (kolaborasi) antara Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) yang akan menangani konstruksi, dan Pemerintah Kabupaten Samosir yang akan menangani pengadaan tanah. Pendanaan konstruksi berasal dari pinjaman dari Bank Dunia (Loan ITDP 8861-ID), sedangkan pendanaan pengadaan tanah berasal dari APBD Kabupaten Samosir.

Berdasarkan Surat Bupati Samosir Nomor 900/1408/BPD.04/III/2020 tanggal 31 Maret 2020 perihal *Delineasi Penataan Kawasan Waterfront City Pangururan*

¹ Dokumen Integrated Tourism Master Plan (ITMP) Danau Toba dapat diakses melalui website p3tb.pu.go.id

(**Lampiran-1**), Proyek WCP ditetapkan mencakup penataan kawasan seluas 7,45 Ha² di Kecamatan Pangururan Kabupaten Samosir. Dari 7,45 Ha tersebut, sesuai *Detailed Engineering Design* (DED), dibutuhkan pengadaan tanah untuk konstruksi seluas 4.44 Ha. Dalam rangka memberi pedoman dalam perencanaan dan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, Pemerintah Kabupaten Samosir menyusun dokumen Land Acquisition and Resettlement Action Plan (LARAP), yang di dalamnya mencakup rencana pengelolaan benda cagar budaya (*Physical Cultural Resources Management Plan - PCRMP*) dan rencana tindak masyarakat adat (*Indigeneous Peoples Plan - IPP*), yang selanjutnya secara satu kesatuan disebut Dokumen LARAP. Dokumen LARAP ini disusun berdasarkan Kerangka Pengelolaan Lingkungan dan Sosial (*Environmental and Social Management Framework – ESMF*) P3TB untuk memenuhi ketentuan kesiapan (*readiness criteria*) pelaksanaan Proyek WCP

1.2. Maksud dan Tujuan

Dokumen LARAP ini disusun oleh Pemerintah Kabupaten Samosir dengan maksud untuk merumuskan kebijakan dan memberikan pedoman dalam perencanaan dan pelaksanaan pengadaan tanah bagi Proyek WCP. Tujuan dari penyusunan Dokumen LARAP ini adalah :

1. Melakukan sosialisasi kepada masyarakat terkait rencana pengadaan tanah, dengan tujuan untuk menyamakan persepsi dan mendapatkan masukan awal dari WTP;
2. Mendapatkan data kepemilikan tanah, bangunan maupun tanaman dan informasi yang dibutuhkan secara detail dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah serta mitigasi terhadap permasalahan yang mungkin timbul;
3. Merencanakan mitigasi terhadap dampak negatif kegiatan pengadaan tanah, sehingga Warga Terkena Dampak Proyek (WTP) tidak akan mengalami penurunan tingkat kehidupan;
4. Meningkatkan atau setidaknya memulihkan secara nyata, penghidupan semua warga yang dipindahkan dibanding dengan tingkat kehidupannya sebelum pelaksanaan proyek;
5. Memberi kesempatan kepada WTP untuk berpartisipasi dalam pelaksanaan proyek;
6. Merencanakan pengelolaan benda cagar budaya yang terdampak oleh proyek;
7. Mengkaji dan menyusun rencana tindak untuk masyarakat adat yang terdampak oleh proyek (apabila ada); dan
8. Menjadi acuan bagi seluruh pemangku kepentingan dalam proses pengadaan tanah;

1.3. Ruang Lingkup

Dokumen LARAP ini merupakan rencana pelaksanaan pengadaan tanah dan mitigasi dampak dari proses kegiatan pengadaan tanah yang mencakup:

- 1) Deskripsi proyek

² Dalam dokumen UKL/UPL WCP disebutkan kawasan yang akan ditata adalah seluas 9,7 hektar. Namun seiring perubahan/revisi DED terakhir dan Surat Bupati Samosir Nomor 900/1408/BPD.04/III/2020, luas kawasan yang akan ditata adalah 7,45 Ha.

- 2) Kerangka regulasi
- 3) Hasil sensus WTP dan Aset terdampak dan kajian sosial ekonomi WTP
- 4) Penilaian aset terdampak dan matriks keberhakan
- 5) Kebijakan pemulihan mata pencaharian
- 6) Organisasi perencanaan dan pelaksanaan pengadaan tanah
- 7) Rencana konsultasi dengan WTP dan mekanisme penanganan keluhan
- 8) Biaya pengadaan tanah dan penganggaran
- 9) Jadwal pelaksanaan pengadaan tanah
- 10) Rencana pengelolaan benda cagar budaya
- 11) Kajian dan rencana aksi bagi masyarakat adat
- 12) Rencana monitoring dan evaluasi

Kelompok sasaran yang dipertimbangkan dalam penyusunan dokumen LARAP ini mencakup semua pihak yang akan terpengaruh secara fisik dan/atau non-fisik oleh kegiatan pengadaan tanah, yaitu pemilik lahan, penggarap dan pekerja di kawasan terkena dampak proyek.

BAB II

DESKRIPSI PROYEK

2.1. Urgensi Proyek

Berdasarkan ITMP Danau Toba, Kawasan Danau Toba akan dikembangkan dengan visi “*Pariwisata, Membangun dan Memajukan Tanah Leluhur, oleh dan bagi Seluruh Masyarakat*”. Visi tersebut juga dipadankan dalam nilai kearifan lokal, sebagai alat penggerak yang dapat dipahami oleh masyarakat, yaitu ‘*Marsipature Hutanabe*’, yang berarti masing-masing individu atau kelompok mengurus dan membangun ‘tanah’-nya sendiri. Hal ini dapat dimaknai jika masing-masing melaksanakan tugasnya dengan baik, maka kemajuan dapat dicapai bersama.

Pada tahun 2045 jumlah total kunjungan wisatawan mancanegara dan nusantara ke Danau Toba diperkirakan sebesar 6,1 juta, meningkat dari 1,8 juta di tahun 2018. Pertumbuhan ini diharapkan meningkatkan manfaat ekonomi dalam bentuk pendapatan sektor pariwisata sebesar Rp 5,1 Triliun dan lapangan kerja sejumlah 116.804 pada tahun 2045.

Strategi pengembangan pariwisata Danau Toba dibagi menjadi 3 tahapan, yaitu *Tahap Kebangkitan*, *Tahap Percepatan* dan *Tahap Pemantapan*. *Tahap Kebangkitan* (2020-2025) fokus pada perubahan pola pikir untuk memperbaiki komitmen dan kontribusi pemangku kepentingan dalam rangka penyehatan kondisi lingkungan pariwisata Danau Toba. *Tahap Percepatan* (2026-2035) menekankan pada upaya standarisasi kualitas, diferensiasi produk, dan kesiapan menyambut permintaan pasar dengan tetap konsisten memegang prinsip pembangunan berkelanjutan. *Tahap Pemantapan* (2036-2045) akan mengintegrasikan pembangunan pariwisata ke seluruh kawasan Danau Toba dan Provinsi Sumatera Utara.

Arah kebijakan dan strategi pengembangan pariwisata Danau Toba adalah: (1) pemerataan distribusi pembangunan ke seluruh *key tourism area*; (2) peningkatan konektivitas dan aksesibilitas ke atraksi wisata; (3) preservasi kualitas lingkungan air danau dan melakukan reforestasi; (4) mengutamakan perlindungan terhadap geopark dan budaya Batak; (5) peningkatan kualitas amenities dalam bentuk keanekaragaman aktivitas wisatawan dan pemenuhan standard internasional; (6) keterpaduan pengelolaan kawasan antar pemangku kepentingan untuk mencapai tujuan bersama; (7) mendorong sektor lain yang terkait pariwisata yaitu pertanian, perdagangan dan industri; (8) senantiasa mengantisipasi kemungkinan gangguan terhadap kualitas lingkungan dan dampak sosial yang disebabkan oleh pembangunan pariwisata. Melalui kebijakan, strategi, dan rencana aksi dalam ITMP tersebut, Danau Toba diproyeksikan menjadi tujuan wisata berkelas dunia yang memberikan dampak bagi kemajuan daerah dan kesejahteraan masyarakat

Dalam 5 (tahun) pertama sesuai ITMP Danau Toba, pemerintah merencanakan membangun beberapa infrastruktur strategis pendukung pariwisata Danau Toba, antara lain:

- 1) *Pengembangan akses masuk ke Kawasan Danau Toba*. Untuk akses menuju kawasan Danau Toba, Kementerian PUPR akan melanjutkan pembangunan jalan tol Tebing Tinggi-Siantar-Parapat yang menjadikan waktu tempuh perjalanan ke Danau Toba cukup

hanya 2 (dua) jam. Selain itu, pemerintah juga akan membangun jalur kereta dari Kota Pematang Siantar menuju Parapat;

- 2) *Pengembangan Jalan Lingkar Luar Danau Toba*. Penanganan Jalan Lingkar Luar Danau Toba sepanjang 360 km mulai dari Lingkar Parapat-Panji-Kaban Jahe dan seterusnya sampai kembali lagi ke Parapat;
- 3) *Pengembangan Jalan Lingkar Dalam Danau Toba (lingkar Pulau Samosir)*. Saat ini sedang dilakukan penanganan jalan lingkar Samosir sepanjang 125 km yang dilaksanakan sejak tahun anggaran 2016. Jalan lingkar Samosir semula merupakan jalan berstatus Kabupaten Samosir, namun saat ini telah berstatus jalan Nasional sesuai dengan Keputusan Menteri PUPR No. 290 Tahun 2015.
- 4) *Pengembangan Alur pelayaran Danau Toba yang mengelilingi Pulau Samosir*. Pelebaran terusan pada alur Tano Ponggol dalam rangka memfasilitasi rencana jalur kapal pesiar sehingga wisatawan dapat mengelilingi Pulau Samosir. Pekerjaan pelebaran alur dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Kementerian PUPR mulai Tahun Anggaran 2017-2019.

Meskipun pemerintah telah berupaya mengembangkan berbagai infrastruktur, masih terdapat beberapa kendala dalam pengembangan pariwisata Danau Toba yang perlu ditangani bersama, di antaranya adalah masih minimnya sarana dan prasarana amenities bagi wisatawan dan persoalan terbatasnya kualitas produk dan atraksi wisata di kawasan Danau Toba. Untuk melengkapi sarana dan prasarana amenities bagi wisatawan yang berkunjung ke Pangururan, pemerintah sesuai ITMP Danau Toba merencanakan *Proyek Penataan Kawasan Waterfront City Pangururan* (Proyek WCP). Proyek WCP ini akan diintegrasikan dengan revitalisasi alur Tano Ponggol dan pembangunan Jembatan Tano Ponggol. Pengembangan Kawasan WCP menggunakan konsep pengembangan wilayah tepian air baik itu tepi pantai, sungai ataupun danau yang dikenal dengan *waterfront city* untuk wisata air³. Integrasi ketiga proyek ini diharapkan mampu meningkatkan daya tarik wisata di Kabupaten Samosir. Proyek ini sekaligus diharapkan melindungi kawasan Danau Toba dari kerusakan sedimentasi dan budi daya keramba jaring apung yang tak terkendali.

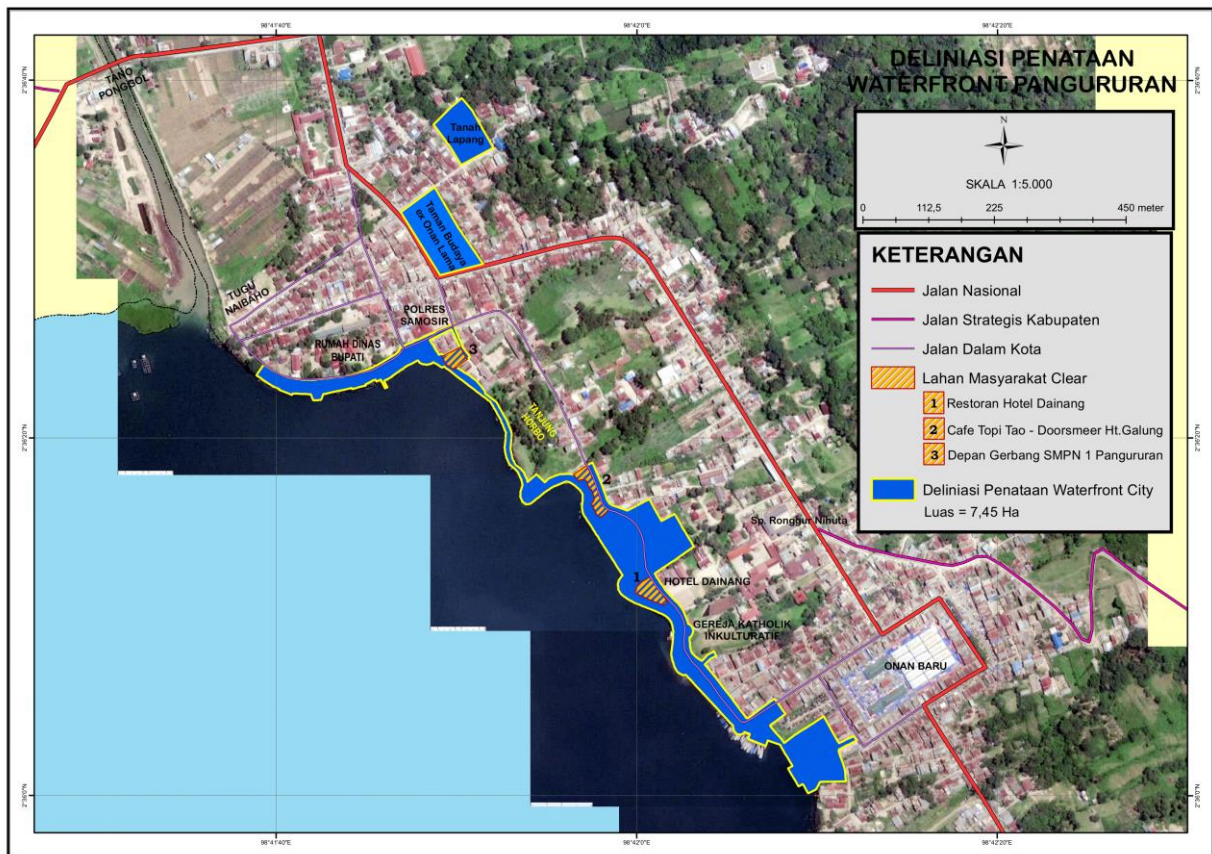
2.2. Lokasi Proyek

Lokasi Proyek WCP Pangururan berada di Kecamatan Pangururan Kabupaten Samosir khususnya pada sebagian wilayah di Kelurahan Pasar Pangururan dan Desa Pardomuan I. Secara geografis, Kecamatan Pangururan berada pada 2° 32' - 2° 45' Lintang Utara dan 98° 42'-98° 47' Bujur Timur dengan luas wilayah sekitar 121,43 km². Batas-batas wilayah Kecamatan Pangururan adalah sebagai berikut.

- Sebelah Utara : Kecamatan Simanindo
- Sebelah Selatan : Kecamatan Palipi
- Sebelah Barat : Kecamatan Sianjur Mulamula
- Sebelah Timur : Kecamatan Ronggur Nihuta

³ Konsep pengembangan *waterfront city* dapat dilihat pada <https://www.pu.go.id/berita/view/17262/kementerian-pupr-penataan-tano-pongol-menjadi-kawasan-wisata-berkonsep-waterfront-city>

Berdasarkan Surat Bupati Samosir Nomor 900/1408/BPD.04/III/2020 tanggal 31 Maret 2020 perihal *Delineasi Penataan Kawasan Waterfront City Pangururan*, lokasi Proyek WCP akan mencakup kawasan seluas 7,45 Ha sebagaimana **Gambar 2.1**.



Gambar 2. 1 Deliniasi Lokasi Proyek WCP

2.3. Kondisi Eksisting

Kondisi di sekitar area Proyek WCP saat ini sebenarnya sudah mulai terbangun karena proyek ini juga terkoneksi dengan Revitalisasi Alur Tano Ponggol dan Pembangunan Jembatan Tano Ponggol. Pemkab Samosir juga telah membangun beronjong sebagai tanggul pengaman terpaan ombak dan sedimentasi yang dibiayai dari APBD. Revitalisasi alur Tano Ponggol yang dikerjakan oleh Ditjen Sumber Daya Air (SDA) melalui Balai Wilayah Sungai (BWS) Sumatera II sudah hampir selesai. Sedangkan pembangunan Jembatan Tano Ponggol Pangururan yang dikerjakan oleh Ditjen Bina Marga sudah dimulai konstruksinya.

Kawasan yang akan ditata oleh Proyek WCP dimulai dari sisi Jembatan Tano Ponggol dan berakhir di Pasar Onan Baru Pangururan. Lokasi Proyek WCP sebagian besar berada di sempadan Danau Toba dan sebagian besar berada pada tanah kosong. Berdasarkan survei lapangan, ditemukan 12 WTP dengan rincian sebagai berikut: 1 (satu) hotel dan restoran Dainang, 1 (satu) kafe Topi Tao, 1 (satu) warung makan khas Batak, 2 (dua) warung makan dan minum sekaligus pengrajin enceng gondok, 1 (satu) toko grosir/kelontong, 1 (satu) rumah darurat, 1 (satu) door smeer merangkap servis elektronik, 2 (dua) rumah tempat tinggal dan 2 (dua) hamparan tanah kosong.



Gambar 2. 2 Kondisi di Sekitar Jembatan Tano Ponggol, Observasi 18 Juni 2020



Gambar 2. 3 Revitalisasi Alur Tano Ponggol, Observasi 18 Juni 2020



Gambar 2. 4 Kondisi Eksisting Lokasi Proyek WCP

2.4. Rencana Detail Penataan Kawasan

Proyek WCP akan menata kawasan pariwisata Pangururan dan memadukan beberapa wisata tematik seperti wisata olahraga air (*festival dragon boat*), wisata religi (*Plaza Pohon Natal*), wisata kuliner (*Restoran Dainang dan Café Topi Tao*), wisata vulkanik Toba (*Taman Batuan Vulkanik Toba*) dan wisata sejarah Batak (*Patung Boru Saniangnaga & Boraspati ni Tano*). Kebutuhan pengadaan tanah untuk konstruksi sesuai *Detailed Engineering Design (DED)* adalah 4.44 Ha sebagaimana tertera dalam **Tabel 2.1**. Penataan WCP dibagi 5 (lima) segmen yaitu: (1) Taman Pustaha, (2) Taman Geologi Batuan Toba, (3) Plaza Aek Natio, (4) Taman Rohani, dan (5) Wahana Totem Dunia.

Tabel 2. 1 Peruntukan Lahan Waterfront City Pangururan

No.	Segmen dan Peruntukan	Luas (m²)
A	Taman Pustaha	3.296,40
1	Plaza	2.281,82
2	Taman	88,00
3	Dermaga	86,70
4	Panggung	87,75
5	Area Art Work Patung Boraspati Tano & Boru Saniangnaga	955,00
6	Pusat Kuliner Taman Pustaha	40,00
7	Toilet	
8	Floating Deck Taman Pustaha	102,00
9	Parkir	462,00

No.	Segmen dan Peruntukan	Luas (m ²)
	Total A	7,399.17
B	Taman Geologi Batuan Toba	8,550
	Tahap 1	
1	Plaza	1,503.15
2	Taman	1,997.29
3	Kolam Taman Geologi	475.00
4	2 Jembatan Taman Geologi	36,00
5	Jalan Utama	800,00
	Tahap 2	
1	Sky Bridge Tanjung Horbo	568.30
2	Balai Tanjung Horbo	840.00
	Total B	6,219.74
C	Aek Na Tio	
1	Plaza	2.730,00
2	Taman	2.370,00
3	Amphiteather	334,00
4	Panggung Apung	182.00
5	Aek Menari	3,053.60
6	Jembatan Aek Menari	374.40
7	Jembatan Aek Na Tio	30.80
8	Aek Margondang	37.50
9	Pusat kuliner Aek Na Tio	1,300.00
10	Kafe Topi Tao	143,00
11	Resto Dainang	638.25
12	Bangunan Operator	48,00
13	Area Parkir	129,42
14	Jalan Utama	1.369,85
	Total C	12.741,62
D	Taman Rohani	
1	Plaza	1,099.00
2	Taman	291,60
3	Plaza Patung Pastur Radboud W	187,00
4	Dry Fountain	1.076,00
5	Jembatan Taman Rohani	44,00
6	Jalan Utama	763,30
	Total D	3,460.90
E	Galaeri Samosir	
1	Plaza Samosir	3.364,10
2	Taman	1,437.49
3	Bangunan Galery	40,00

No.	Segmen dan Peruntukan	Luas (m ²)
4	Area Totem Dunia	2.316,30
5	Dermaga Galeri Samosir	270,00
6	Area Artwork Solu Bolon	218,30
7	Toilet	40,00
8	Plaza Onan Baru	2.637,00
9	Parkir Onan Baru	2.583,00
10	Dermaga Onan Baru	270,00
11	Jalan Utama	1.391,00
	Total E	14.567,89
Total A+B+C+D+E		44.389.32
Dibulatkan		4,44 Ha

Sumber : *Detailed Engeenering Design (DED) Waterfront City Pangururan*

BAB III

KERANGKA REGULASI

3.1. Terkait Pengadaan Tanah dan Permukiman Kembali

- a) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, antara lain mengatur proses pengadaan tanah yang dibagi dalam empat tahap, yaitu: perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyampaian hasil. Pengadaan tanah harus dilakukan melalui perencanaan yang melibatkan seluruh pemangku kepentingan dan harus dilaksanakan dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilaksanakan sesuai dengan: a. Penataan Ruang Daerah; b. Rencana Pembangunan Nasional/Daerah; c. Rencana Strategis; dan d. Rencana kerja masing-masing instansi.
- b) Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Presiden No. 40 tahun 2014 tentang Perubahan Pertama atas Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012, antara lain mengatur bahwa pengadaan tanah dibawah 5 ha dapat dilakukan secara langsung oleh instansi yang membutuhkan tanah.
- c) Peraturan Presiden No. 99 tahun 2014 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 1967, antara lain mengatur secara lebih rinci penetapan ganti rugi, dan prosedur pengadaan atau pemilihan jasa penilai.
- d) Peraturan Presiden No. 148 tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012, antara lain mengatur lembaga yang akan bertanggung jawab atau ditugasi untuk pengadaan tanah bagi pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum. Peraturan ini memperpendek waktu yang dibutuhkan untuk persiapan dan pelaksanaan pengadaan tanah, dan penyerahan hasil pengadaan tanah. Peraturan ini juga mengatur pengadaan tanah skala kecil hingga 5 Ha dan memangkas prosedurnya (tidak perlu mendapatkan penetapan lokasi pembangunan, dan memanfaatkan jasa penilai untuk menentukan jumlah ganti kerugian).
- e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 5 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksana Pengadaan Tanah. Peraturan ini telah diubah dua kali, yaitu dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 6 tahun 2015 dan No. 22 Tahun 2015.
- f) Perpres Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional.
- g) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

3.2. Terkait Ganti Kerugian dan Perbaikan Tingkat Hidup

- a) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya). Undang-undang ini melindungi hak-hak masyarakat dalam hal ekonomi, sosial, dan budaya termasuk hak untuk hidup layak dan

perlindungan budaya. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 11 UU tersebut, bahwa negara mengakui hak setiap orang atas tingkat kehidupan yang layak bagi dirinya dan rumah tangganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup yang berkelanjutan. Negara akan mengambil langkah-langkah yang tepat untuk menjamin perwujudan hak tersebut, dengan mengakui arti penting dari kerja sama internasional yang didasarkan pada persetujuan bebas dan dimaklumkan sebelumnya.

- b) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, antara lain mengatur kerangka waktu untuk sertifikasi tanah yang tersisa setelah pembayaran ganti kerugian.
- c) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, antara lain memuat kebijakan negara mengenai wewenang pemerintah pusat dan daerah dalam pengaturan tanah. Keputusan Presiden ini menetapkan bahwa wewenang pemerintah daerah atas tanah meliputi; i) melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan; ii) memberikan ganti kerugian dan tunjangan (santunan) atas pengadaan tanah.
- d) Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) Tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. SPI 204 tahun 2018 menggantikan SPI 306 tahun 2013. Dalam SPI No. 204 Tahun 2018, penilaian ganti kerugian menggunakan perhitungan Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang seharusnya dapat mengakomodasi perhitungan materiel dan immateriel di antaranya kerugian emosional (solatium) dan kerugian lainnya.
- e) Peraturan Presiden No. 62 tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional. Peraturan ini mengatur bahwa Pemerintah akan menangani dampak sosial pada Masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan secara fisik tanah milik pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah yang akan digunakan untuk proyek strategis nasional dan non proyek strategis nasional Peraturan tersebut menetapkan kriteria Masyarakat yang dijelaskan sebelumnya memiliki KTP yang disahkan oleh kecamatan dan tidak memiliki hak atas tanah; secara fisik telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut paling singkat selama paling sedikit 10 tahun secara terus menerus, dengan niat baik secara terbuka, tidak diganggu gugat, diakui dan dibenarkan oleh pemilik hak atas tanah dan/atau lurah/kepala desa setempat. Besaran nilai santunan dihitung berdasarkan penilaian pihak independen dengan memperhatikan: biaya pembersihan segala sesuatu yang berada di atas tanah; mobilisasi; sewa rumah paling lama 12 (dua belas) bulan; dan/atau tunjangan kehilangan pendapatan dari pemanfaatan tanah.
- f) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2020 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional.

3.3. Terkait Bantuan Kerentanan dan Keparahahan Dampak

- a) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Azasi Manusia (Pasal 5 penjelasan), menjelaskan tentang kelompok masyarakat rentan antara lain adalah orang lanjut usia, anak-anak, fakir miskin, wanita hamil dan penyandang cacat.
- b) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2009 Tentang Kesejahteraan Sosial dan peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Kesejahteraan Sosial, yang antara lain mengatur bahwa masyarakat rentan dan terkena dampak parah memenuhi syarat untuk mendapat bantuan pemerintah.
- c) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, antara lain mengatur bahwa penduduk rentan / terkena dampak parah proyek diidentifikasi sedini mungkin melalui Kajian Dampak Sosial AMDAL.

3.4. Terkait Masyarakat Adat

- a) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria. Undang-undang ini mendefinisikan jenis-jenis hak mendasar yang dapat dimiliki oleh individu dan badan usaha. Undang-undang ini menggambarkan peran negara sehubungan dengan pemanfaatan lahan secara langsung dan juga peraturan tentang hak pribadi dan penggunaan pribadi atas lahan. Undang-undang ini juga menyatakan bahwa hukum agraria Indonesia mengakui hukum “adat”, atau hukum adat Indonesia, asalkan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional atau peraturan lain yang diatur di dalam undang-undang ini.
- b) Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Undang-Undang ini mengakui Masyarakat Hukum Adat (MHA) sebagai pihak yang berhak mendapat ganti kerugian, termasuk pemilik tanah bekas milik adat.
- c) Undang-Undang No. 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya. Undang-undang ini mengakui MHA sebagai pemilik warisan budaya mereka dan memberi mereka wewenang untuk mengelolanya. Undang-undang ini mensyaratkan dilakukannya observasi/pengamatan dan pengumpulan data mengenai warisan budaya yang mungkin terkena dampak dari kegiatan proyek.
- d) Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, antara lain mengatur bahwa MHA sebagai Pihak yang Berhak mendapat ganti kerugian atas semua aset yang terkena kegiatan pengadaan tanah. Definisi MHA menurut Perpres ini adalah: a) terdapat sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari; b) terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum adat tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari; dan c) terdapat tatanan hukum adat mengenai pengurusan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum adat tersebut.

- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 tahun 2015 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada Dalam Kawasan Tertentu. Peraturan ini berisi prosedur penetapan dan ketentuan peralihan untuk hak atas tanah komunal dari MHA dan masyarakat setempat yang berada di wilayah tertentu.
- f) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 52 tahun 2014 tentang Pedoman Pengakuan dan Perlindungan Masyarakat Hukum Adat. Peraturan ini antara lain berisi pedoman untuk melindungi kelompok masyarakat adat, mulai dari pembentukan komite, tahap pengakuan dan perlindungan, penyelesaian perselisihan, bimbingan dan pengawasan, serta pendanaannya.

3.5. Terkait Pengarusutamaan Gender

- a) Instruksi Presiden No. 9 Tahun 2000 tentang Pengarusutamaan Gender dalam Pembangunan Nasional dalam rangka meningkatkan kedudukan, peran dan kualitas perempuan serta upaya mewujudkan kesetaraan dan keadilan gender dalam kehidupan berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara. Oleh karena itu dipandang perlu melakukan strategi pengarusutamaan gender ke dalam seluruh proses pembangunan nasional;
- b) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 2008 tentang Pedoman Umum Pelaksanaan Pengarusutamaan Gender di Daerah. Pedoman umum pelaksanaan pengarusutamaan gender di daerah dimaksudkan untuk memberikan pedoman kepada pemerintah daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan dan pelayanan masyarakat berperspektif gender.

3.6. Terkait Benda Cagar Budaya (Phisycal Cultural Resources)

- a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya. Undang-Undang ini bertujuan untuk melindungi, mengembangkan, dan memanfaatkan Cagar Budaya melalui kebijakan pengaturan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan untuk demi kesejahteraan rakyat.

3.7. Terkait Kebijakan Bank Dunia

- a) *Operational Procedure/Bank Procedure (OP/BP) 4.12* tentang Permukiman Kembali secara terpaksa (termasuk pengadaan tanah dan pembatasan akses), yang antara lain mengatur permukiman kembali secara terpaksa (tidak sukarela) dalam bentuk perpindahan fisik (relokasi atau kehilangan tempat tinggal) dan perpindahan ekonomi (kehilangan asset atau akses ke asset yang mengarah pada hilangnya sumber pendapatan atau cara mata pencaharian lain) sebagai dampak dari kegiatan proyek. Permukiman kembali dianggap secara terpaksa ketika orang atau komunitas yang terkena dampak tidak memiliki hak untuk menolak pengadaan tanah atau pembatasan penggunaan lahan yang mengakibatkan perpindahan fisik atau ekonomi. Ini terjadi dalam kasus: (i) pengambilalihan yang sah atau pembatasan sementara atau permanen pada penggunaan tanah dan (ii) penyelesaian yang dinegosiasikan dimana pembeli

dapat mengambil alih atau menggunakan penyelesaian secara hukum terhadap penggunaan tanah jika negosiasi dengan pemilik tanah (penjual) gagal.

- b) *Operational Procedure/Bank Procedure (OP/BP) 4.10* tentang Masyarakat Adat bertujuan untuk menghindari atau meminimalkan dampak negatif terhadap kehidupan masyarakat adat sendiri, termasuk pemukiman kembali dan proses konsultasi atas dasar informasi di awal tanpa paksaan dan konsultasi terinformasi mengenai dan dukungan masyarakat luas untuk proyek yang akan memberi dampak kepadanya.
- c) The World Bank Environmental and Social Standards 8 (ESS8) on Cultural Heritage.
- d) *Operational Procedure/Bank Procedure (OP/BP) 4.11* tentang Pengelolaan *Physical Cultural Resources* (PCR), antara lain berisi persyaratan yang harus dipedomani apabila investasi memberi dampak pada PCR yang mencakup sumber daya arkeologis, paleontologis, sejarah, arsitektur, dan agama (termasuk pemakaman dan tempat penguburan), estetika, atau kawasan yang memiliki makna budaya lainnya.
- e) *OP 4.20 Gender and Development*, antara lain mendorong untuk mengatasi kesenjangan dan ketidaksetaraan gender yang menjadi hambatan bagi pembangunan.
- f) *World Bank Group Gender Strategy (FY 16-23) Gender Equality, Poverty Reduction and Inclusive Growth*, antara lain mendorong strategi untuk menghapus hambatan bagi WTP perempuan terhadap kendali atas asset.

3.8. Terkait Kerangka Pengelolaan Lingkungan dan Sosial (ESMF) P3TB

- a) Merujuk pada ESMF, berikut adalah prinsip-prinsip utama pengadaan tanah dan pemukiman kembali secara terpaksa: (1) pengadaan tanah dan pemukiman kembali harus dihindari bila memungkinkan, atau diminimalkan, dengan mengeksplorasi semua alternatif investasi fisik yang layak; (2) bila tidak memungkinkan untuk menghindari pengadaan tanah dan pemukiman kembali, kegiatan pengadaan tanah dan pemukiman kembali harus dipahami dan dijalankan sebagai program pembangunan berkelanjutan, memberikan kompensasi yang sesuai dengan kehilangan aset dan akses terhadap sumber kehidupan, serta menyediakan sumber investasi memadai untuk memungkinkan WTP berbagi manfaat investasi fisik.
- b) WTP harus diajak berkonsultasi secara bermakna dan harus memiliki kesempatan untuk berpartisipasi dalam perencanaan dan pelaksanaan program pengadaan tanah dan pemukiman kembali.
- c) WTP harus dibantu dalam usaha untuk memperbaiki mata pencaharian dan standar kehidupannya atau setidaknya mengembalikannya secara riil ke tingkat pendapatan sebelum dilakukannya pengadaan tanah dan pemukiman kembali atau ke tingkat pendapatan sebelum dimulainya pelaksanaan proyek, mana yang lebih tinggi.

3.9. Terkait Kesesuaian Rencana Tata Ruang

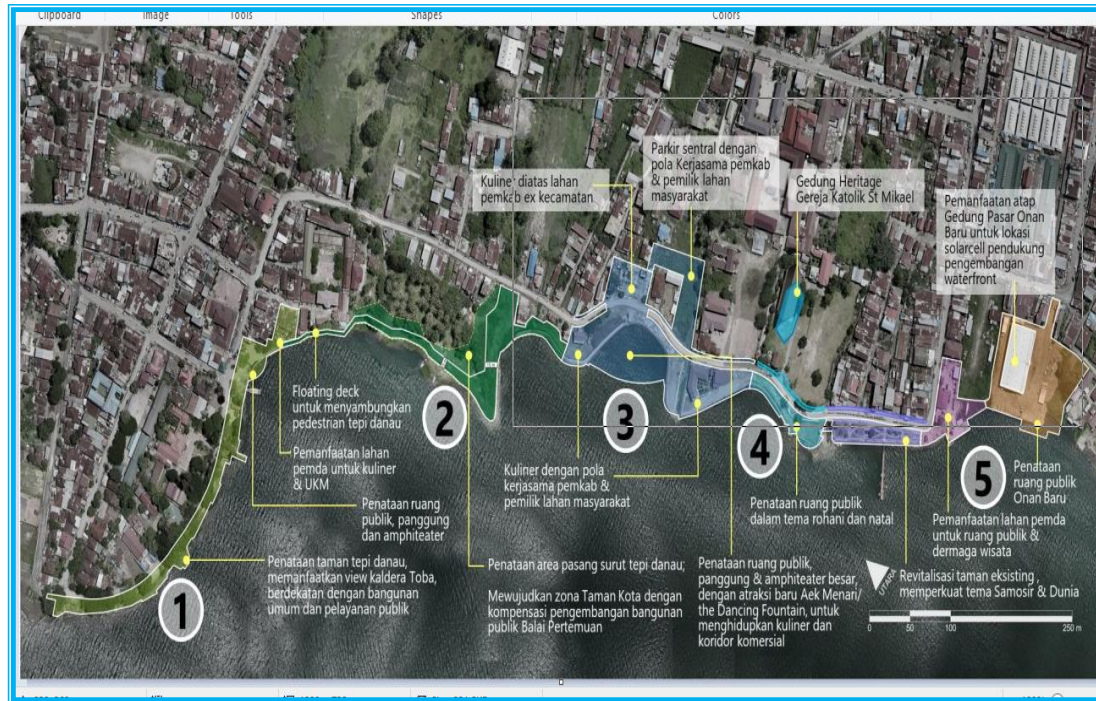
- a) Berdasarkan Perpres No. 81 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Danau Toba dan sekitarnya, Kota Pangururan telah ditetapkan sebagai pusat pelayanan primer, tersier dan sekunder perkotaan yang memiliki fasilitas pelayanan utama terhadap fungsi Kawasan Danau Toba guna mendukung pelestarian Danau Toba sekaligus destinasi wisata. Pangururan termasuk zona L2 yang merupakan kawasan perlindungan setempat

dengan tujuan melindungi pantai dan ruang terbuka hijau (RTH) dari kegiatan yang dapat mengganggu kelestarian dan fungsinya. Dalam kaitan dengan ini, Proyek WCP sesuai dengan arahan tersebut karena bertujuan untuk melindungi pantai dan RTH dengan pemanfaatan untuk wisata rekreasi.

- b) Berdasarkan Dokumen Teknis Rencana Tata Ruang Kabupaten Samosir Tahun 2016, Wilayah Danau Toba juga ditetapkan sebagai wilayah strategis kabupaten dalam hal warisan geologi, sosial, budaya dan budaya. Lokasi yang penting untuk dikembangkan adalah Geo-Site area Taman Bumi (Geopark), yaitu Geo-Site Tebing Sesar Danau Kaldera Toba termasuk area Menara Pandang Tele di Kecamatan Harian dan seluruh area wisata alam Danau Toba termasuk kawasan Pangururan. Dalam kaitan ini, Proyek WCP sesuai dengan arahan tersebut karena bertujuan untuk melestarikan mengembangkan wisata alam Danau Toba.
- c) Berdasarkan Rancangan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Pangururan (yang saat ini masih dalam proses menjadi Peraturan Daerah) memuat rencana struktur ruang dan rencana pola ruang, yang didalamnya memuat keterpaduan pembangunan kawasan waterfront city Pangururan sebagai kawasan prioritas. Rencana Proyek WCP oleh Pemerintah Kabupaten Samosir telah disesuaikan dengan rencana detail tata ruang wilayah Kota Pangururan.



Gambar 3. 1 Rencana Struktur Ruang Kawasan Perkotaan Pangururan
Sumber: RDTR Pangururan (dalam proses Prolegda), 2019



Gambar 3. 3 Arahan Pengembangan Waterfront City Pangururan

Sumber: RDTR Pangururan (dalam proses Prolegda), 2019

3.10. Kesimpulan

- a) Karena kebutuhan pengadaan tanah kurang dari 5 hektar, maka mekanisme yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten Samosir adalah pengadaan tanah skala kecil berdasarkan Pasal 121 Perpres 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 tentang *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*
- b) Proyek WCP sudah sesuai dengan rencana tata ruang yang ada, baik ditinjau berdasarkan Perpres No. 81 Tahun 2014 tentang *Rencana Tata Ruang Kawasan Danau Toba dan Sekitarnya*, Rencana Tata Ruang Kabupaten Samosir Tahun 2016, dan Rancangan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Pangururan yang saat ini masih dalam proses menjadi Peraturan Daerah
- c) Dalam perencanaan dan pelaksanaan pengadaan tanah untuk kebutuhan Proyek MCP, Pemerintah Kabupaten Samosir harus mengikuti seluruh ketentuan yang berlaku (baik ketentuan Pemerintah RI dan Bank Dunia) yang telah dirangkum dalam Kerangka Pengelolaan Lingkungan dan Sosial (Environmental and Social Management Framework – ESMF) P3TB

BAB IV

KONDISI ASET TERDAMPAK

4.1. Kondisi Umum

Berdasarkan hasil survei lapangan, sebagian kecil lahan yang akan ditata Proyek WCP saat ini digunakan untuk tempat usaha, rumah makan, hotel dan café, serta permukiman. Sebagian besar lahan yang akan ditata merupakan hamparan tanah kosong yang sebagian ditumbuhi pepohonan serta semak belukar karena berada di sempadan Danau Toba. Hamparan tanah kosong ini semakin meluas karena terjadi sedimentasi dan menurunnya level permukaan Danau Toba. Seiring semakin luasnya tanah di sempadan danau, mendorong sebagian warga memanfaatkannya baik untuk budi daya pertanian maupun untuk mendirikan bangunan.

4.2. Status Tanah

Dari inventarisasi awal terhadap status tanah pada kawasan seluas 7,45 Ha yang akan ditata oleh Proyek WCP, terdapat 2 (dua) kelompok status tanah sebagaimana dirangkum dalam **Tabel 4.1**, yaitu :

- a) Tanah yang telah memiliki alas hak, yaitu tanah warga yang telah memiliki alas hak atas tanah berupa SHM (Surat Hak Milik) yang dikeluarkan oleh BPN Kabupaten Tapanuli Utara pada 1987 ketika Kecamatan Pangururan masih bagian dari wilayah Daerah Tingkat (Dati) II Kabupaten Tapanuli Utara. Alas hak SHM ini dimiliki WTP atas nama *Mutia Malau (Almarhum)*. Sedangkan 2 (dua) WTP yang lain, yakni *Rapidin Simbolon* dan *Hut Isasar Simbolon* juga menyatakan memiliki SHM, kendati ketika diminta menunjukkan SHM-nya belum diberikan⁴.
- b) Tanah yang tidak memiliki alas hak, yaitu berupa tanah negara di sempadan Danau Toba, yang sudah digunakan dan dimanfaatkan dalam kurun waktu yang sangat lama oleh warga, tapi belum memiliki alas hak. Saat ini, Pemkab Samosir yaitu Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan (PERAKPP) sebagai instansi yang memerlukan tanah sedang mengurus izin pengelolaan ke Balai Wilayah Sungai II Sumatera terhadap tanah-tanah di sempadan Danau.

Berdasarkan kondisi tersebut di atas, kendati lokasi Proyek WCP berada di sempadan Danau Toba yang diklaim pemerintah daerah sebagai tanah negara, namun di pihak lain, terdapat 12 WTP yang juga mengklaim memiliki hak atas tanah tersebut, baik mereka yang telah memiliki alas hak berupa SHM maupun yang belum memiliki alas hak.

Potensi permasalahan status tanah ini disebabkan oleh 2 (dua) faktor. *Pertama*, dalam tradisi masyarakat Batak Toba dikenal tradisi “*kaki*” tanah. Dalam artian, baik ladang maupun rumah seseorang akan punya “*kaki*” sampai ke tepi danau. Masyarakat Batak Toba berpendapat, jika seseorang punya rumah atau ladang menghadap atau membelakangi Danau

⁴ Kepastian atas alas hak tanah milik 2 (dua) WTP an. Rapidin Simbolon dan Hut Isasar Simbolon akan diklarifikasi pada tahap inventarisasi oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah

Toba, maka ia secara otomatis akan memiliki tanah tersebut sampai ke bibir danau. Ini yang disebut dalam Bahasa Batak “*pat ni juma*” (kaki ladang) atau “*pat ni jabu*” (kaki rumah).

Tabel 4. 1 Inventarisasi Awal Status Tanah Lokasi Proyek WCP⁵

Status Tanah	Jumlah Bidang Tanah			Luas Tanah (m ²)	Luas Terdampak (m ²)	Keterangan
	Kel. Psr Panguruan	Ds Pardomuan I	Total			
SHM	1	2	3	±1.442	±1.317	1. Mutia Malau 2. Rapidin Simbolon 3. Hut Isasar Simbolon
Tidak Memiliki Alas Hak	2	7	9	±615	±615	Diklaim oleh 9 WTP, yang saat ini menempati tanah tersebut
Sempadan Danau				±42.468	±42.468	Tidak ada klaim, merupakan tanah kosong
Total	3	6	12	44.525	44.400	

Sumber : Observasi dan wawancara Lapangan Juli-September 2020

Kedua, pemerintah belum menetapkan garis sempadan Danau Toba⁶ sebagaimana diamanatkan Peraturan Menteri PUPR RI No. 28/PRT/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau. Dalam Pasal 18 ayat (4) dijelaskan bahwa “*Batas garis sempadan danau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) (didasarkan kajian penetapan sempadan danau), ditentukan paling sedikit berjarak 50 (lima puluh) meter dari tepi badan danau*” . Terkait status bangunan yang ada di sempadan Danau Toba berdasarkan Peraturan Menteri PUPR RI No. 28/PRT/M/2015 Tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau Pasal 20 (1) jika terdapat bangunan dalam sempadan danau maka bangunan tersebut dinyatakan dalam *status quo* dan secara bertahap harus ditertibkan untuk mengembalikan fungsi sempadan danau.

Terhadap potensi permasalahan tersebut, kebijakan yang akan diambil oleh Pemkab Samosir adalah akan melakukan musyawarah dengan seluruh WTP (baik yang memiliki alas hak maupun tidak memiliki alas hak) dan akan memberikan ganti rugi sesuai dengan hasil penilaian dari Penilai Independen dan mengikuti seluruh kerangka regulasi yang berlaku. WTP yang belum memiliki alas hak akan diperlakukan sebagai warga yang menduduki tanah negara dengan itikad baik dan sudah menguasainya puluhan tahun.

4.3. Bangunan dan Tanaman Terdampak

Berdasarkan inventarisasi awal, di atas lahan lokasi Proyek WCP terdapat 10 (sepuluh) WTP yang memiliki bangunan dan 2 (dua) WTP yang hanya menguasai tanah kosong. Secara rinci dapat dilihat pada **Tabel 4.2** dan **4.3**.

⁵ Luas tanah masih bersifat estimasi dan akan dipastikan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah pada saat inventarisasi

⁶ Berdasarkan konfirmasi Balai Balai Wilayah Sungai II Sumatera, penetapan garis sempadan danau Toba belum diputuskan dan dilaksanakan. Penetapan sempadan danau masih sebatas kajian (studi).

Tabel 4. 2 Jumlah Bangunan Terdampak

NO	DESA/KELURAHAN	BANGUNAN	PEMILIK
1.	Desa Pardomuan I	7	7
2	Kel Pasar Pangururan	3	3
	TOTAL	10	10

Sumber : Observasi dan wawancara Lapangan Juli-September 2020

Tabel 4. 3 Nama Pemilik Bangunan dan Tanaman Terkena Dampak⁷

No	Nama WTP	Alamat	Jenis Bangunan	Peruntukan Bangunan	Luas Total Bangunan (m2)	Luas Terdampak (m2)	Luas Sisa Bangunan (m2)	Tanaman Terdampak
1	Janter Gurning	Kelurahan Pasar Pangururan	Semi Permanen	Warung minum dan pengrajin enceng gondok	70,72	70,72	0	1 Pohon Alpukat
2	Parulian Simanjuntak	Kelurahan Pasar Pangururan	Semi Permanen	Rumah makan khas Batak	30,38	30,38	0	
3	Mutia Malau	Kelurahan Pasar Pangururan	Bangunan kayu darurat	Tempat tinggal	420,00	295,00	125	
4	Manogihon Tua Hutagalung	Jln Putri Lopian Ds Pardomuan I	Semi Permanen	Door Smeer dan Menjual/Servis alat-alat elektronik	161,20	161,20	0	
5	Sandis Simbolon	Jln Putri Lopian Ds Pardomuan I	Rumah dari papan	Rumah Tempat Tinggal	86,25	86,25	0	
6	Rapidin Simbolon	Jln Putri Lopian Ds Pardomuan I	Permanen	Hotel dan Restoran Dainang	932,67	932,67	0	
7	Hut Isasar Simbolon	Jln Putri Lopian Ds Pardomuan I	Semi Permanen	Cafee Topi Tao	89,68	89,68	0	
8	Rikson Simbolon/Tobini Sitohang	Jln Putri Lopian Ds Pardomuan I	Rumah dari papan	Bangunan Belum Jadi	30,00	30,00	0	
9	Lediker Simbolon	Jln Putri Lopian Ds Pardomuan I	Bangunan Kayu	Cafee	122,64	122,64	0	1 Pohon Alpukat
10	Parna Simbolon	Pasar Komiditi Ds Pardomuan I	Permanen	Ruko	114,00	114,00	0	
11	Robert Sihole	Jln Putri Lopian Ds Pardomuan I	Tanah Kosong	Tanah Kosong	0	0	0	1 Pohon Kemiri
12	Usman Simanjuntak/Br Simbolong	Jln Putri Lopian Ds Pardomuan I	Tanah Kosong	Tanah Kosong	0	0	0	2 Pohon Kemiri
TOTAL					2057,49	1.932,49	125	5 Pohon

Sumber: Hasil survei lapangan, Agustus-September 202

Sedangkan aset tanaman yang terkena dampak ada 5 batang pohon, yakni 3 (tiga) batang pohon kemiri (milik Robert Sihole dan Usman Simanjuntak/Br Simbolon), serta 2 (dua) batang pohon alpukat (milik Janter Gurning dan Lediker Simbolon).

Tabel 4.3 di atas juga menggambarkan hanya 1 WTP yakni Mutia Malau yang memiliki tanah sisa 125 m2. Mutia Malau sendiri memiliki 3 rumah berderet, dan menurut rencana hanya

⁷ Luas bangunan dan tanaman masih bersifat estimasi, dan akan dipastikan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah pada saat inventarisasi

2 rumah milik beliau yang akan diakuisisi. Sedangkan 1 rumah sisa akan tetap menjadi tempat tinggal. Sedangkan 11 WTP lainnya seluruh tanahnya habis diakuisisi untuk proyek WFC.

4.4. Aset Lain Terdampak

Berdasarkan hasil observasi di lapangan, aset lain yang terdampak adalah berupa sarana-prasarana publik seperti: saluran air, kabel listrik, kabel telepon, pagar Pantai Ancol, dermaga Onan Lama, Tembok Penahan Tanah (TPT) Paud Sylvatari (bronjong dan pagar PAUD), bronjong Pantai Putri Lopian Kecamatan Pangururan, pagar Pantai Onan Baru, dan dan bronjong untuk sandaran kapal Pelabuhan Onan Baru.

4.5 Situs Cagar Budaya

Berdasarkan survei lapangan, diidentifikasi sebuah benda cagar budaya, yakni situs keramat Boru Naibaho (Namboruta) yang lebih dikenal dengan nama pohon Hariara/Jabi-Jabi keramat yang berada dekat dengan jembatan Tano Ponggol. Deskripsi, kajian dan rencana pengelolaan terkait benda cagar budaya selengkapnya dapat dilihat pada Bab XII.

BAB V

KONDISI SOSIAL EKONOMI WTP

5.1. Metoda Pengumpulan Data

Sebelum pengumpulan data, Konsultasi Publik telah dilaksanakan oleh Pemkab Samosir pada 11 Agustus 2020 bertempat di Hotel Dainang Pangururan. Konsultasi publik dilaksanakan dengan mengundang WTP yaitu para pemilik lahan, bangunan, dan warga pengguna *Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi/Hariara Keramat*. Selain WTP, turut hadir pula dalam kegiatan konsultasi publik yaitu: (1) Bupati Kabupaten Samosir, dinas-dinas terkait di Kabupaten Samosir, Camat Pengururan, kepala desa, tokoh adat, pemuka masyarakat, LSM, dan pemuka agama; (2) perwakilan dari Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR; (3) wakil penduduk di sekitar Menara Pandang Tele karena kegiatan konsultasi publik dilaksanakan sekaligus untuk menyampaikan rencana penataan Kawasan Menara Pandang Tele; dan (4) kumpulan Marga Naibaho di Kabupaten Samosir yang merupakan pengikut/pemuja situs “Boru Naibaho.”

Karena tidak semua WTP dapat mengikuti konsultasi secara tatap muka, maka setelah konsultasi publik secara tatap muka, dilanjutkan kegiatan konsultasi publik melalui aplikasi *Zoom Meeting* pada 18 Agustus 2020 yang diikuti oleh anak-anak Mutiha Malau (almarhum), baik 4 (empat) anak yang tinggal di Jakarta dan seorang anak perempuan (belum menikah) yang tinggal di Medan. Dalam konsultasi publik ini, keluarga sepakat menunjuk Rotama Malau (cucu Mutiha Malau) sebagai juru bicara keluarga.

Setelah konsultasi publik, dilakukan pendataan terhadap WTP melalui kunjungan lapangan dan wawancara menggunakan kuesioner. Pendataan tersebut dilaksanakan bersama perangkat desa /kelurahan karena mereka lebih mudah diterima keluarga para WTP. Alasan lain adalah kehadiran orang luar agak dicurigai terlebih di masa pandemic Covid sekarang.

Berdasarkan pendataan tersebut, teridentifikasi bahwa terdapat 12 WTP. Dari 12 WTP, 7 (tujuh) WTP telah diwawancarai, sedangkan 5 (lima) WTP belum diwawancarai karena berada/ tinggal di tempat lain. Hasil pengumpulan data dapat dilihat pada **Tabel 5.1**.

Tabel 5. 1 Pendataan WTF WTP⁸

No	Nama WTP	Desa/ Kelurahan	Bangunan	Usia (Thn)	L/P	Status	Lama Tinggal (Thn)	Pendidikan	Kondisi Fisik	Pekerjaan	Pendapatan (Rp)
1	Rapidin Simbolon	Desa Pardoumuan I	Hotel dan Resoran Dainang		L	Menikah		S1	Normal	ASN	Blm Disurvey
2	Hut Isasar Simbolon	Desa Pardoumuan I	Cafe Topi Tao		L	Menikah		S2	Normal	ASN/Pengusaha Café Topi Tao	25 Juta
3	Sandis Simbolon	Desa Pardoumuan I	Rumah Tempat Tinggal	40	L	Menikah	15	SMA	Normal	Sopir	3 – 4 Juta
4	Manogihon Tua Hutagalung	Desa Pardoumuan I	Door Smeer dan Menjual/Servis alat-alat elektronik	44	L	Menikah	20	SMA	Normal	Door Smeer dan Menjual/Servis alat- alat elektronik	20 juta
5	Rikson Simbolon	Desa Pardoumuan I	Warung Kopi	36	L	Menikah	15	SMA	Normal	Sopir	4.5 Juta
6	Janter Gurning	Kelurahan Pasar Pangururan	Warung Kopi dan Kerajinan Enceng Gondok	50	L	Menikah	23	SMA	Normal	Pedagang Makanan dan Minuman sekaligus pengrajin enceng gondok	8 Juta
7	Istri Mutiha Malau (Almarhum)	Kelurahan Pasar Pangururan	Rumah tempat tinggal/sewa kos	93	P	Janda			Rentan	Menyewakan kamar kos	Blm Disurvey
8	Lediker Simbolon	Desa Pardoumuan I	Café	65	L	Menikah	14	SMA	Normal	Pengusaha Cafe	8 juta
9	Parna Simbolon	Desa Pardoumuan I	Warung		L	Menikah				Pedagang	Blm Disurvey
10	Parulian Simanjuntak	Kelurahan Pasar Pangururan	Warung Makan	54	L	Menikah	27	SMA	Normal	Warung Makan	2 Juta
11	Robert Sihole	DesaPardomuan I	Tidak Ada	-	L	Menikah			Normal	Perwira Kepolisian	Blm Disurvey
12	Usman Simanjntak/Br Simbolon	DesaPardomuan I	Tidak Ada	-	L	Menikah			Normal	Wiraswasta	Blm Disurvey

⁸ Pendataan masih belum tuntas, akan diselesaikan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah pada saat inventarisasi

Tabel 5.1 di atas juga menggambarkan lama tinggal kepala keluarga di tanah mereka sekitar kurang lebih 15-27 tahun. Ini menunjukkan WTP pada umumnya sudah lama tinggal di lokasi Proyek WCP sehingga berpotensi untuk sulit dipindahkan ke lokasi lain. Lama tinggal ini membuat ikatan sosial, budaya dan kehidupan ekonomi mereka sangat tergantung di tempat tinggal mereka saat ini. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan khusus dan sesuai dengan adat istiadat Batak Toba dalam proses pengadaan tanah untuk Proyek WCP.

Dilihat dari lama tinggal para WTP di lokasi, sesuai dengan Peraturan Presiden No. 62 tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Pembangunan Nasional, maka pemerintah akan menangani dampak sosial pada Masyarakat yang menguasai dan memanfaatkan secara fisik tanah milik pemerintah, pemerintah daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah yang akan digunakan untuk proyek strategis nasional dan non proyek strategis nasional.

Peraturan tersebut menetapkan kriteria Masyarakat yang menempati tanah negara adalah mereka yang memiliki identitas atau keterangan kependudukan yang disahkan oleh kecamatan setempat (Pasal 4 ayat a) dan tidak memiliki hak atas tanah yang dikuasainya (Pasal 4 ayat b).

Penguasaan tanah oleh Masyarakat memenuhi kriteria jika secara fisik telah menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut paling singkat selama paling sedikit 10 tahun secara terus menerus, dengan niat baik secara terbuka, tidak diganggu gugat, diakui dan dibenarkan oleh pemilik hak atas tanah dan/atau lurah/kepala desa setempat.

Besaran nilai santunan dihitung berdasarkan penilaian pihak independen dengan memperhatikan: biaya pembersihan segala sesuatu yang berada di atas tanah; mobilisasi; sewa rumah paling lama 12 (dua belas) bulan; dan/atau tunjangan kehilangan pendapatan dari pemanfaatan tanah.

5.2. Kondisi Sosial

Dari tujuh 7 (tujuh) WTP yang sudah diwawancarai, 1 (satu) keluarga dikepalai perempuan, sedangkan lainnya laki-laki. WTP perempuan ini sudah berusia 93 tahun, merupakan istri almarhum Mutiha Malau. WTP yang sudah lansia ini dibiayai oleh anak-anaknya termasuk dari pendapatan sewa kamar kos dari rumah yang ditempatinya saat ini.

Asal suku/adat kepala keluarga yang akan terkena dampak seluruhnya adalah etnis/suku Batak Toba. Namun demikian, tidak seluruhnya merupakan marga pendiri desa (marga *pamungha huta*), yakni marga *Simbolon*. Sebagian warga terdampak merupakan marga pendatang dari luar Pulau Samosir seperti dari Kawasan Silindung (Tapanuli Utara), Toba (Balige) dan Dataran Tinggi (Humbang Hasundutan). Marga pendatang ini tampak dari marga seperti Simanjuntak dan

Hutagalung yang biasanya tinggal di Silindung (Tapanuli Utara), kendati mereka sama-sama dalam rumpun marga Batak Toba.

Ini juga menegaskan bahwa di lokasi ini tidak ditempati masyarakat adat karena mereka bukan marga yang sama/homogen dan bermukim di satu desa/huta. Dalam hukum adat masyarakat Batak Toba dikenal sistem kepemilikan tanah, yakni bahwa marga pendiri desa (*marga pamungha huta*) adalah pemilik tanah. Marga pendiri desa di sini adalah marga Simbolon, sementara marga sebagian WTP adalah marga pendatang seperti marga Gurning, Simanjuntak, dan Hutagalung.

Identitas agama kepala keluarga dan anggota keluarga mayoritas beragama Kristen, baik Kristen protestan maupun Kristen Katolik. Ini merupakan refleksi makro agama mayoritas di Kabupaten Samosir umumnya, dan Pangururan khususnya yang sebagian besar adalah agama Kristen.

Berdasarkan tingkat pendidikan, sebagian besar kepala rumah tangga pada umumnya adalah setingkat pendidikan SMU. Tapi ada juga kepala rumah tangga yang pendidikannya sudah mencapai sarjana, bahkan pasca sarjana. Kepala rumah tangga yang sudah menempuh sarjana ini umumnya bekerja sebagai ASN (aparatur sipil negara) di Kabupaten Samosir.

Kondisi fisik kepala keluarga di wilayah terkena dampak seluruhnya dalam keadaan sehat dan normal. Hanya 1 kepala keluarga, yaitu istri almarhum Mutia Malau seperti yang telah disebutkan di muka, dalam kondisi lanjut usia atau terkategori rentan (*vulnerable*).

5.3. Kondisi Ekonomi

Mata pencaharian kepala rumah tangga terkena dampak proyek beragam, yaitu pedagang makanan minuman, pengusaha café dan restoran, pengusaha door smeer dan servis elektronik, ASN, veteran dan sopir angkutan.

Pendapatan kepala rumah tangga terkena dampak rata-rata memiliki pendapatan melebihi upah minimum regional (UMR) Kab. Samosir, terutama yang bekerja sebagai pedagang dan pengusaha. Bahkan seorang pemilik café dan pengusaha door smeer sekaligus servis elektronik ada berpenghasilan sekitar 15-25 juta per bulannya. Sementara yang bekerja sebagai supir, pendapatan mereka fluktuatif apalagi semasa pandemic Covid 19.

Sumber penerangan di wilayah terkena proyek hampir seluruhnya menggunakan sambungan langsung dari PLN. Alat transportasi yang dimiliki oleh keluarga terkena dampak mayoritas adalah sepeda motor, sedangkan 3 (tiga) WTP teridentifikasi memiliki mobil.

5.4. Kondisi Kesehatan Lingkungan

Sumber air bersih untuk minum dan memasak WTP pada umumnya memanfaatkan sumber air yang bersumber dari PDAM. Hanya satu WTP yang memanfaatkan bak penampungan air hujan/ danau sebagai sumber air untuk masak dan minum. Bak penampungan air ini berada di lokasi gedung PAUD milik pemerintahan Kabupaten Samosir yang saat ini sudah tidak beroperasi lagi.

Sedangkan sumber air untuk mandi dan mencuci WTP sebagian besar memanfaatkan air dari PDAM yang sudah tersambung ke rumah warga. Hanya sebagian rumah darurat yang berada di Jalan Putri Lopian yang memanfaatkan air danau atau air galon atau isi ulang. Rumah papan darurat ini disewakan kepada pedagang musiman dan masa pandemic ini sedang kosong.

Sebagian besar WTP menggunakan WC dengan septic tank untuk keperluan berhajat besar. Hal ini menunjukkan rumah tangga terkena dampak cukup menjaga kebersihan dan kesehatan lingkungannya, walaupun masih ada WTP yang menggunakan WC dengan saluran limbah dialirkan ke sungai, dan WC umum baik menggunakan/tidak menggunakan septic tank.

Untuk pembuangan sampah, sebagian besar rumah tangga terkena dampak menggunakan tong sampah sederhana. Kemudian truk sampah akan mengambil sampah ke rumah warga secara regular sekali sehari. Untuk mengantisipasi melonjaknya pembuangan sampah seiring meningkatnya wisatawan yang akan berkunjung ke Samosir, Pemkab Samosir merencanakan pembangunan Tempat Pemrosesan Akhir (TPA) di desa Hariara Pintu, Kecamatan Harian, Kabupaten Samosir.

Jenis penyakit yang sering diderita oleh keluarga di wilayah terkena dampak dalam 1 bulan terakhir yang paling sering terjadi adalah ISPA, sakit perut, flu dan batuk. Tempat berobat yang paling banyak dikunjungi ketika sakit adalah ke puskesmas dan klinik 24 jam, tempat lainnya yaitu ke rumah sakit dan ke mantri kesehatan.

5.5. Kegiatan Usaha

Sejarah pemukiman di lokasi Proyek WCP sudah panjang. Jauh sebelum Kabupaten Samosir dimekarkan pada 2003, kawasan ini sudah merupakan urat nadi ekonomi. Bangunan dermaga Onan Lama (sekarang menjadi bagian warung milik salah satu WTP atas nama Janter Gurning) merupakan dermaga persinggahan kapal kayu yang membawa hasil-hasil pertanian dari desa Nainggolan, Onan Runggu, bahkan Balige saat pekan (onan) setiap Rabu di Pangururan. Pekan atau onan ini berlangsung hanya sekali dalam seminggu dan biasanya dipadati pengunjung.

Ketika pemekaran disahkan, geliat pertumbuhan ekonomi makin meningkat. Dermaga Onan Lama kemudian pindah ke dermaga komoditi tidak jauh dari Pasar/Onan Baru. Perkantoran pemerintah, seperti dinas perhubungan juga mulai dibangun. Seiring berjalannya waktu, hotel dan restoran Dainang dibangun dan berkembang. Begitu juga dengan café dan warung makan dan minum semakin ramai. Penataan Kawasan Menara Pandang Tele dan WCP akan melengkapi proyek wisata yang terkonsentrasi di Pulau Samosir dengan aneka suguhan wisata tematik yang akan membangkitkan wisata di kawasan ini.

Pendirian usaha warung/restoran/café di lokasi Proyek WCP pada umumnya adalah sebagai sumber mata pencaharian utama dan sampingan. Usaha sampingan ini biasanya dilakukan warga yang bekerja sebagai ASN di Kabupaten Samosir. Namun di masa pandemik ini usaha café dan restoran masih lesu dan belum bangkit seperti sedia kala.

Jumlah pemilik usaha di sepanjang sempadan danau di WCP ini adalah 7 (tujuh) WTP. Sedangkan 3 (tiga) WTP memiliki rumah sebagai tempat tinggal dan 2 (dua) WTP lainnya hanya

memiliki hamparan tanah kosong. Ijin bangunan warung makan dan minum tidak ada karena warung makan dan minum ini pada umumnya adalah skala kecil. Hanya hotel dan restoran yang sudah memiliki ijin.

Pada umumnya waktu operasi usaha adalah 30 hari sebulan, atau buka setiap hari. Namun karena pandemic masih berlangsung, durasi ini kadang kala fluktuatif. Kebanyakan warung hanya mengandalkan pembeli dari masyarakat sekitar. Pada hari Sabtu dan Minggu atau hari libur lainnya pembeli meningkat. Pembeli juga akan lebih membludak pada hari onan/pekan setiap hari Rabu karena pedagang datang dari seantearo desa bahkan dari Balige (Kab Toba), Pematang Siantar (Kota Siantar), dan Kabanjahe (Kab Karo).

Para pekerja di hotel dan restoran Dainang dan Cafee Topi Tao sudah dirumahkan sejak pendemi Covid berlangsung. Ketika isolasi Pulau Samosir dibuka kembali pada 31 Juli 2020, usaha ini dibuka kembali. Namun pekerjaanya lebih mengandalkan keluarga saja. Hotel dan Restoran Dainang bahkan sudah hampir tutup total, karena pemiliknya sudah lama tahu rencana pembangunan Proyek WCP ini.

Karena itu, hampir tidak ada pekerja yang terlibat di hotel dan restoran tersebut. Sedangkan warung kecil seperti warung makanan khas Batak (Parulian Simanjuntak), kedai kopi dan kerajinan enceng gondok (Janter Gurning), door smeer dan servis elektronik (Manogihon Hutagalung), warung kelontong (Parna Simbolon), Café Topi Tao (Hut Isasar Simbolon) hanya melibatkan anggota keluarga sebagai tenaga kerjanya. Dengan kata lain, dampak proyek terhadap tenaga kerja relatif kecil. Karena sebagian besar usaha ini dikelola anggota keluarga saja.

5.6. Pengetahuan tentang Rencana Proyek WCP

Hampir seluruh WTP telah mengetahui rencana Proyek WCP yang akan dibangun di kawasan super prioritas wisata nasional Danau Toba. Ini dapat dipahami, karena memang setelah Danau Toba ditetapkan sebagai salah satu kawasan strategis pembangunan nasional, pembangunan destinasi baru dan revitalisasi objek wisata yang lama khususnya di Kabupaten Samosir sedang gencar dilaksanakan. Sumber informasi proyek ini diperoleh para WTP dari konsultasi publik, aparat desa dan kelurahan, keluarga, dan tetangga.

Tabel 5. 2 Informasi Tentang Rencana Proyek WCP

No.	Informasi Tentang Rencana Proyek Waterfront City	Frekuensi (WTP)	Prosentase (%)
1	Tahu	6	85.7
2	Tidak Tahu	1	14.3
	Jumlah	7	100

Sumber: Hasil Survei Lapangan, Juli 2020

5.7. Persepsi WTP terhadap Manfaat Proyek WCP

Persepsi WTP terhadap manfaat Proyek WCP secara berurutan adalah (1) terbukanya peluang kerja atau peluang usaha baru (2) kompensasi ganti rugi tanah dan aset yang akan diterima dan (3) harga tanah akan naik setelah proyek selesai (selengkapnya lihat tabel berikut).

Tabel 5. 3 Persepsi WTP terhadap Manfaat Proyek

No.	Manfaat yang Mungkin Didapat dari Rencana Proyek	Frekuensi (WTP)*
1	Terbukanya peluang kerja atau peluang usaha baru	5
2	Mendapat ganti rugi tanah dan aset lainnya	4
3	Harga tanah akan naik setelah proyek selesai	2
4	Lainnya, sebutkan: Rumah makan kian laris	1

Sumber: Hasil Survei Lapangan, Juli 2020

5.8. Persepsi WTP terhadap Dampak Negatif Proyek WCP

Persepsi WTP terhadap kerugian atau dampak negatif Proyek WCP secara berurutan adalah: (1) rumah dan atau tempat usaha harus pindah, sehingga penghasilan akan berkurang; (2) debu dan bising selama kegiatan konstruksi; dan (3) berkurangnya tanah garapan dan aset lainnya (lihat tabel berikut ini).

Tabel 5. 4 Persepsi WTP terhadap Dampak Negatif Proyek

No.	Kerugian Atau Dampak Negatif Rencana Proyek	Frekuensi (WTP)*
1	Rumah dan atau tempat usaha harus pindah, penghasilan berkurang	5
2	Debu dan bising selama kegiatan konstruksi	3
3	Berkurangnya tanah garapan dan aset lainnya	2
4	Berkurangnya air untuk pengairan sawah	-
5	Terganggunya adat istiadat masyarakat setempat akibat pendatang/pekerja	-
6	Khawatir benda keramat/yang dikeramatkan akan terkena proyek	-
7	Meningkatnya kasus penyakit sexual yang menular (HIV dan lainnya)	-
8	Meningkatnya angka kecelakaan	-
9	Perdagangan anak atau manusia	-
10	Lainnya, sebutkan	-

Sumber: Hasil Survei Lapangan, Juli 2020

5.9. Dukungan WTP terhadap Proyek WCP

Berdasarkan hasil wawancara, sebagian besar WTP mendukung rencana Proyek WCP, walaupun ada 1 (satu) WTP yang memberi jawaban lainnya. Jawaban lain yang dimaksud adalah karena yang bersangkutan belum menerima informasi terkait rencana proyek dan alasan mengapa tempat tinggalnya yang harus dipilih sebagai lokasi proyek, sehingga tidak bisa menyatakan mendukung atau tidak mendukung.

Tabel 5. 5 Dukungan Terhadap Rencana Proyek

No.	Dukungan Terhadap Proyek	Frekuensi (WTP)	Prosentase (%)
1	Mendukung	6	85.7
2	Tidak mendukung	-	-
3	Lainnya	1	14.3
	Jumlah	7	100

Sumber: Hasil Survei Lapangan, Juli 2020

5.10. Sumber Informasi Rencana Proyek WCP

Sebagian besar WTP memperoleh informasi tentang rencana Proyek WCP dari aparat pemerintah seperti aparat desa, kelurahan, dan kecamatan. Karena memang, peran aparat desa dan kelurahan masih sangat dekat dengan warganya di Panguruan.

Tabel 5. 6 Sumber Informasi Tentang Proyek

No.	Sumber Informasi Tentang Proyek	Frekuensi (WTP)	Prosentase (%)
1	Pegawai Proyek (tim survey)	-	-
2	Resmi dari aparat desa/kecamatan	6	85.7
3	Pertemuan Desa	-	-
4	Tokoh masyarakat/agama	-	-
5	Kepala adat/suku	-	-
6	Anggota keluarga/tetangga	-	-
7	Media (radio/TV/surat kabar)	-	-
8	LSM	-	-
9	Media sosial (Facebook, lainnya)	-	-
10	Lainnya	1	14.3
	Jumlah	7	100

Sumber: Hasil Survei Lapangan, Juli 2020

5.11. Pilihan Kompensasi dan Relokasi

Data survei menunjukkan seluruh WTP yang diwawancarai bersedia pindah dari tempat tinggal sekarang, sekaligus memindahkan tempat usahanya (lihat Tabel 5.7).

Tabel 5. 7 Kesiadaan WTP Direlokasi

No	Kesiadaan WTP Direlokasi	Frekuensi (WTP)	Prosentase (%)
1	Bersedia	7	100
2	Tidak Bersedia		
	Total	7	100

Sumber: Hasil Survei Lapangan, Juli 2020

Terkait relokasi, 4 WTP menyatakan sudah memiliki persiapan tempat yang baru, sedangkan sisanya belum memiliki rencana. WTP yang belum memiliki tempat relokasi mengusulkan agar Pemkab Samosir membangun tempat tinggal dan/atau tempat usaha pengganti, disamping ada WTP yang ingin terlibat dalam pengelolaan Proyek WCP.

Tabel 5. 8 Persiapan Rencana Tempat Relokasi

No.	Persiapan Rencana Tempat Relokasi	Frekuensi (WTP)	Prosentase (%)
1	Sudah, akan pindah dan mendirikan rumah dan/atau tempat usaha di sisa lahan milik WTP di sekitar lokasi proyek	2	28.6
2	Sudah, akan pindah dan mendirikan rumah dan/atau tempat usaha di lahan milik WTP yang terletak agak jauh di luar area proyek	2	28.6
3	Belum, akan membeli tanah di Desa yang sama atau Desa lain dengan menggunakan uang kompensasi	-	-
4	Belum, minta dibangun tempat tinggal dan/atau tempat usaha pengganti	2	28.6
5	Belum, minta disediakan lokasi/kavling pengganti dan akan membangun rumah dan atau usaha dengan uang kompensasinya	-	-
6	Lainnya	1	14.3
	Total	7	100

Sumber: Hasil Survei Lapangan, Juli 2020

Selanjutnya, tempat tinggal dan usaha baru yang diharapkan mayoritas WTP adalah tidak jauh dari lokasi tempat tinggal dan/atau tempat usaha saat ini. Ini dapat dipahami karena memang lokasi usaha WTP sekarang sudah menjadi pusat wisata yang banyak dikunjungi terutama wisatawan nusantara. WTP berharap jika Proyek WCP telah beroperasi, maka lonjakan pengunjung akan menguntungkan usahanya. Sementara WTP yang bekerja sebagai supir tidak atau kurang tertarik menggeluti dunia usaha.

Tabel 5. 9 Lokasi Tempat Tinggal/Usaha Baru yang Diharapkan

No.	Lokasi tempat tinggal dan/atau tempat usaha baru yang diharapkan:	Frekuensi (WTP)	Prosentase (%)
1	Tidak jauh dari lokasi tempat tinggal dan/atau tempat usaha saat ini.	5	71.4
2	Terserah pihak berwenang		
3	Dipikirkan nanti, yang penting terjangkau dan cocok untuk tempat tinggal dan/atau usaha		
4	Lainnya	2	28.6
	Total	7	100

Sumber: Hasil Survei Lapangan, Juli 2020

Kondisi di atas didukung dengan data survei, yaitu hampir seluruh WTP ingin melanjutkan usahanya saat ini di tempat relokasi yang baru. WTP sudah memperkirakan rencana bisnis yang lebih menguntungkan jika proyek WCP selesai dibangun, maka peluang memperoleh keuntungan akan lebih besar.

Tabel 5. 10 Rencana Usaha di Tempat Relokasi

No.	Rencana Usaha di Tempat Relokasi	Frekuensi (WTP)	Prosentase (%)
1	Tetap melanjutkan usaha di tempat baru	6	85.7
2	Menghentikan usaha		
3	Lainnya, sebutkan: ...	1	14.3
4	Total	7	100

Sumber: Hasil Survei Lapangan, Juli 2020

BAB VI

KEBIJAKAN GANTI KERUGIAN

6.1. Pihak yang Berhak

Pihak yang Berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki obyek pengadaan tanah. Obyek pengadaan tanah adalah tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, atau lainnya yang dapat dinilai. Ketentuan mengenai Pihak yang Berhak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 adalah: perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan, atau instansi pemerintah yang memiliki atau menguasai obyek pengadaan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pihak yang Berhak meliputi: a) pemegang hak atas tanah; b) pemegang hak pengelolaan; c) nadzir untuk tanah wakaf; d) pemilik tanah bekas milik adat; e) masyarakat hukum adat; f) pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik; g) pemegang dasar penguasaan atas tanah; dan/atau h) pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Dari data survei diketahui bahwa aset material terdampak dari 12 WTP adalah sebagaimana dirinci pada **Tabel 5.1**. Dilihat dari status kepemilikan, 3 WTP memiliki alas hak Surat Hak Milik (SHM) sedangkan 9 WTP adalah warga yang menduduki tanah negara dengan itikad baik tanpa alas hak. Oleh karena itu, 12 WTP memenuhi syarat sebagai Pihak yang Berhak.

6.2. Tanggal Batas Waktu (Cut-off Date)

Tanggal batas waktu (*cut-off date*) untuk menentukan pemenuhan persyaratan keberhakan dilaksanakan setelah hasil inventarisasi diumumkan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT) dan tidak ada keberatan dari Pihak yang Berhak. Pengumuman atau sosialisasi hasil inventarisasi mencakup daftar pihak yang berhak dan kerugian-kerugiannya dipasang di tempat umum (mis. Balai Desa, kecamatan, dan di lokasi pengadaan tanah)⁹.

6.3. Kriteria Keberhakan

Sesuai dokumen ESMF P3TB dan berdasarkan hasil pendataan WTP, setiap WTP akan diberikan ganti rugi yang layak sesuai dengan hak mereka. Matriks keberhakan dibawah ini (**Tabel 6.1**) membahas dan menjabarkan kriteria kerugian dan hak-hak yang diperoleh WTP sebagai akibat dari kerugian tersebut.

Tabel 6. 1 Matriks Keberhakan Proyek WCP Proyek WCP¹⁰

⁹ Undang-Undang Nomor.2 Tahun 2012 Pasal 29.

¹⁰ Matriks ini akan diperharui oleh Tim Pelaksana Pengadaan tanah pada saat inventarisasi

Kriteria WTP	Hak	Berlaku bagi WTP
Pemilik tanah/aset yang kehilangan tanah dan/atau aset lainnya (termasuk bangunan struktur, utilitas, tanaman, dll.) dan kehilangan pendapatan	Kompensasi atas hilangnya tanah dan aset yang terkait pada kehilangan lahan lainnya berdasarkan penilaian yang dilakukan oleh penilai independen	1. Rapidin Simbolon 2. Hut Isasar Simbolon 3. Mutia Malau (Almarhum). 4. Sandis Simbolon 5. Usman Simanjuntak/Br Simbolon 6. Lediker Simbolon 7. Robert Sihole 8. Manogihon Tua Hutagalung 9. Janter Gurning 10. Rikson Simbolon 11. Usman Simanjuntak 12. Robert Sihole
Pemilik tanah/aset yang kehilangan sumber pendapatan atau mata pencaharian sementara atau tetap mereka	Ganti rugi atas hilangnya sumber pendapatan atau mata pencaharian berdasarkan kerugian non fisik yang dilakukan oleh penilai independen dan fasilitasi untuk perbaikan mata pencaharian	1. Rapidin Simbolon 2. Hut Isasar Simbolon 3. Janter Gurning 4. Parulian Simanjuntak 5. Manogihon Tua Hutagalung 6. Parna Simbolon. 7. Rikson Simbolon 8. Lediker Simbolon
Orang yang memiliki dan menempati tempat tinggal dan struktur lainnya yang dibangun di atas tanah negara atau pemerintah tanpa hak hukum yang dapat diakui atau mengklaim tanah yang mereka tempati	Kompensasi untuk kehilangan tempat tinggal dan struktur lainnya, untuk sumber pendapatan atau mata pencaharian dan bantuan pemukiman kembali, berdasarkan penilaian dari penilai independen	1. Parna Simbolon. 2. Rikson Simbolon 3. Janter Gurning 4. Parulian Simanjuntak 5. Manogihon Tua Hutagalung 6. Sandis Simbolon 7. Usman Simanjuntak/Br Simbolon 8. Layendeker Simbolon 9. Sandis Simbolon

Sumber : Kerangka Pengelolaan Lingkungan dan Sosial P3TB, 19 Januari 2018, Hal 121

6.4. Kebijakan Bentuk Ganti Kerugian

Bentuk ganti kerugian akan dimusyawarahkan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT) dengan WTP. Sesuai dengan PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum bentuk ganti kerugian bisa dalam bentuk opsi (pilihan): a) uang, b) tanah pengganti, c) permukiman kembali, d) kepemilikan saham, e) bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak¹¹. Bentuk-bentuk opsi lain yang dapat dilakukan

¹¹ Kebijakan Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa

misalnya pertukaran lahan dengan luas dan produktivitas yang sama seperti di lokasi asal, perumahan sederhana, rumah susun, dan opsi-opsi lainnya.

Berdasarkan konsultasi publik dan wawancara terhadap WTP, bentuk ganti kerugian yang diusulkan oleh WTP adalah dalam bentuk uang tunai sebagai ganti kerugian baik fisik dan non fisik. Pemkab Samosir akan mempertimbangkan usulan tersebut dengan tujuan agar WTP bisa berusaha kembali di tempat yang dipilih WTP secara mandiri.

Namun dalam perjalanan waktu, pada Maret 2021, terjadi perubahan kebijakan ganti kerugian. 2 WTP (Rapidin Simbolon dan Hut Isasar Simbolon) menginginkan skema pinjam pakai lahan. Pinjam pakai lahan ini mencakup 3 persil/bidang lahan yakni (1) Hotel dan Restoran Dainang (2) Cafee Topi Tao (3) Lokasi parkir di dekat Hotel dan Restoran Dainang. Skema dan perjanjian pinjam pakai lahan ini sedang dipersiapkan aturan-aturannya oleh Pemkab Samosir. Pemkab juga akan mengirim surat ke CK terkait perubahan kebijakan ganti kerugian. Karena dalam Larap sudah disetujui Bank Dunia, kebijakan ganti kerugian kepada semua WTP adalah ganti rugi dalam bentuk uang.

Tabel 6. 2 Usulan Bentuk Ganti Kerugian dari WTP WTP¹²

No	Nama WTP	Alamat	Bangunan/Tanah	Usulan Bentuk Ganti Kerugian
1	Rapidin Simbolon	Jln Putri Lopian Desa Pardoumuan I	Hotel dan Resoran Dainang	Skema Pinjam Pakai Lahan
2	Hut Isasar Simbolon	Jln Putri Lopian Desa Pardoumuan I	Cafee Topi Tao	Skema Pinjam Pakai Lahan
3	Sandis Simbolon	Jln Putri Lopian Desa Pardoumuan I	Rumah Tempat Tinggal	Uang Tunai
4	Manogihon Tua Hutagalung	Jln Putri Lopian Desa Pardoumuan I	Door Smeer dan Menjual/Servis alat-alat elektronik	Uang Tunai
5	Lediker Simbolon	Jln Putri Lopian Desa Pardoumuan I	Cafe	Uang Tunai
6	Janter Gurning	Kelurahan Pasar Pangururan	Warung Kopi dan Kerajinan Enceng Gondok	Uang Tunai
7	Mutiha Malau (Almarhum)	Kelurahan Pasar Pangururan	Rumah tempat tinggal	Uang Tunai
8	Parulian Simanjuntak	Kelurahan Pasar Pangururan	Warung Makan	Uang Tunai
9	Parna Simbolon	Pasar Komoditi Desa Pardoumuan I	Ruko	Belum disurvei
10	Rikson Simbolon	Jln Putri Lopian Desa Pardoumuan I	Bangunan papan darurat	Uang Tunai
11	Robert Sihole	Jln Putri Lopian Desa Pardoumuan I	Tanah Kosong	Belum disurvei

bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai.

¹² Untuk WTP yang belum disurvei akan dipastikan preferensi mereka pada saat inventarisasi dan musyawarah oleh Tim Pelaksana Pengadaan tanah

No	Nama WTP	Alamat	Bangunan/Tanah	Usulan Bentuk Ganti Kerugian
12	Masdi Simbolon	Jln Putri Lopian Desa Pardoumuan I	Tanah Kosong -	Belum disurvei

6.5. Penetapan Nilai Ganti Kerugian

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT) berdasarkan hasil penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang ditunjuk Pemkab Samosir. Bentuk dan besarnya ganti kerugian akan dimusyawarahkan/dinegosiasikan dengan WTP. KJPP bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, meliputi: a) tanah; b) ruang atas tanah dan bawah tanah; c) bangunan; d) tanaman; e) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f) kerugian lain yang dapat dinilai.

Dasar Nilai yang akan dipakai adalah Nilai Penggantian Wajar. Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204 Tahun 2018, Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa, berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud (SPI 102-3.10).

Beberapa metode pendekatan penilaian yang dilakukan oleh KJPP dapat dijelaskan pada **Tabel 6.3** dengan penjelasan secara umum sebagai berikut:

- Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*): Pendekatan ini mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan.
- Pendekatan Biaya (*Cost Approach*): Dihitung *Biaya Reproduksi Baru* yaitu estimasi biaya untuk mereproduksi suatu properti baru yang sama/identik dengan properti yang dinilai, berdasarkan harga pasaran setempat pada tanggal penilaian, dengan mempertimbangkan : (1) Biaya yang dikeluarkan untuk pengadaan suatu properti meliputi biaya perencanaan dan pengawasan, biaya pengadaan unit atau material, biaya pondasi, biaya konstruksi atau instalasi, termasuk semua biaya pengeluaran standar yang berkaitan dengan angkutan, asuransi, bea masuk, pajak dan biaya bunga selama masa konstruksi, tetapi tidak termasuk akibat penundaan waktu dan biaya lembur; (2) jumlah penyusutan yang terbukti dari kondisi yang terlihat (*observed condition*) dan kegunaan pada waktu ini dan dikemudian hari dibandingkan dengan unit-unit baru yang sama; dan (3) besar, peranan serta kegunaan dari aset tersebut
- Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*): selain menggunakan metode diatas, juga dilakukan perhitungan untuk kerugian tanaman dan non fisik dengan menggunakan metode Income Approach dengan Teknik Arus Kas Terdiskonto (*Discounted Cash Flow*).

Tabel 6. 3 Metode Penelitian

Obyek	Dasar Penilaian
Tanah	Harga pasar dan/atau kehilangan pendapatan
Bangunan	Biaya untuk membangun kembali bangunan
Tumbuhan	Harga pasar: Harga dari satu siklus panen Harga pasar berdasarkan harga standar suatu institusi; Atau harga berdasarkan biaya: Biaya untuk menumbuhkan tanaman hingga saat ini (sebelum panen)
Biaya transaksi	Biaya pindah, pajak, biaya notaris
Kompensasi menunggu	Bunga simpanan/pinjaman di bank
Sisa bidang tanah yang tidak digunakan	Harga pasar
Kerusakan lainnya	Biaya pemulihan
Total	Tidak boleh kurang dari harga pasar non-spekulasi dan berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Mencerminkan nilai sebenarnya dari property untuk pemilik (WTP)
Biaya Premi	Biaya premi yang disebabkan oleh ketidakinginan untuk menjual dan mempertimbangkan biaya yang tidak dapat dinilai (20 - 40 % dari estimasi total fisik)

Sumber : Kerangka Pengelolaan Lingkungan dan Sosial, 19 Januari 2018, Hal 121

6.6. Mekanisme Musyawarah Bentuk Ganti Kerugian

Pada saat Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mulai berlaku, maka Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat, dinyatakan telah dicabut dan tidak berlaku lagi. Namun perlu dicatat juga, semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan PP Nomor 19 Tahun 2021 ini.

Penetapan PP yang baru ini bertujuan untuk mempermudah proses pengadaan tanah untuk proyek strategis nasional. Karena Destinasi Pariwisata Super Prioritas (DPSP) kawasan Danau Toba merupakan salah satu DPSP, maka PP yang baru ini akan dijadikan rujukan utama.

Karena pengadaan tanahnya adalah pengadaan tanah skala kecil (kurang dari 5 hektar), maka sesuai dengan PP Nomor 19 Tahun 2021, dapat dilakukan: a. secara langsung oleh Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak, dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang. Penetapan Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah dan rencana kerja Instansi yang Memerlukan Tanah. Dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disusun berdasarkan muatan dan studi kelayakan. Penilaian tanah dalam rangka Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang Memerlukan Tanah menggunakan hasil penilaian jasa Penilai.

Sementara Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian sesuai dengan PP Nomor 19 Tahun 2021 disebut bahwa Pelaksana Pengadaan Tanah melaksanakan musyawarah didampingi Penilai atau Penilai Publik dan Instansi yang Memerlukan Tanah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak hasil penilaian dari Penilai diterima oleh ketua pelaksana Pengadaan Tanah. Musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian (Pasal 71 ayat 1 sampai 3).

Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian, Pihak yang Berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 ayat 31. Pengadilan Negeri memutus bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 14 (empat belas) Hari dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung. Mahkamah Agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) Hari sejak permohonan kasasi diterima (Pasal 75 ayat 1 sampai 4).

Selanjutnya, Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk: a. uang; b. tanah pengganti; c. permukiman kembali; d. kepemilikan saham; atau e. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak (Pasal 76 ayat 1 dan 2).

Bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), baik berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk Ganti Kerugian, diberikan sesuai dengan nilai Ganti Kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh Penilai. Dalam musyawarah bentuk ganti kerugian pelaksana Pengadaan Tanah mengutamakan pemberian Ganti Kerugian dalam bentuk uang (Pasal 77 ayat 1).

6.7. Strategi untuk Mengatasi Isu Kesenjangan Gender

Dalam proses pengadaan tanah Proyek WCP, Pemkab Samosir akan melaksanakan tindakan spesifik berikut ini untuk memastikan partisipasi perempuan:

- a) Dalam konsultasi publik dan survei WTP, pembahasan mengenai rencana pemukiman kembali dan pilihan relokasi, baik perempuan dan laki-laki akan berpartisipasi dalam diskusi
- b) Baik suami dan istri akan diundang dalam musyawarah/negosiasi untuk menyepakati bentuk dan besarnya ganti kerugian, serta program pemulihan mata pencaharian dan untuk menerima ganti kerugian atas aset yang terdampak
- c) Perempuan akan diberikan kesempatan yang sama dalam mendapatkan kesempatan menjadi tenaga kerja selama proyek berlangsung dan menerima upah yang sama untuk pekerjaan yang sama dengan laki-laki.
- d) Memastikan bahwa perempuan akan diprioritaskan untuk pemulihan program pemulihan penghidupan/pendapatan.
- e) Bantuan khusus akan diambil dalam membantu kepala rumah tangga lanjut usia, orang cacat dan kepala rumah tangga perempuan yang harus pindah atau merekonstruksi toko-toko dan rumah-rumah mereka yang terkena dampak.
- f) Indikator pemantauan terpilah menurut jenis kelamin akan dikembangkan untuk memantau manfaat sosial, kesempatan ekonomi, mata pencaharian, dan kegiatan pemukiman kembali.

6.8. Dampak yang Tidak Terantisipasi

Jika ditemukan dampak tak terantisipasi terhadap proses pengadaan tanah dan selama pelaksanaan Proyek WCP, Pemkab Samosir akan melaksanakan kajian dampak sosial dan memutakhirkan Dokumen LARAP ini atau merumuskan LARAP baru yang mencakup semua persyaratan yang berlaku dalam ESMF P3TB.

Dampak yang tidak terantisipasi akan didokumentasikan dan ditangani berdasarkan prinsip-prinsip yang disebutkan dalam LARAP. Pemkab Samosir akan menyerahkan dokumen-dokumen ini (Update LARAP dan Pengkajian Dampak Sosial yang telah diperbaharui) ke BPIW untuk pengungkapan dalam situs web P3TB dan penyampaian informasi terkait kepada WTP.

BAB VII

PROGRAM PEMULIHAN MATA PENCAHARIAN

7.1. Tujuan

Meskipun ganti kerugian akan diberikan kepada WTP sebagaimana diuraikan pada Bab VI, namun dikhawatirkan mereka akan menghadapi kesulitan untuk mempertahankan standar kehidupannya karena akan kehilangan mata pencaharian dan pendapatan, terutama pada masa awal konstruksi. Pada saat pembangunan dimulai, warung kopi dan makanan, café, door smeer, service elektronik, dan sebagainya akan dipindahkan ke tempat yang baru. Untuk mengurangi risiko dampak terhadap kehidupan mereka, maka Pemkab Samosir akan melaksanakan Program Pemulihan Matapencaharian (PPM) atau *Livelihood Restoration Program* (LRP)

Tujuan PPM adalah memulihkan mata pencaharian dan pendapatan WTP yang secara langsung terdampak karena mengalami kerugian/ kehilangan aset dan sumber pendapatan, serta masyarakat di sekitar lokasi proyek yang secara tidak langsung mengalami kerugian karena kehilangan mata pencaharian atau berkurangnya pendapatan.

7.2. Target Sasaran

Target sasaran PPM adalah: (1) WTP yang terdampak serius yaitu mereka yang kehilangan lebih atau sama dengan 10 % dari total aset produktif yang dimiliki atau WTP yang kehilangan lebih atau sama dengan 10 % dari total pendapatan mereka; (2) masyarakat di sekitar lokasi proyek yang mata pencahariannya akan terpengaruh oleh rencana proyek; yaitu pemilik lahan, pemilik bangunan, toko dan restoran yang terkena dampak.

Secara khusus Pemkab Samosir akan memberikan perhatian kepada target sasaran PPM yang bersifat rentan, yaitu mereka yang menghadapi risiko secara tidak proporsional atau risiko tersisihkan akibat proyek, yang mencakup: (1) rumah tangga yang dikepalai oleh perempuan; (2) kepala keluarga penyandang cacat; (3) rumah tangga miskin; dan (4) kepala rumah tangga yang berusia lanjut.

Dari survei lapangan ditemukan bahwa dari 12 WTP terdapat 7 (tujuh) WTP yang akan kehilangan pendapatan lebih dari 10 %, yaitu atas nama: (1) Janter Gurning; (2) Parulian Simanjuntak; (3) Manogihon Tua Huta Galung; (4) Rapidin Simbolon; (5) Hut Isasar Simbolon; (6) Lediker Simbolon; dan (7) Parna Simbolon.

Sedangkan WTP yang kehilangan tanahnya lebih dari 10 %, ditemukan sebanyak 10 (sepuluh) yaitu atas nama: (1) Sandis Simbolon; (2) Rikson Simbolon; (3) Lediker Simbolon; (4) Usman Simanjuntak; (5) Robert Sihole; (6) Lediker Simbolon; (7) Manogihon Tua Hutagalung; (8) Janter Gurning; (9) Parulian Simanjuntak dan (10) Mutiha Malau.

Dari survei lapangan ditemukan 2 (dua) WTP yang termasuk kategori rentan yaitu: (1) kepala rumah tangga perempuan atas nama istri Mutia Malau yang berusia 93 tahun; dan (2) kategori lansia (65 tahun) atas nama Lediker Simbolon.

7.3. Preferensi dari Target Sasaran

Berdasarkan hasil wawancara dengan WTP, jika dimungkinkan sebagian besar WTP tertarik terlibat atau ambil bagian dalam konstruksi proyek, baik untuk mendapat tambahan penghasilan maupun untuk mengkompensasi penurunan penghasilan.

Tabel 7. 1 Ketertarikan Terlibat dalam Kegiatan Proyek

No.	Jika dimungkinkan, apakah anda tertarik terlibat atau ambil bagian dalam Konstruksi proyek	Frekuensi (RTDP)	Prosentase (%)
1	Ya tertarik, untuk mendapat tambahan penghasilan	4	57.14
2	Ya tertarik, untuk mengkompensasi penurunan penghasilan	2	28.57
3	Tidak tertarik	1	14.29
	Jumlah	7	100

Sumber: Hasil survei lapangan, Agustus 2020

Bentuk keterlibatan yang diinginkan oleh sebagian besar WTP adalah membuka warung untuk memenuhi makan dan minum para pekerja di lokasi proyek. Lebih jauh, mereka sangat menginginkan tetap bisa menjadi pedagang makanan dan minuman pada tahap pasca konstruksi di zona *food court* yang menjadi salah satu zona yang ditata dalam proyek ini.

Tabel 7. 2 Bentuk Keterlibatan dalam Kegiatan Proyek

No.	Keterlibatan dalam Pelaksanaan Proyek	Frekuensi (RTDP)	Prosentase (%)
1	Membuka warung untuk para pekerja	5	71.43
2	Tenaga kerja kasar konstruksi	1	14.29
3	Tenaga kerja terampil konstruksi		
4	Tenaga kerja administrasi		
5	Menyewakan kendaraan untuk proyek		
6	Lain-lain	1	14.29
	Total	7	100

Sumber: Hasil survei lapangan, Agustus 2020

7.4. Rencana Pemulihan Mata Pencarian

Dengan memperhatikan preferensi dari target sasaran PPM, serta dalam rangka memitigasi dampak sosial, Pemkab Samosir akan melaksanakan program pemulihan mata pencarian sebagai berikut:

- Membuka kesempatan dan memprioritaskan sebagai pekerja proyek bagi WTP yang berminat dan masyarakat di sekitar lokasi proyek yang secara tidak langsung terdampak proyek sebagaimana direkomendasikan dalam Dokumen UKL/UPL
- Memberikan kompensasi penggantian kehilangan pendapatan kepada WTP terkait dan dimasukkan sebagai salah satu variabel perhitungan ganti kerugian oleh KJPP,
- Memberikan kompensasi penggantian tempat berusaha kepada WTP terkait dan dimasukkan sebagai salah satu variabel perhitungan ganti kerugian oleh KJPP,

- d) Membuka kesempatan dan memprioritaskan berdagang di zona *food court* pasca konstruksi bagi WTP yang berminat dan masyarakat di sekitar lokasi proyek yang secara tidak langsung terdampak proyek. Pemkab Samosir akan membuat perjanjian tertulis untuk memastikan bahwa WTP yang berminat akan ditempatkan di zona *food court*,
- e) Memprioritaskan WTP kategori rentan sebagai penerima manfaat berbagai program pemberdayaan masyarakat dari setiap OPD, untuk melindungi keberlanjutan kehidupan sosial ekonomi mereka/

7.5. OPD yang Terlibat Dalam Program Rencana Pemulihan Mata Pencaharian

Pemkab Samosir akan melibatkan OPD terkait dalam perencanaan dan pelaksanaan program pemulihan mata pencaharian, yaitu Dinas Sosial, Dinas Kesehatan, dan Dinas Koperasi dan Perdagangan. Dukungan OPD-OPD ini dapat berupa fasilitasi peningkatan kapasitas WTP serta pelibatan WTP dalam program-program proteksi dan jaminan sosial OPD yang sedang dan akan berjalan.

BAB VIII

KELEMBAGAAN PELAKSANAAN LARAP

8.1. Pemerintah Kabupaten Samosir

Untuk mendukung Proyek WCP, Pemkab Samosir dalam hal ini Dinas PERAKPP selaku instansi yang memerlukan tanah akan melaksanakan pengadaan tanah skala kecil berdasarkan Pasal 121 Perpres 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 tentang *Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, Pemkab Samosir telah membentuk *Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT)* melalui Keputusan Bupati Samosir Nomor 56 Tahun 2019 Tentang Pembentukan Tim Pelaksana Kegiatan Penataan, Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Tanah Di Kabupaten Samosir **(Lampiran 2)**.

Pemkab Samosir juga bertanggungjawab untuk melaksanakan seluruh ketentuan yang berlaku dalam proses pengadaan tanah yang telah tercantum dalam Dokumen LARAP ini dan perubahannya apabila ada. Organisasi Perangkat Daerah, termasuk Camat terkait, bertugas untuk mendukung pelaksanaan LARAP ini sesuai tupoksinya, terutama pada program pemulihan matapencaharian untuk WTP rentan dan masyarakat di sekitar lokasi yang secara tidak langsung terdampak. Pemkab Samosir juga bertanggungjawab untuk menyediakan pendanaan dari APBD untuk membayar ganti kerugian serta program pemulihan matapencaharian

Setelah konstruksi selesai, Pemkab Samosir akan menerima infrastruktur yang dibangun Proyek WCP oleh Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR dan bertanggungjawab terhadap operasi dan pemeliharaannya, termasuk memastikan bahwa WTP yang berprofesi sebagai pedagang akan ditempatkan di zona *food court*.

8.2. Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT) Kabupaten Samosir

Dalam melaksanakan penyiapan pelaksanaan Pengadaan Tanah, sesuai dengan amanat PP 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Pelaksana Pengadaan Tanah melakukan kegiatan, paling sedikit:

- a. membuat agenda rapat pelaksanaan;
- b. membuat rencana kerja dan jadwal kegiatan;
- c. menyiapkan pembentukan Satuan Tugas yang diperlukan dan pembagian tugas;
- d. memperkirakan kendala-kendala teknis yang mungkin terjadi dalam pelaksanaan;
- e. merumuskan strategi dan solusi terhadap hambatan dan kendala dalam pelaksanaan;
- f. menyiapkan langkah koordinasi pelaksanaan;
- g. menyiapkan administrasi yang diperlukan;
- h. mengajukan kebutuhan biaya operasional dan biaya pendukung Pengadaan Tanah;
- i. menetapkan Penilai;

j. membuat dokumen hasil rapat.

8.3. Pemerintah Desa Pardoumuan I dan Kelurahan Pasar Pangururan

Pemerintah Desa Pardoumuan I dan Kelurahan Pasar Pangururan, Kecamatan Pangururan, selaku instansi pemerintahan paling depan dalam berhubungan dengan masyarakat di lokasi proyek memiliki peran yang penting sebagai berikut: (1) membantu proses sosialisasi kepada masyarakat; (2) membantu TPPT dalam inventarisasi dan identifikasi WTP, termasuk menyediakan catatan pertanahan yang ada di desa/ kelurahan; (4) memfasilitasi proses musyawarah/negosiasi serta program pemulihan mata pencaharian WTP; (5) menerima keberatan, keluhan, atau sanggahan selama proyek berlangsung dan selama proses pengadaan tanah; dan (6) apabila diperlukan dapat menugaskan personil untuk menjadi anggota TPPT.

8.4. Kantor BPN Kabupaten Samosir

Kantor BPN Kabupaten Samosir dalam proses pengadaan tanah skala kecil memiliki peran: (1) memberi saran/ bantuan teknis kepada TPPT dalam proses pengadaan tanah; (2) memberikan informasi terkait status tanah dan alas hak yang dimiliki WTP; (3) memproses pengalihan hak dan sertifikasi tanah menjadi atas nama Pemkab Samosir; (4) apabila diperlukan dapat menugaskan personil untuk menjadi anggota TPPT.

8.5. Pemerintah Provinsi Sumatera Utara

Pemerintah Provinsi Sumatera Utara melalui Pokja P3TB yang dibentuk Gubernur Sumatera Utara memiliki peran: (1) memberi saran/ bantuan teknis kepada Pemkab Samosir dalam proses pengadaan tanah; dan (2) memantau dan mengkoordinasikan kendala pengadaan tanah yang ada sesuai kewenangan provinsi.

8.6. Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR

Direktorat Jendral Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sebagai penanggung jawab konstruksi Proyek Pembangunan WCP bertugas untuk; (1) menyusun DED dan menyesuaikannya sepanjang secara teknis memungkinkan untuk mengakomodasi kepentingan WTP; (2) melaksanakan dan mengawasi pekerjaan konstruksi sesuai peraturan berlaku; (3) melibatkan WTP dan masyarakat setempat untuk terlibat sebagai tenaga kerja dan/ atau pemasok selama kegiatan konstruksi; (4) menjamin keberlanjutan fungsi infrastruktur yang dibangun dengan dukungan operasi dan pemeliharaan kepada Pemkab Samosir.

8.7. Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW) Kementerian PUPR

BPIW selaku *executing agency* P3TB memiliki unit kerja bernama CPMU (*Central Project Management Unit*) P3TB bertugas untuk; (1) memberikan bantuan teknis penyusunan dokumen LARAP dan dokumen lainnya untuk kesiapan konstruksi; (2) memastikan dokumen LARAP telah sesuai dengan ESMF P3TB; (3) memperoses persetujuan dokumen LARAP ke Bank Dunia; dan (4) memantau pelaksanaan dokumen LARAP, termasuk melaksanakan prosedur penanganan keluhan/ keberatan dari masyarakat.

8.8. Penguatan Kapasitas

Pemkab Samosir telah berpengalaman dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan umumnya dan pengembangan parawisata khususnya. Sejak Kawasan Danau Toba ditetapkan sebagai salah satu destinasi wisata prioritas nasional, kebutuhan pengadaan tanah semakin meningkat. Pemkab Samosir telah melakukan pengadaan tanah untuk beberapa proyek strategis, antara lain: (1) proyek preservasi dan pelebaran jalan lingkar Pulau Samosir sepanjang 145,9 Km; (2) proyek pembangunan jembatan Tano Ponggol yang menghubungkan antara daratan Sumatera dengan Pulau Samosir; (3) proyek Revitalisasi Alur Tano Ponggol.

Dengan pengalaman tersebut, Pemkab Samosir mampu untuk menangani pengadaan tanah skala kecil untuk Proyek WCP. Apabila dalam prosesnya Pemkab Samosir mengalami hambatan, dukungan peningkatan kapasitas akan diberikan oleh: (1) Konsultan PMS Regional Toba yang *day to day* bertugas di Toba dan Konsultan PMS Pusat apabila diperlukan; (2) BPIW selaku *executing agency* P3TB; dan (3) Pokja P3TB Provinsi Sumatera Utama.

BAB IX

MEKANISME PENANGANAN KELUHAN

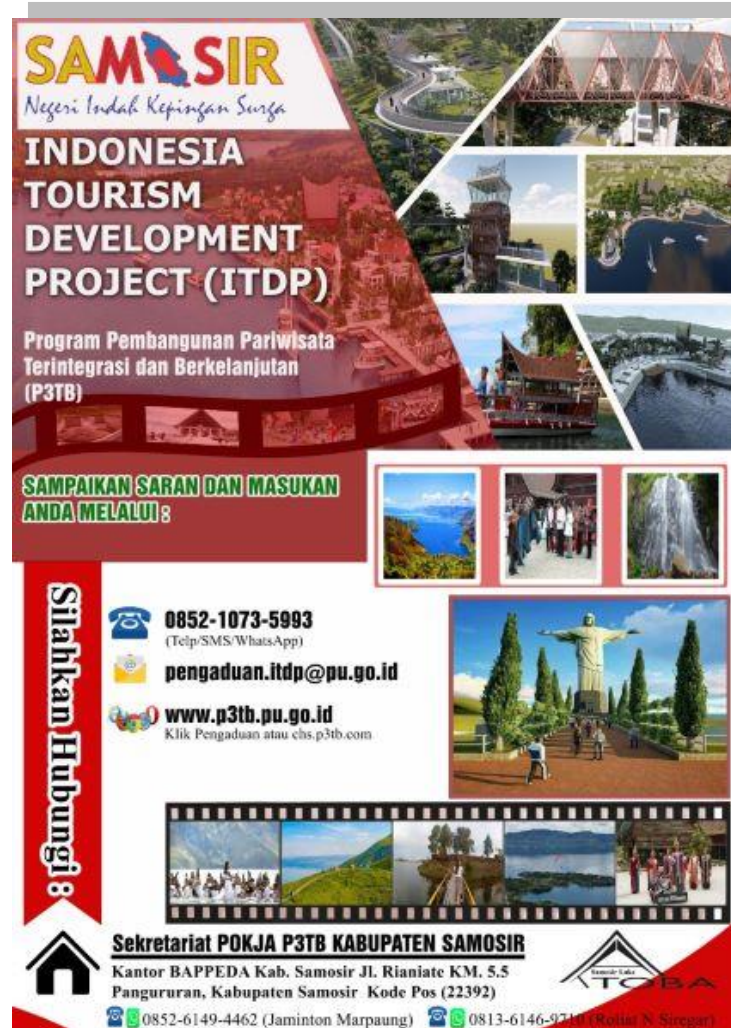
9.1. Prinsip Penanganan Keluhan

Pada prinsipnya berbagai keluhan/ keberatan terhadap pelaksanaan Proyek WCP termasuk pengadaan tanahnya akan ditangani melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan penyelesaian dan diupayakan diselesaikan sedini mungkin pada tingkat paling bawah, yaitu pada tingkat desa/ kelurahan. Apabila tidak dapat diselesaikan di tingkat desa/ kelurahan, maka penyelesaian akan dilakukan pada tingkat di atasnya dengan tanggungjawab sepenuhnya dari Pemkab Samosir. Bila penyelesaian keberatan tidak tercapai, mekanisme penyelesaian keberatan akan dilaksanakan melalui jalur hukum yang akan ditempuh sebagaimana prosedur yang ditetapkan dalam perundang-undangan yang berlaku (Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012). Tidak ada biaya yang dibebankan pada masyarakat yang mengajukan keluhan/ keberatan. Mekanisme penerimaan dan penyelesaian keluhan/ keberatan akan mempertimbangkan kepekaan budaya Batak Toba dan aspek gender.

9.2. Penerimaan Keluhan

Pemkab Samosir akan menangani setiap keluhan/ keberatan dalam proses pengadaan tanah dengan mengacu pada *Petunjuk Teknis Penanganan Pengaduan Masyarakat P3TB* dan ketentuan ESMF. Jika masyarakat memiliki keluhan/ keberatan, yang bersangkutan dapat menyampaikan keluhan/ keberatan melalui beberapa sarana, yaitu: (1) mengakses website p3tb.pu.go.id dan mengisi formulir keluhan/ keberatan yang telah disediakan; (2) mengirimkan keluhan/ keberatan melalui email ke alamat pengaduan.itdp@pu.go.id; (3) mengirimkan SMS atau chat WhatsApp ke nomor 0852-1073-5993; (4) mendatangi Sekretariat Pokja P3TB kabupaten Samosir d/a Kantor Bappeda Jl. Rianiate Km. 5,5 Pangururan dan mengisi formulir keluhan/ keberatan yang telah disediakan; atau (5) mendatangi kantor PMS Regional Toba d/a Jl. Sisingamangaraja No 125 Balige Kab. Toba dan mengisi formulir keluhan/ keberatan yang telah disediakan.

Untuk menyebarkan informasi tentang sarana penerimaan keluhan/ keberatan tersebut di atas, Pemkab Samosir telah memasang poster sosialisasi di kantor Bupati, Camat, dan Desa/ Kelurahan setempat dengan isi sebagaimana **Gambar 9.1**.



Gambar 9. 1 Poster Sosialisasi Sarana Penerimaan Keluhan

9.3. Penanganan Keluhan/ Keberatan

Mekanisme penanganan keluhan/ keberatan dijelaskan pada **Gambar 9.2**. Setiap keluhan/ keberatan yang masuk, harus dicatat dan dimasukkan (di-entry) ke dalam aplikasi *Complaint Handling* (**Langkah-1**), kemudian ditelaah relevansinya terlebih dahulu oleh CPMU (**Langkah-2**) paling lambat 2 hari kerja. Apabila keluhan/keberatan dinilai relevan oleh CPMU, maka CPMU akan menetapkan klasifikasi keluhan/ keberatan dalam aplikasi *Complaint Handling* (**Langkah-3**) serta akan menginformasikan kepada pengadu bahwa pengaduannya memenuhi kriteria untuk diproses lebih lanjut (**Langkah-4**). CPMU kemudian mendistribusikan keluhan/ keberatan tersebut ke para pengampu terkait dalam waktu paling lama 5 hari kerja (**Langkah-5**). Kemudian para pengampu terkait akan menangani keluhan/ keberatan tersebut paling lambat dalam waktu 14 hari kerja (**Langkah-6**) dan memasukkan progresnya ke dalam aplikasi *Complaint Handling*

(Langkah-7) sehingga pengadu dapat melihat progresnya setiap saat melalui aplikasi Complaint Handling.

Melalui aplikasi *Complaint Handling*, para pengampu dapat membuat laporan penanganan keluhan/ keberatan secara mudah (Langkah-8), sehingga CPMU/PMU/PIU/Pokja Daerah dapat membahasnya dalam rapat pemantauan (Tahap 9) apabila ada permasalahan yang harus ditindaklanjuti oleh tingkat yang lebih tinggi. Publik dapat mengakses laporan penanganan keluhan/ keberatan ini melalui website p3tb.pu.go.id.



Gambar 9. 2 Mekanisme Penanganan Keluhan Keluhan

Karena pengadaan tanah merupakan tanggung jawab Pemkab Samosir, maka keluhan/ keberatan akan ditangani oleh Pemkab Samosir sebaik-baiknya bersama TPPT, OPD terkait dan pemerintah desa/ kelurahan. Penyelesaian ditangani melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan dan diupayakan diselesaikan secepat mungkin agar tidak meluas dan ditunggangi oleh kepentingan lain. Penyelesaian juga akan mempertimbangkan kepekaan terhadap budaya Batak Toba dan gender dengan memberikan seluruh informasi secara utuh dan transparan. Namun keluhan dapat juga disampaikan melalui aplikasi *complaint handling* sebagaimana dijelaskan di atas.

Proses dan hasil penyelesaian masalah atau setiap keluhan/ keberatan akan didokumentasikan dan dapat diakses secara terbuka oleh masyarakat, dan dapat dilihat melalui website p3tb.pu.go.id. Apabila pengadu merasa tidak puas dengan penanganan keluhan/ keberatannya, yang bersangkutan dapat melakukan permohonan (dengan cara memasukkan keluhan/ keberatan baru) supaya hasil penanganan tersebut ditinjau kembali. Apabila pengadu

tetap tidak puas dengan penanganan yang terakhir kali, maka yang bersangkutan dapat membawa permasalahannya ke jalur hukum.

9.4. Penanganan Keberatan Ganti Kerugian

Pemerintah Kabupaten Samosir akan melakukan pengadaan tanah skala kecil, sehingga akan dilakukan secara langsung antara Pemkab (instansi yang membutuhkan tanah yaitu Dinas PERAKPP) dengan Pihak yang Berhak dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak. Instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai (penilai pertanahan/publik/KJPP yang telah ditunjuk) untuk menilai tanah dan aset yang terkena. Jika ada keberatan dari WTP, maka akan dilakukan musyawarah/negosiasi untuk mencapai kesepakatan. Jika tidak terjadi kesepakatan, maka akan ada dua kemungkinan, yaitu penyesuaian desain Proyek atau memindahkan lokasi Proyek.

BAB X

KONSULTASI PUBLIK DAN PENGUNGKAPAN INFORMASI

10.1. Tujuan Penyelenggaraan

Tujuan dari konsultasi publik adalah: (a) memberi kesempatan bagi masyarakat, khususnya WTP, untuk menyampaikan aspirasi; (b) memberi masukan atau usulan untuk penyusunan dokumen LARAP; dan (c) memperoleh dukungan masyarakat terhadap Proyek WCP yang akan dilaksanakan.

10.2. Prinsip Penyelenggaraan

Konsultasi publik akan dilaksanakan oleh Pemkab Samosir melalui dialog/ musyawarah dengan pemangku kepentingan (termasuk WTP) dan mengusung prinsip *konsultasi bermakna*. *Konsultasi bermakna* adalah konsultasi yang: (a) memberikan informasi lengkap dan akurat mengenai rencana kegiatan serta potensi dampak lingkungan dan sosialnya, usulan mitigasi dampak tersebut disampaikan sebelum kegiatan konsultasi dilakukan; (b) peserta dialog diberi kesempatan untuk menyampaikan pendapat dan harapan, dapat menolak atau tidak menyetujui tanpa tekanan atau paksaan; (c) secara terbuka mengakomodasi masukan peserta dialog sepanjang memungkinkan dari sisi teknis, ekonomi dan sosial, serta peraturan yang berlaku; serta menyampaikannya kepada mereka tentang hal-hal yang dapat diterima dan yang tidak dapat diterima beserta alasannya; (d) menyampaikan berbagai pilihan desain atau alternatif lokasi yang mempertemukan tujuan proyek dengan aspirasi para pemangku kepentingan termasuk WTP.

10.3. Konsultasi Publik yang Telah Dilaksanakan

Dalam rangka penyusunan Dokumen LARAP, telah dilakukan konsultasi publik dengan para pemangku kepentingan pada 11 Agustus 2020 bertempat di Hotel Dainang Pangururan. Kegiatan tersebut bertujuan untuk menyampaikan rencana Proyek WCP, termasuk rencana Penataan Menara Pandang Tele. Acara dibuka oleh Bupati Samosir dan dihadiri oleh para pemangku kepentingan yaitu: (1) WTP; (2) Tim Perencana Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR; (3) perwakilan tokoh/ organisasi masyarakat/ tokoh adat wilayah Pangururan dan Tele; (4) Ketua/Tokoh Adat yang bertanggung jawab terhadap keberadaan Benda Cagar Budaya Pohon Jabi-Jabi/Hariara; dan (5) Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Samosir. Karena tidak semua WTP dapat mengikuti konsultasi secara tatap muka, maka setelah konsultasi publik secara tatap muka, dilanjutkan kegiatan konsultasi publik melalui aplikasi Zoom Meeting pada 18 Agustus 2020 yang diikuti oleh anak-anak Mutiha Malau (almarhum).

Melalui konsultasi publik tersebut, diperoleh masukan dan tanggapan dari para peserta sebagai berikut: (1) menyetujui dan mendukung rencana Pembangunan Penataan Kawasan Pangururan dan Menara Pandang Tele; (2) mengharapakan WTP jangan dirugikan dan harus

mendapat ganti kerugian secara wajar sesuai peraturan; (3) mengharapkan agar lokasi Benda Cagar Budaya yaitu Pohon Beringin Jabi-Jabi/Hariara dapat diperbaiki dan terintegrasi dengan Desain Waterfront City Pangururan. Catatan pelaksanaan konsultasi publik dan daftar hadir dapat dilihat pada **Lampiran-3** dan **Lampiran-4**.

10.4. Konsultasi Publik yang Direncanakan Selanjutnya

Dalam rangka pelaksanaan Dokumen LARAP, Pemkab Samosir merencanakan untuk melaksanakan konsultasi publik selanjutnya yaitu:

- a) Penyampaian Identifikasi WTP dan Inventarisasi Aset, dengan tujuan untuk mendapatkan masukan/ tanggapan/ sanggahan apabila ada WTP atau aset yang belum teridentifikasi atau terinventarisasi dan/atau yang tidak sesuai (misalnya luasnya dan data-data fisik lainnya)
- b) KJPP menjelaskan kepada WTP tentang cara-cara penilaian aset terkena dampak
- c) Musyawarah/negosiasi untuk mencapai kesepakatan tentang bentuk dan besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana yang dihasilkan oleh Penilai Pertanahan/Publik/KJPP yang telah ditunjuk, serta mendapatkan kesepakatan program pemulihan matapencaharian
- d) Selain itu, Pemkab Samosir juga akan melaksanakan konsultasi publik lainnya dalam rangka pelaksanaan pembangunan Proyek WCP baik atas permintaan Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR sebagai penanggung jawab konstruksi maupun atas permintaan masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya.

10.5. Pengungkapan Informasi

Seluruh dokumen dan rangkaian kegiatan pengadaan tanah akan disampaikan kepada publik secara transparan oleh Pemkab Samosir melalui: (a) media elektronik berupa website p3tb.pu.go.id; (b) media massa setempat; atau (c) papan pengumuman di desa/ kelurahan dan kecamatan setempat, serta di kantor-kantor OPD terkait sehingga masyarakat dengan mudah dan cepat dapat mengakses informasi yang mereka perlukan.

Hal-hal yang akan diungkapkan kepada publik mencakup: (1) deskripsi rencana Proyek WCP; (2) dampak yang akan ditimbulkan oleh proyek; (3) langkah-langkah untuk memitigasi dampak proyek, termasuk pemberian ganti kerugian kepada WTP dan program pemulihan matapencaharian; (4) sarana dan mekanisme penyampaian keluhan/ keberatan; (5) jadwal pengadaan tanah dan pelaksanaan proyek, termasuk penyerahan ganti kerugian; (6) jadwal pengosongan aset; dan (7) nama petugas yang dapat dihubungi untuk permintaan informasi, keluhan dan keberatan terhadap rencana proyek.

BAB XI

BIAYA PENGADAAN TANAH DAN PENGANGGARAN

11.1. Estimasi Biaya Penggantian Tanah

Proyek WCP ditetapkan mencakup penataan kawasan seluas 7,45 Ha di Kecamatan Pangururan Kabupaten Samosir. Dari 7,45 Ha tersebut, sesuai *Detailed Engineering Design* (DED), dibutuhkan pengadaan tanah untuk konstruksi seluas 4,44 Ha. Dari 4,44 Ha tersebut, terdapat tanah seluas 1.932 m² yang diklaim sebagai tanah milik warga, baik yang memiliki alas hak SHM maupun yang menduduki tanah negara dengan itikad baik. Selebihnya adalah tanah sempadan danau yang kosong dan sejauh ini belum ada klaim penguasaan/ kepemilikan.

Dengan harga pasar tanah di kawasan Pangururan saat ini Rp. 3.000.000, maka untuk tanah seluas 1.932 m² yang diklaim milik masyarakat tersebut (termasuk tanah yang tidak memiliki alas hak), diperlukan biaya sebesar Rp. 5.796.000.000.

Tabel 11. 1 Estimasi Biaya Penggantian Tanah¹³

No.	Status Tanah	Luas (m ²)	Estimasi Harga Pasar Tanah (Rp/m ²)	Estimasi Total Penggantian Tanah (Rp)
A. ADA KLAIM MASYARAKAT				
1.	Memiliki alas hak	1.317	3.000.000,-	3.951.000.000,-
2.	Tidak memiliki alas hak	615	3.000.000,-	1.845.000.000,-
	Sub Total	1.932		5.796.000.000,-
B. TIDAK ADA KLAIM MASYARAKAT				
1.	Tanah kosong sempadan danau	42.468	0	0
TOTAL		44.400		5.796.000.000,-

Sumber: Hasil Analisis menggunakan harga pasar bulan Agustus 2020

11.2. Estimasi Biaya Penggantian Bangunan dan Tanaman

Berdasarkan survei lapangan, terdapat 10 (sepuluh) bangunan yang terkena dampak Proyek WCP dengan luas bangunan terdampak 1.932 m² sebagaimana dijelaskan pada **Tabel 11.2**. Perhitungan biaya penggantian bangunan per m² menggunakan asumsi: bangunan permanen Rp. 2.500.000/ m², bangunan semi permanen Rp. 2.000.000/ m², dan bangunan dari kayu/ gubuk sederhana Rp. 1.500.000/ m². Dengan asumsi tersebut, total estimasi biaya penggantian bangunan adalah Rp. 4.070.920.000. Sedangkan untuk tanaman, dengan total ada 5 (lima) tegakan tanaman terdampak, estimasi biaya penggantian tanaman adalah Rp. 15.000.000.

¹³ Biaya Penggantian Tanah memasukkan bidang tanah yang diklaim oleh masyarakat walaupun mereka tidak memiliki alas hak, dengan harga pasar diasumsikan sama dengan yang memiliki alas hak. Perhitungan secara pasti akan menunggu hasil penilaian oleh KJPP

Tabel 11. 2 Estimasi Biaya Penggantian Bangunan Bangunan¹⁴

No.	Nama WTP	Jenis Bangunan	Peruntukan Bangunan	Luas Bangunan Terdampak (m ²)	Penggantian Bangunan (Rp./m2)	Total Biaya Penggantian Bangunan (Rp.)
1	Rapidin Simbolon	Permanen	Hotel dan Restoran Dainang	932.67	Skema Pinjam Pakai Lahan	0
2	Rapidin Simbolon	Lahan Kosong	Lahan Kosong	Belum Diukur	Skema Pinjam Pakai Lahan	0
3	Hut Isasar Simbolon	Semi Permanen	Cafee Topi Tao	89,68	Skema Pinjam Pakai Lahan	0
4	Sandis Simbolon	Rumah dari papan	Rumah tempat tinggal	86.25	1.500.000	129,375,000
5	Manogihon Tua Hutagalung	Semi Permanen	Door Smeer dan. Menjual/Servis alat-alat elektronik	161.20	2.000.000	322.400.000
6	Janter Gurning	Rumah dari papan	Warung Kopi dan Kerajinan Enceng Gondok	70.72	1.500.000	106,000,000
7	Mutiha Malau	Rumah dari papan	Rumah tempat tinggal	295,00	1.500.000	442,500,000
8	Parulian Simanjuntak	Bangunan dari papan	Rumah makan	30.38	1.500.000	45,570,000
9	Rikson Simbolon	Rumah dari papan	Bangunan belum jadi	30,00	1.500.000	45,000,000
10	Lediker Simbolon	Bangunan Kayu	Café	122,64	1.500.000	183.960.000
11	Parna Simbolon	Permanen	Ruko	114,00	2.500.000	285,000,000
12	Robert Sihole	Tanah Kosong		0	0	0
13	Usman Simanjuntak/Br Simbolon	Tanah Kosong		0	0	0
			Total	1.932		1.559.805.000

Sumber: Hasil Analisis menggunakan estimasi harga borongan bulan Agustus 2020

¹⁴ Biaya Penggantian Bangunan secara pasti akan menunggu hasil penilaian oleh KJPP

11.3. Estimasi Total Biaya Pengadaan Tanah

Selain biaya penggantian tanah dan bangunan, biaya pengadaan tanah mencakup juga: (1) biaya penggantian aset lainnya yang umumnya berupa sarana-prasarana publik seperti saluran air, kabel listrik, kabel telpon dan lain-lain; (2) biaya penggantian non-fisik berupa solatium atau emotional loss dan masa tunggu; (3) biaya program pemulihan mata pencaharian; (4) biaya penilaian KJPP; dan (5) biaya operasional TPPT. Selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 11.3.

Tabel 11. 3 Estimasi Total Biaya Pengadaan Tanah¹⁵

No.	Jenis Biaya	Estimasi (Rp)
A. Kerugian Fisik		
1.	Biaya Penggantian Tanah	5.796.000.000
2.	Biaya Penggantian Bangunan	1.559.805.000
3.	Biaya Penggantian Tanaman	15.000.000
4.	Biaya Penggantian Aset Lainnya ¹⁶	0
	Sub Total (A)	7.370.805.000
B. Kerugian Non-fisik		
1	Solatium	1.480.038.000
2	Masa Tunggu	690.684.400
3	Program Pemulihan Mata pencaharian	1.000.000.000
	Sub Total (B)	3.170.722.400
C. Lain-Lain		
1	Biaya Penilaian KJPP	200.000.000
2	Biaya Operasional TPPT termasuk Sertifikasi Tanah	200.000.000
	Sub Total (C)	400.000.000
Total Biaya Pengadaan Tanah (A+B+C)		10.941.527.400

Sumber: Hasil Analisis, Agustus 2020

11.4. Penganggaran Biaya Pengadaan Tanah

Dari total estimasi biaya pengadaan tanah sebesar Rp. 10.941.527.400,-, Pemkab Samosir telah menyediakan anggaran dari APBD TA 2021 sebesar Rp 6.977.905.325,- pada Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan (PERAKPP) Kab Samosir (**Lampiran 5**). Apabila ada kekurangan, biaya pengadaan tanah akan dianggarkan kembali pada APBD TA 2022, sekaligus menunggu perhitungan kebutuhan riil dari TPPT dan hasil penilaian KJPP.

¹⁵ Perhitungan masih menggunakan asumsi-asumsi kasar. Perhitungan secara pasti menunggu hasil penilaian KJPP

¹⁶ Biaya penggantian aset lainnya seperti saluran air, kabel listrik, kabel telpon dan lain-lain akan dimasukkan ke dalam biaya konstruksi, merupakan komponen biaya yang akan menjadi tanggung jawab Dirjen Cipta Karya Kementerian PUPR

BAB XII

JADWAL PENGADAAN TANAH

Pemkab Samosir telah melaksanakan beberapa tahapan pengadaan tanah untuk Proyek WCP, dan berkomitmen untuk menyelesaikan pengadaan tanah dengan jadwal sebagai berikut.

Tabel 12. 1 Rencana Waktu Pelaksanaan Kegiatan Pengadaan Tanah Tanah

NO	TAHAPAN KEGIATAN	WAKTU PELAKSANAAN	KETERANGAN
1	Persiapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah	Juli-Oktober 2020	
	a. Penyelesaian Rancangan Rinci Konstruksi	Juli 2020	Telah dilaksanakan
	b. Konsultasi Publik Tahap Perencanaan	Agustus 2020	Telah dilaksanakan
	c. Identifikasi WTP, asset terdampak dan survei sosial ekonomi	Agustus 2020	Telah dilaksanakan
	d. Penyusunan dokumen LARAP	Agustus-September 2020	Telah dilaksanakan
	e. Penyerahan dokumen LARAP ke CPMU	September 2020	Telah dilaksanakan
	f. Pengiriman dokumen LARAP ke Bank Dunia	Oktober 2020	Telah dilaksanakan
	g. Persetujuan dokumen LARAP oleh Bank Dunia	Oktober 2020	
	h. Mempublikasikan dokumen LARAP	Oktober 2020	
2	Pembentukan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah	Oktober 2020	Telah dilaksanakan. SK Bupati No. 232 Tahun 2021 Tentang Pembentukan Tim Pelaksana Kegiatan Penataan Pengadaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah Serta Penataan Tanah Adat, Tanah Ulayat dan Lembaga Bius di Kab Samosir Thn 2020
3	Finalisasi hasil identifikasi WTP dan inventarisasi aset	2 - 28 Januari 2021	Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dan BPN Kab Samosir
3	Rokomondasi Kelayakan Teknis dan Izin Penggunaan Sumber Daya Air Penataan Kawasan Tele dan Water Front Ciry Pangururan KSPN Danau Toba	8 Februari 2021	Telah dilaksanakan. Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Cipta Karya Direktorat Pengembangan Kawasan Permukiman
4	Pembuatan Peta Bidang oleh BPN Kab Samosir	16 Februari 2021	Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dan BPN Kab Samosir
5	Permohonan Rekomtek Ijin Pengusahaan SDA Penataan Waterfront City Pangururan dan Panorama Tele kepada BWSS II Sumut DJSDA PUPR	23 Februari 2021	Sedang Proses. Surat No PR -01-01/01.02/307 Dirjen CK BPWP Sumut kepada BWSS II Sumut DJSDA
	Pertemuan Pemkab Samosir dgn Kejari Samosir	8 Maret 2021	Pemkab Samosir dan Kejari Samosir
\5	Pengumuman dan konsultasi publik terkait WTP definitif dan aset terdampak, termasuk masa sanggah		Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dan BPN Kab Samosir
6	Re-inventarisasi dan Re-Identifikasi (Apabila Ada sanggahan)		Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dan BPN Kab Samosir
7	Proses Seleksi dan Penunjukan KJPP		Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dan BPN Kab Samosir
8	Penilaian Obyek Pengadaan Tanah		KJPP
9	Musyawarah/negosiasi bentuk dan besarnya Ganti Kerugian dan Pengumuman		Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dan BPN Kab Samosir

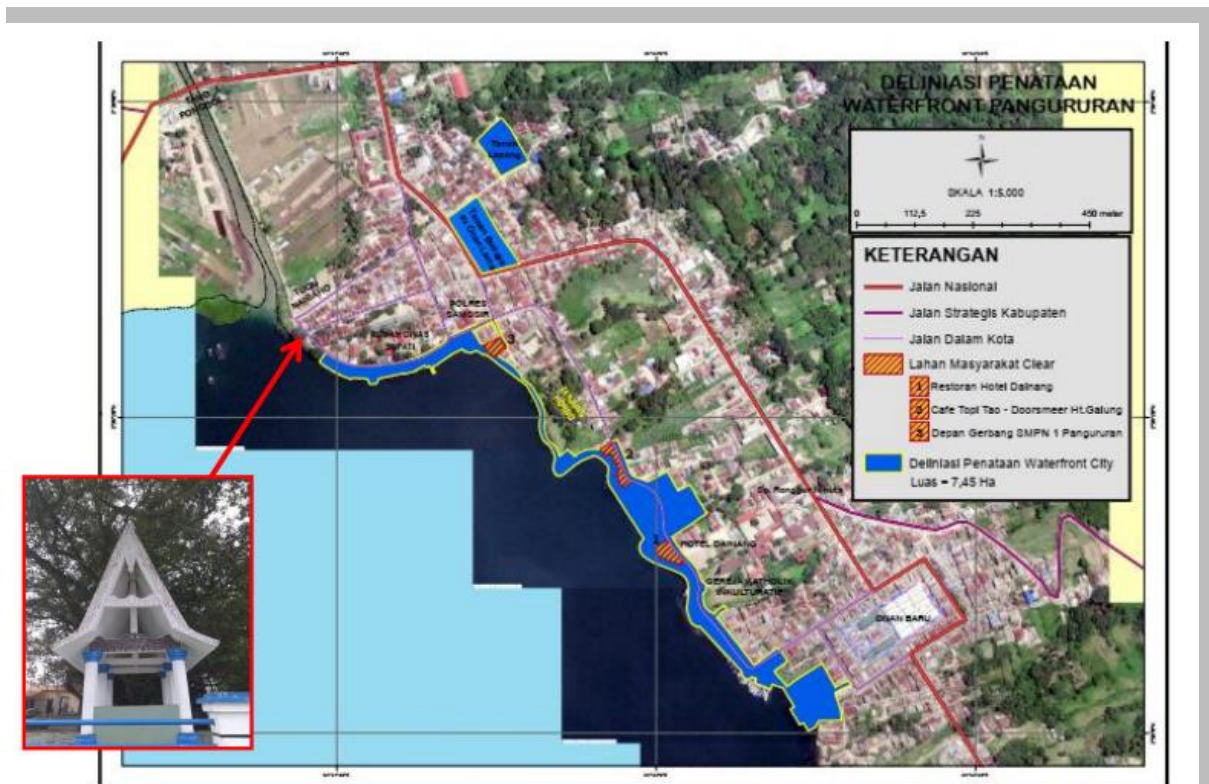
10	Musyawarah program pemulihan mata pencaharian		PERAKPP, Dinas Sosial, Dinas Koperasi dan Perdagangan, dan Dinas Kesehatan
11	Pengajuan Keberatan dan penyelesaian (jika ada)		Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dan Kejaksaan Negeri Samosir
12	Pemberian Ganti Kerugian Tahap I		Tim Pelaksana Pengadaan Tanah
13	Penganggaran Ganti Kerugian Tahap II ke APBD TA 2021 (apabila ada kekurangan)		Dipenloka, DPRD, dan PERAKPP
14	Pemberian Ganti Kerugian Tahap II (apabila ada kekurangan)		Dipenloka, DPRD, dan PERAKPP
15	Penyerahan Hasil (pengalihan hak dan sertifikasi)		Dipenloka, DPRD, dan PERAKPP

BAB XIII

RENCANA PENGELOLAAN BENDA CAGAR BUDAYA

13.1. Lokasi Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi

Pada kawasan yang akan ditata oleh Proyek WCP, teridentifikasi Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi yang dianggap keramat oleh masyarakat setempat, sehingga sesuai ESMF P3TB, perlu disusun rencana pengelolaannya. Situs ini sebenarnya berada di luar deliniasi penataan Proyek WCP sebagaimana **Gambar 13.1**.



Gambar 13. 1 Lokasi Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi Keramat

Kendati situs ini berada di luar deliniasi Proyek WCP, namun ketika konsultasi publik tanggal 11 Agustus 2020 di Hotel Lainang, semua pengurus Marga Naibaho Kota Pangururan mengusulkan agar situs diperbaiki. Usulan mereka adalah perbaikan kubah, altar, termasuk penambahan relief sampan (solu) dengan motif ayam jago di dinding bangunan, karena konon Boru Naibaho ini gemar bersampan ke danau. Sementara di pintu masuk utama agar dibuat narasi cerita ringkas tentang sejarah situs tersebut.

13.2. Sejarah Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi

Konon dahulu kala dua saudara kembar (1 laki-laki dan 1 perempuan) kandung entah karena apa kemudian saling mencintai. Cinta terlarang ini kemudian mengehebohkan seisi desa. Karena cinta inses ini sangat bertentangan dengan nilai-nilai adat Batak Toba,

kemudian orang tua sepasang kembar ini mencarikan pasangan calon suami kepada anak perempuannya. Singkat cerita, si boru Naibaho berparas cantik ini kemudian menikah dengan marga Sinaga pilihan orang tuanya. Namun pernikahan ini berujung tragis, karena si boru Naibaho kemudian membunuh suaminya yang bermarga Sinaga ini dan lebih memilih kembali ke saudara kembarnya.

Tradisi lokal menuturkan, sebelum menikah, boru Naibaho yang cantik jelita ini telah berhubungan badan dengan saudara kembarnya dan telah berbadan dua. Karena tega membunuh suaminya marga Sinaga, kemudian keturunan marga Naibaho menghukum dalam dua bentuk sanksi adat: diusir dari desa atau ditenggelamkan ke Danau Toba. Si boru Naibaho lebih memilih ditenggelamkan ke danau lengkap dengan perlengkapan dan peralatan tenunnya. Namun, konon selang berminggu kemudian si boru Naibaho muncul ke permukaan danau dan kemudian menepi ke bibir pantai. Ia kemudian mengambil alat tenunnya dan menenun ulos di bawah pohon jabi-jabi. Sejak saat itu, pohon ini dianggap keramat karena menjadi tempat bertenun si boru Naibaho yang ternyata tetap hidup kendati sudah ditenggelamkan ke danau. Seiring berjalannya waktu, kisah magis dan mistis ini menyebar terutama di kalangan marga Naibaho dan kemudian disakralkan. Akhirnya, tempat sakral ini sering diziarahi khususnya oleh marga Naibaho dan Batak Toba umumnya.

Makam keramat ini sering disebut makam "namborutta" (boru/putri kita). Legenda ini kemudian juga mengisahkan, dari suami yang sekaligus saudara kembarnya, ia dikarunia seorang anak bernama si Tindaon, yang kemudian dikenal sebagai marga Sitindaon dalam pohon silsilah marga orang Batak Toba sekarang. Karena itu pula, sebutan nama situs ini juga dalam silang sengketa. Keturunan Naibaho menyebut situs Boru Naibaho, sementara keturunan Sitindaon yang mengklaim keturunan langsung dari boru Naibaho menyebut situs Boru Naitang.

Implikasi kisah inses tersebut, yang dalam keluarga Batak Toba sangat dipantangkan, dalam struktur budaya Batak Toba berdampak pada dua hal. *Pertama*, kalau ada saudara kembar dengan jenis kelamin yang berbeda dalam rumah tangga orang Batak Toba, mereka langsung dipisahkan sejak kecil. *Kedua*, sejauh ini belum ditemukan perempuan boru Naibaho menikah dengan marga Sinaga.

Peziarah dan pemberi sesajen di makam ini biasanya adalah pendatang. Karena kalau penduduk Pangururan sendiri sebenarnya merasa malu karena mereka sudah memeluk agama Kristen. Namun, sebagian warga Pangururan masih ada yang terang-terangan memberi sesajen di makam ini. Jadi, sinkritisme agama asli dan kekristenan juga masih berlangsung.

13.3. Pengguna Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi

Situs ini berbasis komunitas murni, khususnya marga Naibaho dan keturunannya. Jadi, pemangku kepentingan yang terlibat dalam situs ini adalah marga Naibaho dan keturunannya secara umum. Keterlibatan Pemkab Samosir hanya sebatas mitra tanpa ada kerjasama resmi. Kemitraan itu misalnya berlangsung ketika marga Naibaho dan keturunannya hendak mengadakan acara dan mengundang pejabat dari kantor bupati.

Pemkab Samosir sejauh ini belum pernah menata, mengkonservasi, dan mempromosikan situs ini.

Puncak ziarah ke situs ini adalah pada hari libur (sekolah) ketika orang-orang Batak dari luar Pangururan kembali ke kampung halaman (bona pasogit). Bahan sesajen yang dipersembahkan biasanya adalah jeruk purut, sirih (demban), rokok dan pisang. Praktik ritual sesajen ini akarnya tertanam dari agama lokal Warga Batak Toba, yakni agama Parmalim.

Keberadaan situs ini memang sedang di persimpangan jalan karena dua hal. *Pertama*, ritual dan kepercayaan pada situs ini dianggap identik dengan animisme dan politeisme yang berseberangan dengan ajaran dan nilai-nilai kekristenan. Karena itu, para penganut atau pemujanya kadang malu-malu karena dianggap belum menjadi Kristen “murni.” *Kedua*, karena situs ini adalah legenda tentang kisah pernikahan inses, dianggap mempertontonkan budaya yang kurang bagus dari kalangan Naibaho khususnya, dan Batak umumnya kepada khalayak banyak.

13.4. Rencana Pengelolaan

Berdasarkan masukan dari tokoh adat yang menjadi pemangku kepentingan situs ini pada konsultasi publik 11 Agustus 2020 di Hotel Dainang, telah diusulkan agar situs ini direnovasi dan terintegrasikan dengan desain Waterfront City Pangururan. Masukan ini telah diakomodir dan dilakukan observasi langsung dengan para tetua adat dan masyarakat yang sering berziarah ke Situs Boru Naibaho dan Pohon Jabi-Jabi bersama dengan Tim Perencana Ditjen Cipta Karya. Ditjen Cipta Karya telah menyetujui bahwa biaya renovasi situs akan menjadi bagian dari biaya Proyek WCP.

Rencana pengelolaan selanjutnya adalah sebagai berikut:

- a) Sebelum pelaksanaan renovasi situs, Pemkab Samosir akan memfasilitasi Tim Perencana Ditjen Cipta Karya untuk mengkonsultasikan kembali DED Final (khususnya bagian desain renovasi situs) kepada para tetua adat khususnya marga Naibaho dan keturunannya,
- b) Selama pelaksanaan renovasi situs, Pemkab Samosir akan memfasilitasi para tetua adat khususnya marga Naibaho dan keturunannya untuk memantau kegiatan konstruksi dan memastikan bahwa aspirasi mereka diakomodasi sepanjang memungkinkan dari aspek teknis,
- c) Apabila karena satu dan lain hal para tetua adat khususnya marga Naibaho dan keturunannya tidak memberikan izin untuk melanjutkan renovasi, Pemkab Samosir akan minta Ditjen Cipta Karya menghentikan renovasi sampai dengan kesepakatan dan izin diperoleh kembali untuk melanjutkan renovasi situs
- d) Selama masa konstruksi Proyek WCP, Pemkab Samosir akan memastikan para peziarah tetap dapat mengunjungi situs seperti sediakala
- e) Setelah masa konstruksi Proyek WCP, Pemkab Samosir akan memastikan para peziarah tetap dapat mengunjungi situs seperti sediakala dan akan mendiskusikan operasi dan pemeliharaan situs dengan para tetua adat khususnya marga Naibaho dan keturunannya.

BAB XIV

KAJIAN MASYARAKAT ADAT

Masyarakat Adat adalah sekelompok orang yang hidup secara turun temurun di wilayah geografis tertentu dan diikat oleh identitas budaya, adanya ikatan pada asal usul leluhur, hubungan yang kuat dengan tanah, wilayah dan sumber daya alam di wilayah adatnya, serta sistem nilai yang menentukan pranata ekonomi, politik, sosial, dan hukum.

Berdasarkan observasi lapangan dan *screening* (penapisan) terhadap keberadaan masyarakat adat, Proyek WCP tidak memberi dampak terhadap keberadaan masyarakat adat (*Indigineous Peoples*) dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a) Tidak ditemukan di lokasi proyek keberadaan sekelompok orang yang mengidentifikasi diri sebagai anggota kelompok budaya asli yang berbeda dari lingkungan sekitarnya;
- b) Tidak ditemukan di sekitar lokasi proyek keberadaan sekelompok orang yang memiliki keterikatan kolektif terhadap habitat yang berbeda secara geografis, atau memiliki wilayah leluhur di lokasi proyek, atau memiliki sumber daya alam di habitat dan lokasi proyek;
- c) Tidak ditemukan di sekitar lokasi proyek keberadaan sekelompok orang yang memiliki lembaga budaya, ekonomi, sosial, atau politik adat yang terpisah dari masyarakat dan budaya kebanyakan;
- d) Tidak ditemukan di sekitar lokasi proyek keberadaan sekelompok orang yang memiliki bahasa asli yang berbeda dengan bahasa resmi negara atau bahasa masyarakat setempat.

Oleh karena hasil penapisan tidak ditemukan keberadaan masyarakat adat di sekitar lokasi proyek, atau dengan kata lain Proyek WCP tidak berdampak pada keberadaan masyarakat adat, maka dalam dokumen LARAP ini tidak disusun rencana pengelolaan masyarakat adat.

BAB XV

MONITORING DAN EVALUASI

15.1. Pengaturan Pemantauan

Bupati Kabupaten Samosir telah membentuk Pokja P3TB Kabupaten (walaupun dengan sebutan lain, yakni Tim Koordinasi) dengan SK Nomor 255/2019 Tentang Tim Koordinasi Program Pembangunan Parawisata Terintegrasi Berkelanjutan (P3TB). Tim Koordinasi ini terdiri dari 3 (tiga) unit kerja, yakni: (1) Tim Pengarah; (2) Sekretaris; dan (3) Tim Pelaksana. Tim Pengarah tugas pokok dan fungsinya adalah memberikan arah dan kebijakan strategi perencanaan, pelaksanaan, dan pengendalian, pemantauan dan evaluasi program P3TB. Dengan demikian, Tim Pengarah (Bupati dan Wakil Bupati) *secara struktural* bertugas memantau dan mengevaluasi seluruh kegiatan P3TB, termasuk pelaksanaan pengadaan tanah untuk Proyek WCP sebagaimana tercantum dalam Dokumen LARAP ini.

Di samping itu, Konsultan PMS Regional Toba *secara fungsional* juga memiliki tugas memantau dan mengevaluasi seluruh kegiatan P3TB, termasuk pengadaan tanah untuk Proyek WCP sebagaimana tercantum dalam Dokumen LARAP ini. Sejak konsultasi publik dilakukan pada 11 Agustus 2020, Konsultan PMS Regional Toba telah mensosialisasikan berbagai saluran penyampaian keluhan/ keberatan masyarakat. Berbagai brosur juga telah disebar di tempat-tempat strategis (kantor desa, camat, dan bupati) yang memuat informasi mekanisme penanganan keluhan/ keberatan masyarakat yang bisa digunakan oleh WTP dan masyarakat pada umumnya.

Kelompok Kerja (Pokja) P3TB Pemkab Samosir, dibantu Konsultan PMS Regional Toba, akan memantau pelaksanaan pengadaan tanah dengan mengacu pada dokumen LARAP ini. Pemantauan akan dilakukan secara mingguan sampai dengan proses pengadaan tanah selesai/ tuntas dan/ atau seluruh keluhan/ keberatan masyarakat terselesaikan.

15.2. Indikator Pemantauan

- a) Pemenuhan terhadap jadwal pelaksanaan pengadaan tanah terkait kesiapan pelaksanaan konstruksi yang hanya dapat dilakukan setelah pengadaan tanah selesai;
- b) Pemenuhan terhadap ketentuan konsultasi publik dan pengungkapan informasi seluas-luasnya kepada WTP dan masyarakat;
- c) Pemenuhan terhadap prosedur penanganan keluhan/ keberatan dari masyarakat, dan isu-isu yang belum terselesaikan yang membutuhkan keputusan lebih lanjut;
- d) Pembayaran ganti kerugian kepada WTP;
- e) Pelaksanaan pemulihan mata pencaharian; dan
- f) Manfaat proyek bagi masyarakat.

15.3. Pelaporan

Kelompok Kerja (Pokja) P3TB Pemkab Samosir, dibantu Konsultan PMS Regional Toba, akan menyusun laporan pemantauan pengadaan tanah secara bulanan, dengan informasi yang diperoleh dari Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT) Pemkab Samosir. Laporan Pemantauan tersebut akan disampaikan kepada CPMU P3TB dan Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR. Apabila dipandang perlu, CPMU dan/ atau Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR akan memberikan tanggapan/ umpan balik terhadap laporan pemantauan tersebut kepada Pemkab Samosir. Laporan pemantauan akan dipublikasikan dalam website p3tb.pu.go.id.

15.4. Evaluasi

CPMU P3TB akan melaporkan secara berkala tentang progress pelaksanaan LARAP, dan melakukan evaluasi atas pelaksanaan LARAP secara keseluruhan setelah pengadaan tanah selesai. Evaluasi bertujuan untuk mengkaji keseluruhan pelaksanaan dokumen LARAP, menyusun rekomendasi terhadap isu-isu yang belum tuntas terselesaikan, dan menghasilkan *lessons learned* untuk pengadaan tanah proyek lain dalam P3TB. Hasil evaluasi akan dipublikasikan dalam website p3tb.pu.go.id.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Surat Bupati Samosir Nomor 900/1408/BPD.04/III/2020 tanggal 31 Maret 2020 Tentang *Delineasi Penataan Kawasan Waterfront City Pangururan*.
2. Keputusan Bupati Samosir Nomor 56 Tahun 2019 Tentang Pembentukan Tim Pelaksana Pengadaan Tanah (TPPT).
3. Notulensi Konsultasi Publik Penataan Waterfront City Pangururan Dan Kawasan Tele Kabupaten Samosir Kspn Super Prioritas Danau Toba.
4. Daftar Hadir Konsultasi Publik Penataan Waterfront City Pangururan dan Kawasan Tele Kabupaten Samosir KSPN Danau Toba.
5. DPA Pengadaan tanah sebesar Rp. 13.452.642.400,-, pada APBD Pemkab Samosir TA 2021 sebesar Rp 6.977.905.325,- pada Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan (PERAKPP) Kab Samosir

Lampiran 1 Surat Bupati Samosir Nomor 900/1408/BPD.04/III/2020 tanggal 31 Maret 2020 Tentang Delineasi Penataan Kawasan Waterfront City Pangururan.



BUPATI SAMOSIR

Nomor : 900/ 1408 /BPD.04/III/2020
Sifat : Penting
Lamp : 1 (satu) Berkas
Perihal : Delineasi Penataan Kawasan *Waterfront City* Pangururan Kabupaten Samosir
KSPN Super Prioritas Danau Toba

Pangururan, 31 Maret 2020

Kepada :
Yth. **Direktur Pengembangan Kawasan Permukiman Dirjen Cipta Karya**
Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI
di-

JAKARTA

Dalam rangka mengembangkan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Danau Toba dan sekitarnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pengembangan Kepariwisata Nasional Tahun 2010-2025 bertujuan untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas Destinasi Pariwisata yang mampu menggerakkan perekonomian nasional. Kawasan Danau Toba sebagai salah satu dari 5 destinasi super prioritas yang akan terus dikembangkan menjadi Bali baru.

Bahwa usulan kegiatan pembangunan infrastruktur keciptakarya di *Key Tourism Area (KTA)* Pangururan adalah Penataan *Waterfront City* Pangururan Desa Pardomuan I dan Kelurahan Pasar Pangururan yang merupakan *Landmark* Kabupaten Samosir sebagai bagian dari Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Super Prioritas Danau Toba.

Sekaitan dengan hal tersebut diatas, untuk mendukung rencana penataan dimaksud, bersama ini terlampir disampaikan **delineasi Penataan Kawasan *Waterfront City* Pangururan** yang siap untuk dibangun sesuai dengan desain perencanaan.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

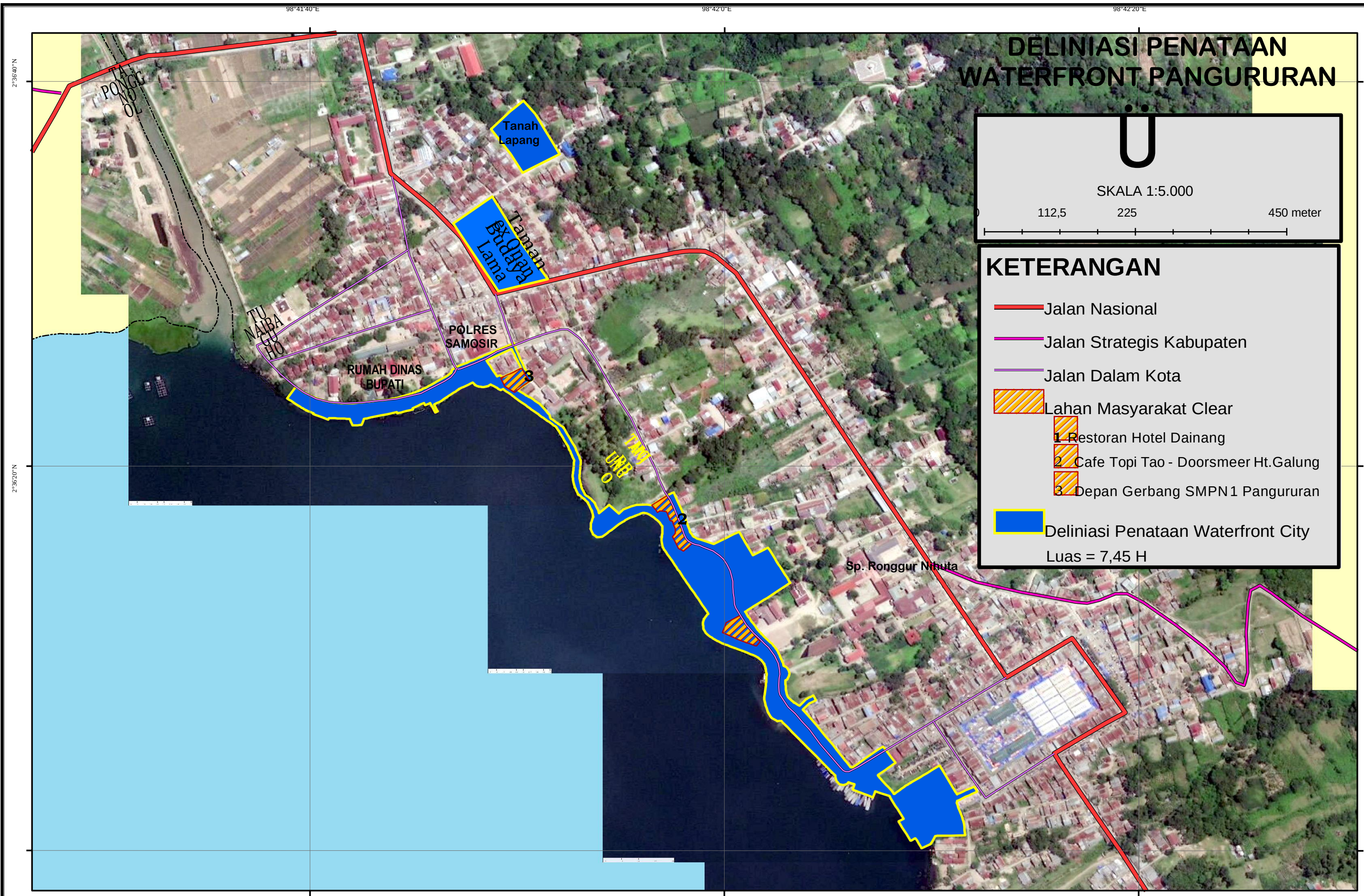
BUPATI SAMOSIR,
Drs. RAPIDIN SIMBOLON, MM

CP : RUDI S.M. SIAHAAN (Kepala Bappeda Kab. Samosir)
Hp. 0813 8383 8374

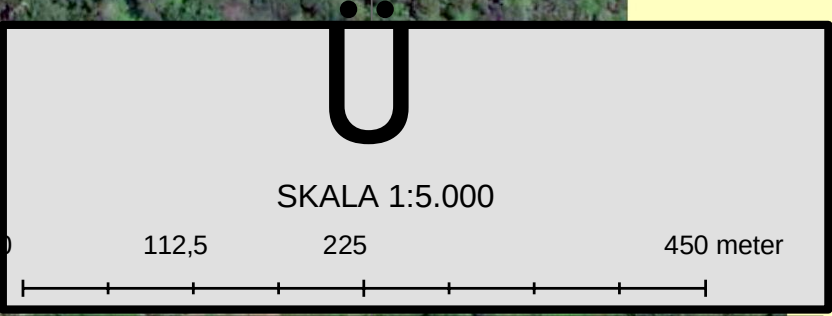
Tembusan :

1. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI di Jakarta;
2. Gubernur Sumatera Utara di Medan;
3. Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian PUPR di Jakarta;
4. Kepala Badan Pengembangan Infrastruktur Wilayah (BPIW) Kementerian PUPR RI di Jakarta;
5. Kepala Balai Prasarana Permukiman Wilayah Sumatera Utara di Medan;
6. Kepala Satgas CPMU Percepatan Pembangunan KSPN Danau Toba Kementerian PUPR di Jakarta;
7. Pertinggal.

Jalan Raya Rianiate Km 5,5 Pangururan , Kabupaten Samosir Provinsi Sumatera Utara
Telp/Fax (0626) 20920 Website : www.samosirkab.go.id



DELINIASI PENATAAN WATERFRONT PANGURURAN



KETERANGAN

- Jalan Nasional
- Jalan Strategis Kabupaten
- Jalan Dalam Kota
- Lahan Masyarakat Clear
 - 1 Restoran Hotel Dainang
 - 2 Cafe Topi Tao - Doorsmeer Ht.Galung
 - 3 Depan Gerbang SMPN1 Pangururan
- Deliniasi Penataan Waterfront City
Luas = 7,45 H



PROVINSI SUMATERA UTARA

KEPUTUSAN BUPATI SAMOSIR

NOMOR 232 TAHUN 2020

TENTANG

**PEMBENTUKAN TIM PELAKSANA KEGIATAN PENATAAN PENGADAAN,
PEMILIKAN, PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH SERTA
PENATAAN TANAH ADAT, TANAH ULAYAT DAN LEMBAGA BIUS DI KAB. SAMOSIR
TAHUN ANGGARAN 2020**

BUPATI SAMOSIR,

- Menimbang : a. bahwa dengan meningkatnya pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah di Kabupaten Samosir, dipandang perlu dilakukan pengadaan tanah dengan memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak atas tanah serta batas tanah yang sah;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, perlu menetapkan Keputusan Bupati Samosir tentang Pembentukan Tim Pelaksana Kegiatan Penataan Pengadaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah serta Penataan Tanah Adat, Tanah Ulayat dan Lembaga Bius di Kabupaten Samosir Tahun Anggaran 2020;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 51 Prp. Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang Berhak atau Kuasanya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 158, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2424);
3. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1961 Nomor 288, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2324);
4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
5. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Samosir dan Kabupaten Serdang Bedagai di Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 151, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4346);

6. Undang-Undang/

6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
7. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
9. Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 8 Tahun 2016 tentang Pembentukan Perangkat Daerah Kabupaten Samosir (Lembaran Daerah Kabupaten Samosir Tahun 2016 Nomor 40 Seri D Nomor 28);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 3 Tahun 2019 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Samosir Tahun Anggaran 2020 (Lembaran Daerah Kabupaten Samosir Tahun 2020 Nomor 63 Seri A Nomor 52);
11. Peraturan Menteri Negara Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah;
12. Peraturan Bupati Samosir Nomor 42 Tahun 2017 tentang Kedudukan Susunan Organisasi, Tugas Pokok dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir (Berita Daerah Kabupaten Samosir Tahun 2017 Nomor 51 Seri F Nomor 454);
13. Peraturan Bupati Samosir Nomor 61 Tahun 2019 tentang Penjabaran Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Samosir Tahun Anggaran 2020 (Berita Daerah Kabupaten Samosir Tahun 2019 Nomor 64 Seri F Nomor 606);
14. Peraturan Bupati Samosir Nomor 71 Tahun 2019 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2020.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan :

- KESATU** : Pembentukan Tim Pelaksana Kegiatan Pembentukan Tim Pelaksana Kegiatan Penataan Pengadaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah serta Penataan Tanah Adat, Tanah Ulayat dan Lembaga Bius di Kab. Samosir Tahun Anggaran 2020, dengan susunan Tim sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Keputusan Bupati Samosir ini.
- KEDUA** : Tim sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU mempunyai tugas:

1. Melakukan...../

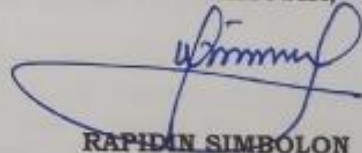
1. Melakukan sosialisasi dan negoisasi pelepasan penyerahan hak atas tanah dan benda yang diatasnya;
2. Melakukan penelitian dokumen status hukum hak atas tanah yang akan dilepas atau diserahkan serta dokumen-dokumen yang mendukung;
3. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemegang hak atas tanah;
4. Membuat Berita Acara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah;
5. Mengadministrasikan serta mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada pihak yang berkompeten.

- KETIGA : Tim sebagaimana dimaksud pada Diktum KESATU dalam melaksanakan tugas Penataan Pengadaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah serta Penataan Tanah Adat, Tanah Ulayat dan Lembaga Bius di Kab. Samosir Tahun Anggaran 2020 yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektar.
- KEEMPAT : Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada Diktum KEDUA, Ketua Tim diberi kewenangan untuk menugaskan dan/atau mengatur personil untuk melaksanakan sebagian atau keseluruhan tugas tersebut.
- KELIMA : Segala biaya yang timbul akibat diterbitkannya Keputusan ini, dibebankan kepada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Samosir Tahun Anggaran 2020.
- KEENAM : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal 1 Mei 2020 dengan ketentuan apabila dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan di dalam Keputusan ini, maka akan diadakan perbaikan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Pangururan

Pada tanggal 24 SEPTEMBER 2020

BUPATI SAMOSIR,



RAPIDIN SIMBOLON

Keputusan ini disampaikan kepada :

1. Gubernur Sumatera Utara di Medan;
2. Ketua DPRD Kabupaten Samosir di Pangururan;
3. Kakanwil BPN Provinsi Sumatera Utara di Medan;
4. Yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan.

LAMPIRAN KEPUTUSAN BUPATI SAMOSIR

NOMOR : 232 TAHUN 2020

TANGGAL : 29 SEPTEMBER 2020

TENTANG : PEMBENTUKAN TIM PELAKSANA KEGIATAN PENATAAN PENGADAAN, PEMILIKAN, PENGGUNAAN DAN PEMANFAATAN TANAH SERTA PENATAAN TANAH ADAT, TANAH ULAYAT DAN LEMBAGA BIUS DI KAB. SAMOSIR TAHUN ANGGARAN 2020.

Pengarah
Wakil Pengarah
Penanggung Jawab
Ketua

Wakil Ketua

Sekretaris

Anggota

- : Bupati Samosir.
- : Wakil Bupati Samosir.
- : Sekretaris Daerah Kabupaten Samosir.
- : Asisten Tata Praja dan Kesejahteraan Rakyat Sekdakab. Samosir.
- : 1. Asisten Perekonomian dan Pembangunan Sekdakab. Samosir;
- 2. Asisten Umum dan Sumber Daya Manusia Sekdakab. Samosir;
- 3. Kepala Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir.
- 4. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Samosir;
- 5. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir.
- : Kepala Bidang Pertanahan pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir.
- : 1. Kepala Dinas Perhubungan Kabupaten Samosir;
- 2. Kepala Dinas Pertanian Kabupaten Samosir;
- 3. Kepala Dinas Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Samosir;
- 4. Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir;
- 5. Kepala Bagian Pemerintahan Setdakab. Samosir;
- 6. Kepala Bagian Hukum Setdakab. Samosir;
- 7. Kepala Bagian Administrasi Pembangunan Setdakab. Samosir;
- 8. Camat setempat Kabupaten Samosir;
- 9. Sekretaris Camat setempat Kabupaten Samosir;
- 10. Kepala Bidang Tata Bangunan Pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir;
- 11. Kepala Bidang Bina Marga pada Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Samosir;
- 12. Kepala Sub Bagian Pemerintahan Umum pada Bagian Pemerintahan Setdakab Samosir;
- 13. Kepala Sub Bagian Otonomi Desa pada Bagian Pemerintahan Setdakab Samosir;
- 14. Kepala Sub Bagian Otonomi Daerah pada Bagian Pemerintahan Setdakab Samosir;
- 15. Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum dan Konsultasi pada Bagian Hukum Setdakab. Samosir.
- 16. Kepala Seksi Pengadaan Tanah pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir;
- 17. Kepala Seksi Pendataan Tanah Adat dan Tanah Ulayat pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir;

18. Kepala Seksi...../

18. Kepala Seksi Penyelesaian Sengketa Tanah pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir;
19. Kepala Seksi Penataan Bangunan Pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir;
20. Kepala Desa setempat Kabupaten Samosir;
21. Bendahara Pengeluaran pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir.

Tim Sekretariat
Koordinator

: Kepala subbagian Umum, Keuangan dan Kepegawaian Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir.

Anggota

- : 1. Riama Veronika Sinaga (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
2. Selpi I. Malau (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
3. Asmita Purba (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
4. Eva Yanti Malau (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
5. Gusriana Simbolon (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
6. Debbie Meliana Malau, SS (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
7. Kristin Manalu (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir).

Tim Juru Ukur Tanah
dan Bangunan
Koordinator

: Sekretaris pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir.

Anggota

- : 1. Kasi I Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir;
2. Tigor Marjona Tambunan (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
3. Sandytia F. Situmorang (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
4. Sisca M.R. Sinaga (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
5. Desmound Rajagukguk, ST (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
6. Hotbah Simbolon (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);

6. Hothbah Simbolon (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
7. Gulden Sianturi (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
8. Joind J. Sibarani (Staf pada kantor Pertanahan Kabupaten Samosir);
9. Trisno Tumangger (Staf pada Kantor Pertanahan Kabupaten Samosir);
10. Bones Sitanggang (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
11. Joko Sitanggang (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);
12. Ridwan K. Pintubatu (Staf pada Dinas Perumahan Rakyat, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kabupaten Samosir);

Tim Pendataan Tanaman
Koordinator

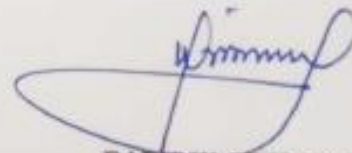
Anggota

- Kepala Seksi Tata Guna Air pada Dinas Pertanian Kabupaten Samosir
- 1. Togar Damanik, SSTP (Koordinator Penyuluh pada Dinas Pertanian Kabupaten Samosir);
- 2. Marganda P. Sitanggang, SP (Kepala Seksi Perlindungan Perkebunan pada Dinas Pertanian Kabupaten Samosir).

Ditetapkan di Pangururan

Pada tanggal 24 SEPTEMBER 2020

BUPATI SAMOSIR,



RAPIDIN SIMBOLON

Lampiran 3.

Daftar Hadir Peserta Konsultasi Publik



PEMERINTAH KABUPATEN SAMOSIR
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
Jalan Raya Rianiate Km. 5,5 Pangururan Telp. (0626) 20235

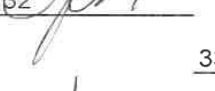
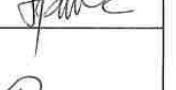
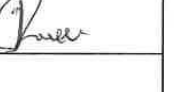
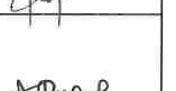
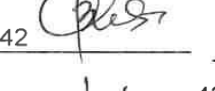
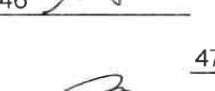
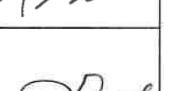
DAFTAR HADIR RAPAT

Konsultasi Publik Penataan Waterfront City Pangururan dan Kawasan Tele
Kabupaten Samosir KSPN Danau Toba

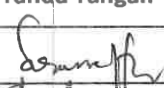
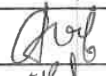
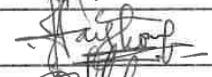
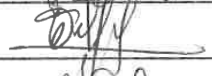
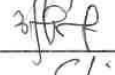
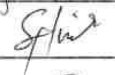
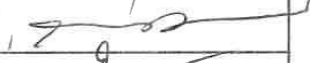
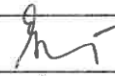
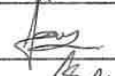
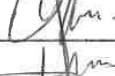
HARI

TANGGAL Selasa 11 Agustus 2020

No	Nama	Jabatan /Instansi	Tanda Tangan
1	Drs. RAPIDIH SIMBOLON, MM	BUPATI SAMOSIR	1.
2	Lemen Manurung, S.Pd	ASS III	2.
3	Rudi Siahaan, AP, MM	Kepala Bappeda	3.
4	Tommy C. Naibaho	Sekretaris Bappeda	4.
5	Dermawan Sinaga, S.Si	Kabid Sarpraswcc	5.
6	Toni P Sianipar	TL Arsitek	6.
7	Pully Harlanto	TL Arsitek	7.
8	SAMSOL BACHRI	DM. PKP DJCK	8.
9	Dahlan Prayogo Midin	Dit. PMP - P3 EM	9.
10	Tommy C. Naibaho		10.
11	Pdt. JM. Sinaga, S.Th.	DK Agama.	11.
12	Manogar Xicilaho	PPRNB	12.
13	Hut, Isasur Simbolon	Kadis Perakpp	13.
14	Dirikon Simbolon	Kades Pardomuan -I	14.
15	Mula	PMs Toba	15.
16	Iman Helms	PMs Toba	16.
17	TENGGEU H. SAMS	PMs Toba	17.
18	WASTON SIMBOLON	Kadis/Budpora.	18.
19	Robertson Maule	Camat Harau	19.
20	Martin Purnani	Kasi Belah BPPW Sni	20.
21	ERNSTAN PANDJON	KONSULTAN LINGKUNGAN	21.
22	SATAT SINAGA	FADES PARTUNGTO MREJAB	22.
23	EMDA SIMAKASURA KETAREN	PPK PKP WIL. III BPPWSU	23.
24	Bertha Imepoz LT	Kari. Pangamara Azei	24.
25	Ade Wisnu M.	Stat PKP WIL III BPPWSU	25.

No	Nama	Jabatan /Instansi	Tanda Tangan
26	Benny Sitanggung	Kab. Uluwatu / DPRD	26 
27	Juwah	CH PMS Pusat	27 
28	Neneng Nurbaekha	TA PMS Pusat	28 
29	Minar Malau / Naimarata	Rakyat	29 
30	Jontiner Sinabutar	Kabid Deon Bappeda	30 
31	Rudi Sitajala	Bappeda	31 
32	Johan Gulom	Umleng	32 
33	Fernando Simbolon	Umleng	33 
34	Arlos Manggang	Umleng	34 
35	Reynaldi Rumapea	Umleng	35 
36	Fernandus Simbolon	Umleng	36 
37	Valentinus Simarmata	Umleng	37 
38	Rumondang Simandolahi	Umleng	38 
39	Helena K. Samak	Umleng	39 
40	Ramli Liris	Konsultansi Liris	40 
41	Dewi Intan R	Konsultansi Lingkungan	41 
42	Corman Sinaga	Talukh was tarakat	42 
43	Advent Ritindan	Bappeda	43 
44	Elen E. Nemesola	BPKAD	44 
45	Azmarna Pramita.	PKP Wilayah III BPPW SU	45 
46	Frank P. Supraja	PKP Wilayah III BPPW SU	46 
47	Radings Prasetjo	PUPR - Dit. PKP - DJCK	47 
48	Bongsu Naibaho	KERJA PRAB KAB. SIKOTR	48 
49	A. Merty Naibaho	Anggota PPRNB Sikot	49 
50	Sandang Limbolen	PERS. Kodariind.	50 
51	Rauson Sitinda	Anggota rapat Pers	51 
52	Belhier Setindan	Masyarakat	52 
53	Martius Nibaho	PPRNB	53 
54	Helena Simbolon	Masyarakat	54 
55	OBIN. Numbago	PPRNB	55 

No	Nama	Jabatan /Instansi	Tanda Tangan
56	Saul Situmorang	Ass 2 / eksek	56
57	Nida Soneta Bayu	Staf / PKPWI. 3	57
58	Richard Naibaho	PPRNB Indonesia	58
59	Nisfando Naibaho	PPRNB Samosir	59
60	SIMSON NAIBAHU	PPRNB SAMOSIR	60
61	SADARA MARTOGI NAIBAHU	PPRNB SAMOSIR	61
62	ROBIN TURAP	KA. GIRO DELEGASI	62
63	ANTON SITINDORON	Masyarakat.	63
64	Binsa Naibaho	Masyarakat.	64
65	Ehsanetra Simbolon	Staf Bappeda	65
66	ganson Naibaho	Staf Bappeda	66
67	Amson Lamsihar Naibaho	PPRNB	67
68	Dacelat Simbolon	Tokoh Masyarakat	68
69	Faihut Simbolon	Tokoh Masyarakat	69
70	SANDIS SIMBOLON	MASYARAKAT	70
71	Tunggal Naibak	atag Bappeda	71
72	Shintya MS	Bappeda	72
73	Istika Simbolon	Bappeda	73
74	Nasir Simbolon	Bappeda	74
75	Johannes P. Hijabut	Lurah Pasar Pangura	75
76	M. REZA TANJUN PUTRA	Kasi Pemerintahan ket Pasar	76
77	Gembira Simbolon	Staf Bappeda	77
78	Dani Sitohang	Staf Setdaker	78
79	Jhon Simurat	Staf Bappeda	79
80	Juang O. Simanjantak	Masyarakat	80
81	USAL JAWAJOAL	Staf Setdaker	81
82	Totang M Herbawik	Dashut Proprs/KBT	82
83	Toga P. Simurat	KPH XIII Doloksisur	83
84	Harism Ip Simbolon	Warga Jl. Putriopran	84
85	EDIS	Hotsprau	85

No	Nama	Jabatan dan Instansi	Tanda Tangan
86	SITAR SIMBOLON	Kasubbis UH & PB Boppo	
87	Mikhael DH Sathaan	Kominfo	
88	Lano Lambong	Kominfo	
89	P. Oberlin Balaen	Kbr. Camat	
90	Kartika Pangaitan	Hima	
91	Houngkon H. Sitomang	Menara P. Tele	
92	Darna Silalahi	Menara P. Tele	
93	Minarda Garing		
94	Karulan Situnggang	Kepengas kes Pusk Bekt	
95	SARDO SIMBOLON	KADIS PERKUBURAN	
96	EDISON PASARIBU	SEKDIS PUPR	
97	Rama Veronika	Dispora kpe	
98	MHD. FAUZAN KATHIN	ADC BUPATI	
99	Donald Sinigaya	DISPERA KPP	
100	Johanis Gunton	Boppo	
101	BENRE MABATO	PERP / SUCABANEWS.COM.	
102	Rolcat Siregar	Kasubbid Perhubungan	
103	Jonni Sinaga	Kasi. peng. tanah / Dispora	
104	Jonson Simbolon	Kasi. pendaftaran	
105	Ronola Buar Butar.		
106	RENAN - I.P. SURURAT	KEMENTERIAN - PLUPP	
107	Desawan Bucray	PLUPP	
108	Mesmon Simbolon	Camat Pangururan	
109	H. PETRIUS TP. BOLON	KAKOR Ggah Torse	
110	R. Rikha Balleghu	PKP big Protokol	
111	P-Hortopo Manik	Kabag PKP	
112	Oskar Simbolon	Sehretat Basrah	
113	Rolcat M Siregar	Boppo	
114			
115			
116			
117			
118			

Lampiran 4.

Notulensi Konsultasi Publik Penataan WCP

NOTULEN KONSULTASI PUBLIK PENATAAN WATERFRONT CITY PANGURURAN DAN KAWASAN TELE KABUPATEN SAMOSIR KSPN SUPER PRIORITAS DANAU TOBA

Hari/Tanggal : Selasa, 11 Agustus 2020
Waktu : 10.00 WIB – 13.30 WIB
Tempat : Aula Hotel Dainang – Jl. Putri Lopian Kec. Pangururan Kab. Samosir
Pemimpin Rapat : Bupati Samosir
Moderator Rpat : Kepala Bappeda Kabupaten Samosir
Peserta Rapat : (sesuai undangan terlampir)

Konsultasi Publik ini dilaksanakan berdasarkan surat Bupati Samosir Nomor : 005/2906/BPD.04/VIII/2020 tanggal 07 Agustus 2020 perihal Undangan, konsultasi publik ini sebagai tahap awal pelaksanaan Kegiatan Penataan *Waterfront City* Pangururan dan Penataan Kawasan Wisata Panorama Tele untuk mewujudkan Destinasi Pariwisata Super Prioritas (DPSP) Danau Toba menjadi wisata bertaraf internasional. Konsultasi publik ini bertujuan untuk menampung saran dan masukan dari para pemangku kepentingan (*stakeholders*) atas rencana penataan dimaksud.

Konsultasi Publik ini dimulai dengan laporan, sambutan dan arahan berikut,

1. Laporan Kepala Bappeda

- a. Dalam rangka pemenuhan *Readiness Criteria* (RC) usulan Penataan *Waterfront City* Pangururan dan Penataan Kawasan Wisata Tele, telah dilakukan rapat koordinasi oleh Pemkab Samosir pada tanggal 27 Juli 2020 yang dipimpin langsung oleh Bapak Bupati Samosir untuk membahas kebijakan pengadaan tanah untuk mendukung penataan dimaksud, dimana penyediaan lahan yang siap dibangun menjadi tanggung jawab Pemerintah Kab. Samosir.
- b. Konsultasi Publik ini merupakan tindak lanjut atas rapat pembahasan *Land Acquisition Resettlement Action Plan* (LARAP) Penataan *Waterfront City* Pangururan dan Penataan Kawasan Wisata Tele Kabupaten Samosir secara virtual pada tanggal 30 Juli 2020 yang dipimpin oleh Bapak Ir. Didiet Arief Akhdiat, M.Si selaku Direktur Pengembangan Kawasan Permukiman Ditjen Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI.
- c. Meminta kepada Bupati Samosir agar berkenan memberikan sambutan dan arahan serta membuka acara konsultasi publik dengan resmi. Kepada Tokoh Masyarakat dan pemilik lahan yang terkena dampak dimohon memberikan tanggapan, saran dan masukan atas rencana tersebut.

2. Sambutan dan arahan Bpk. Akyar selaku Kasatgas KSPN Super Prioritas Danau Toba Ditjen Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI yang disampaikan melalui *Zoom Meeting* dengan point penting sebagai berikut :

- a. Bahwa untuk penataan *Waterfront City* Pangururan masih ada beberapa peta bidang tanah yang belum siap dibangun (*clean and clear*), untuk itu diminta kepada Pemkab Samosir agar segera melakukan pembebasan lahan sesuai dengan deliniasi perencanaan yang disusun konsultan perencanaan.
- b. Bahwa sumber dana untuk 2 Penataan KSPN Danau Toba di Kabupaten Samosir yaitu *Waterfront City* Pangururan dan Penataan Kawasan Wisata Tele Kabupaten Samosir adalah dana LOAN (pinjaman bank dunia), maka segala persyaratan wajib dilengkapi berupa Dokumen Lingkungan dan Dokumen LARAP
- c. Kepada Konsultan Perencana (Bpk. Rully), agar memaparkan konsep penataan yang telah

disusun sehingga masyarakat mengetahui tanah/lahan yang terdampak.

3. Bupati Samosir

- a. Penataan ini merupakan bagian dari rencana aksi untuk mewujudkan Destinasi Pariwisata Super Prioritas (DPSP) Danau Toba di Kabupaten Samosir menjadi kawasan pariwisata bertaraf internasional;
- b. Kepada Bapak/Ibu masyarakat yang memiliki lahan yang terkena penataan sesuai dengan gambar atau animasi yang akan dipaparkan, diharapkan dukungan dan kerelaan pemilik lahan untuk mewujudkan KSPN Danau Toba menjadi pariwisata kelas dunia
- c. Tujuan Konsultasi Publik ini adalah untuk memberikan gambaran kepada kita khususnya pemilik lahan yang terkena dampak seperti apa pembangunan ini kedepannya. Pemerintah pusat saat ini gencar melakukan kegiatan KSPN Danau Toba di Kabupaten Samosir, yaitu
 1. Pelebaran Jalan Akses Pelabuhan Simanindo (Pembangunan akses jalan masuk dan jalan keluar);
 2. Penggantian Jembatan Aek Sioto dan Aek Hapilis Pangaloan;
 3. Penataan Trotoar Premium jalan Akses Pelabuhan Tomok;
 4. Pembangunan Trotoar Premium di Ambarita, Pantai Indah Situngkir;
 5. Rehabilitasi jalan dan Penyediaan Sarana dan Prasarana Pejalan Kaki Sp. Tuktuk – Sialagan;
 6. Pembangunan Jaringan Perpipaan SPAM IKK Simanindo untuk kawasan Tomok Mendukung KSPN Danau Toba Kab. Samosir;
 7. Penataan Kampung Ulos Hutaraja dan Huta Siallagan Kabupaten Samosir;
 8. Preservasi jalan Pangururan-Nainggolan;
 9. Preservasi Jalan Jembatan Pangururan-Ambarita-Tomok-Onan Runggu-Nainggolan;
 10. Pembangunan Jalan Lingkar Pesisir Danau Toba untuk Konektivitas 7 Kabupaten;
 11. Penggantian Jembatan Tano Ponggol;
 12. Pembangunan jalan menuju destinasi wisata rohani Desa Janji Martahan Kecamatan Harian.
 13. Pembangunan Pelabuhan Ambarita, Pelabuhan Simanindo, dan Pelabuhan Sipinggaan menjadi pelabuhan bertaraf internasional.
- d. Kemudian rencana penataan Kawasan Tomok juga akan diusulkan kepada Pemerintah Pusat berupa Penataan *Waterfront* Tomok untuk mengkoneksikan 3 pelabuhan (Pelabuhan Sumber Sari, Pelabuhan Wisata Tomok dan Pelabuhan Lopo Pariondo) dan Pembangunan Pasar Baru Tomok.
- e. Hal ini semua terwujud karena doa dan dukungan masyarakat Kabupaten Samosir, untuk itu Saya mengharapkan kerelaan melepaskan tanah yang terkena penataan untuk diganti rugi oleh Pemkab Samosir. Bagi setiap objek tanah/bangunan akan dinilai oleh Tim Appraisal atau Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang *independent* berupa ganti rugi fisik dan non fisik. Masyarakat yang terkena penataan diprioritaskan untuk berusaha di lokasi gedung yang akan dibangun.
- f. Dari kegiatan penataan KSPN Danau Toba di Kabupaten Samosir saat ini, ada 4 *spot* strategis menjadi rute perjalanan wisata yaitu *Sky Walk* Wisata Tele, Wisata Rohani Desa Janji Martahan Kecamatan Harian, Jembatan Tano Ponggol dan *Waterfront City* Pangururan.

Dalam Konsultasi Publik ada 3 Narasumber yaitu,

No.	Nama Narasumber	Judul Paparan	Satuan Kerja
-----	-----------------	---------------	--------------

1.	Bpk. Rully	Desain dan Animasi Penataan <i>Waterfront City</i> Panguruan dan Penataan Kawasan Wisata Panorama Tele	Konsultan Perencana Direktorat Pengembangan Kawasan Permukiman Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI
2.	Ibu Neneng Nurbaeti	<i>Land Acquisition Resettlement Action Plan (LARAP)</i> <i>Waterfront City</i> Panguruan Kecamatan Panguruan Kabupaten Samosir	TA <i>Project Management Support</i> (PMS) Pusat
3.	Juariah	Penanganan Pengaduan Masyarakat dalam Program Pembangunan Pariwisata Terintegrasi dan Berkelanjutan (P3TB)	CH <i>Project Management Support</i> (PMS) Pusat

Dalam sesi tanya jawab, para peserta rapat menyampaikan hal-hal berikut :

No.	Penanya/Pemberi Masukan	Saran dan Masukan
1.	Tiominar Malau (mewakili keluarga an. Mutiha Malau).	- Kami mendukung rencana penataan <i>Waterfront City</i> Panguruan, namun diperlukan koordinasi yang baik dengan ahli waris (Saudara laki-laki) yang tinggal di Jakarta; - Kontak person ahli waris akan saya sampaikan kepada Lurah Pasar Panguruan dan Camat Panguruan sehingga informasi tersampaikan dengan baik.
2.	Bungsu Naibaho selaku Sekjen Punguan Pomparan Raja Naibaho dohot Boruna (PPRNB) Cabang Samosir.	- Kami komunitas dalam Punguan Pomparan Raja Naibaho dohot Boruna (PPRNB) mendukung rencana penataan <i>Waterfront City</i> Panguruan namun ada situs Boru Naibaho yang perlu direvitalisasi menjadi lebih baik tanpa mengurangi nilai sejarah/budaya nenek moyang kami; - Dalam pelaksanaan penataan kami mengharapkan agar Pemerintah Kabupaten Samosir dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI agar melibatkan PPRNB; - Beberapa hal yang perlu dipertimbangkan dalam revitalisasi dimaksud adalah : - Sopo (tak berdinding) menghadap ke Danau dan didalamnya terdapat altar (tempat berdoa) - Sejarahnya, Boru Naibaho tersebut adalah penenun, maka baiknya dibuat tempat penenunan dilokasi dengan kelengkapan cawan untuk meletakkan - Dibuat sebuah solu (Sampan) yang menjadi kebiasaan boru naibaho dengan corak ayam (motif bisa didiskusikan lebih lanjut) - Masih ada lahan yang tersedia untuk lokasi dimaksud diperlebar, dan lokasi diberi pagar keliling dan pintu pagar yang dilengkapi dengan prasasti berisi riwayat atau legenda situs Boru Naibaho.

3.	Frizon Simanjuntak mewakili Bpk. Parulian Simanjuntak	a. Mewakili masyarakat pengusaha yang terdampak sekaligus Komunitas Samosir Kreatif, bahwa kami sangat mengapresiasi rencana pembangunan dan penataan pariwisata Kabupaten Samosir khususnya <i>Waterfront City</i> Pangururan. Saat ini komunitas sedang mengembangkan jenis Bawang Sitapak, bawang asli Batak. Kami menyarankan agar Monumen Bawang Merah Sitapak dapat diakomodir dalam kegiatan penataan <i>Waterfront City</i> Pangururan; b. Selanjutnya, diharapkan agar masyarakat Samosir menjadi pelaku wisata, bukan menjadi penonton dan dilibatkan dalam pengelolaan kawasan.
4.	Helena Simbolon (Doorsmeer Hutagalung)	a. Bahwa saya memiliki usaha Doorsmeer, reparasi elektronik, warung makan di lokasi Tanjung Horbo. Saya selaku masyarakat yang terkena dampak penataan mengucapkan terima kasih atas acara ini sehingga saya mendapatkan gambaran dan penjelasan tentang rencana penataan <i>Waterfront City</i> Pangururan ; b. Pada prinsipnya saya mendukung kegiatan penataan, diharapkan Pemkab Samosir memberikan ganti untung yang wajar sebagai kompensasi atas lahan/asset yang akan kami lepaskan. Mengingat usaha tersebut merupakan sumber mata pencaharian kami setiap harinya agar pemerintah mempertimbangkan tempat usaha kami setelah pembangunan selesai.
5	Obin Naibaho sebagai Ketua FKTM Kab. Samosir	a. Kami mengapresiasi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI beserta Pemkab Samosir atas rencana penataan kawasan pariwisata Samosir tersebut; b. Secara pribadi, saya tidak memiliki lahan di lokasi yang akan dibangun, namun mewakili Tokoh Masyarakat kami meminta kepada pelaksana kegiatan nantinya agar memberdayakan pengusaha lokal dalam pelaksanaan pembangunan ini. c. Kepada masyarakat pemilik lahan, kami mengharapkan agar kita semua mendukung dan setuju dengan rencana penataan dimaksud karena kesempatan ini tidak datang berulang kali.
6	Pak Rully	Kami sangat mengharapkan dukungan penuh masyarakat mengingat penataan ini benar-benar mendukung pariwisata Samosir berbasis kebudayaan lokal kita demi mendukung kemajuan masyarakat Samosir.
7.	Ibu Marlina Rumiris Sihombing (Kasi Perencanaan BPPWSU)	Kami mewakili Balai Prasarana Permukiman Wilayah Sumatera Utara (BPPWSU) mengharapkan dukungan dan restu dari masyarakat Kabupaten Samosir, kami serius mewujudkan impian kita bersama Samosir menuju wisata internasional.
8.	Bupati Samosir	a. Kami sangat mengapresiasi atas kehadiran dan dukungan masyarakat atas rencana kegiatan penataan ini. <i>Multiplayer effect</i> dari pembangunan ini akan meningkatkan tingkat kunjungan wisata yang berdampak kepada pertumbuhan ekonomi Kabupaten Samosir. b. Bahwa ada kesepakatan yang telah dari awal dibicarakan dengan Tim Pusat, yaitu masyarakat yang terdampak langsung diprioritaskan untuk mendapat tempat usaha di lokasi <i>Waterfront City</i> yang akan dibangun.

		c. Pemerintah sangat mengharapkan kerelaan dari masyarakat untuk memberikan lahannya dibangun dan ditata. Model ganti untung yang akan dilakukan adalah seperti yang telah dipaparkan, bahwa akan ada ganti rugi untuk fisik dan non fisik sesuai hasil penilaian Tim Appraisal (KJPP). d. Sebagai langkah awal, masyarakat pemilik lahan diharapkan menerima Tim Pembebasan Lahan Pemkab Samosir maupun Tim Appraisal (KJPP) dalam melakukan tugasnya. Hasil penilaian nantinya akan disampaikan secara terbuka dan transparan sehingga tidak ada yang dirugikan.
--	--	--

Berikut masukan dan pertanyaan yang disampaikan melalui aplikasi ZOOM (*online meeting*) :

No.	Penanya/Pemberi Masukan	Saran dan Masukan
1.	Paianhot Sitanggang mewakili Masyarakat Tele Kecamatan Harian	a. Kita sangat bangga atas upaya Bapak Bupati terkait pembangunan ini, salam semangat dan lanjut pembangunan. b. Space untuk UMKM dan pengusaha kecil serta pengrajin agar diperhatikan mengingat masyarakat Samosir mayoritasnya golongan menengah bawah dan mohon agar pembangunan ini tidak elitis dan exclusive; c. Mohon dalam perencanaan Kawasan Panorama Tele agar diberikan ruang atau space di kawasan tersebut agar dapat melakukan aktivitas ekonomi seperti toko souvenir sederhana, termasuk pemasaran buah atau sayuran yang dapat dihasilkan masyarakat Partungko Naginjang, Kecamatan Harian yang jaraknya 1 Km dari lokasi dimaksud.
2.	Lamsudin Sitindaon	Mempertanyakan dokumen Kajian Benda Cagar Budaya terkait salah situs yang terdampak yang disebut pemapar sebagai Situs Boru Naibaho, padahal yang sering diketahui adalah Situs SiBoru Naitang. Mohon agar penamaan situs ini dikonfirmasi kembali dan disesuaikan dengan riwayatnya.
3.	Frizon Naibaho	Selaku pribadi dan perantau dari Pangururan, sangat mendukung rencana pembangunan fasilitas wisata di Kabupaten Samosir, namun ada hal penting yang harus diperhatikan yakni sumber daya manusia di Samosir agar dilibatkan dan dilatih sehingga masyarakat lokal dapat diberdayakan, serta asset penduduk lokal tidak mudah untuk dijual atau dilepaskan ke insvestor pendatang atau pihak luar. Semoga sukses pembangunan fasilitas wisata Pulau Samosir, salute untuk Bapak Bupati dan Pemkab Samosir.
4.	Harry Marpaung	1. Saya setuju dengan pendapat Pak Frizon, sebaiknya ada program pengembangan SDM berkelanjutan bagi masyarakat sekitar <i>Waterfront City</i> dan Kawasan Wisata Tele, seperti pelatihan keahlian khusus kerajinan tangan maupun Bahasa Inggris. 2. Untuk menarik minat wisatawan, diadakan kegiatan atraksi budaya atau sejenisnya di sekitar <i>Waterfront City</i> setiap tahunnya dan dipromosikan melalui media sosial. 3. Terkait investor, agar dipermudah pengurusan izin melakukan usaha dan terkait kepemilikan lahan agar diperketat sehingga tidak mudah memiliki lahan di Samosir, sebaiknya hak yang diberikan hanya HGB atau HGU

Notulen,
Kabid Perencanaan Sarpraswil

Dermawan Sinaga, S.Si
Penata Tk. I
NIP. 19780630 200604 1 006

Mengetahui,
Kepala Bappeda Kab. Samosir

Rudi S. M. Siahaan, AP., MM.
Pembina Utama Muda NIP. 19740417 199402 1 002

Lampiran 5.

DPA Pengadaan tanah sebesar Rp. 13.452.642.400,-, pada APBD Pemkab Samosir TA 2021 sebesar Rp 6.977.905.325,- pada Dinas Perumahan Rakyat Kawasan Permukiman dan Pertanahan (PERAKPP) Kab Samosir

5.1.02.04.01.0003	Belanja Perjalanan Dinas Dalam Kota						Rp69.900.000
	[#] Perjalanan dinas dalam daerah						Rp69.900.000
	[-] Perjalanan dinas dalam daerah						
	Uang Harian Dalam Kota (Lebih dari 8 Jam) Spesifikasi :	466 Orang / Hari	Orang / Hari	150.000	0		Rp69.900.000
5.2	BELANJA MODAL						Rp6.977.905.325
5.2.01	Belanja Modal Tanah						Rp6.977.905.325
5.2.01.01	Belanja Modal Tanah						Rp6.977.905.325
5.2.01.01.01	Belanja Modal Tanah Persil						Rp6.977.905.325
5.2.01.01.01.0007	Belanja Modal Tanah Persil Lainnya						Rp6.977.905.325
	[#] Belanja Pengadaan Tanah						Rp6.977.905.325
	[-] Belanja Pengadaan Tanah						
	Belanja Modal Tanah Persil Lainnya (Belanja Modal Tanah)	1 Ls		6.977.905.325	0		Rp6.977.905.325
Jumlah Anggaran Sub Kegiatan :							Rp7.920.429.075
Jumlah Total Anggaran Kegiatan :							Rp7.920.429.075
Rencana Penarikan Dana per Bulan							
Januari		Rp0					
Februari		Rp661.706.000					
Maret		Rp755.389.750					
April		Rp770.580.000					

Pangurusan, tanggal 20 Januari 2021

Kepala Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman Dan Pertanahan



HUT ISASAR SIMOLON

NIP. 197209092005021003

