

# MASALAH PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN PLTU DI BATANG

*Achmad Taqwa Aziz\**

**Abstract:** The availability of land is important element in development activities especially for public interest. This study aims to determine the mechanisms applied in land acquisition for Batang Power Plant, in Batang, Central Java; and to explore the supporting and inhibiting supports in the implementation of the land acquisition and settlement efforts. This study explains development of Batang Power Plant as infrastructure projects use the mechanism of Public Private Partnerships (PPP), according to The Law No. 30 of 2009 on Electricity and Presidential Decree No. 13 of 2010. The supporting factors of the implementation of land acquisition are existence of a positive perspective of residents, the price of the deal, the full support of government and large investment funds. The inhibiting factors of the implementation of the land acquisition are the attitude of the citizens of rejection, the price disagreement, the issue of environmental pollution and the emergence of land speculators. For resolving obstacles and constraints in land acquisition created the establishment of a forum of communication together, increasing participation of citizens, transparency and accountability, creating guarantees the survival of the farm laborers and tenants, and enhancing community empowerment through CSR programs.

**Keywords:** Acquisition of land, the power plant.

**Intisari:** Ketersediaan lahan merupakan unsur penting dalam kegiatan pembangunan terutama untuk kepentingan umum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme yang diterapkan dalam pembebasan lahan untuk PLTU Batang, di Batang, Jawa Tengah; dan untuk mengeksplorasi para pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pembebasan lahan dan upaya penyelesaian. Penelitian ini menjelaskan pengembangan Pembangkit Listrik Batang sebagai proyek infrastruktur yang menggunakan mekanisme Kerjasama Pemerintah Swasta (KPS) menurut UU Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan dan Keputusan Presiden Nomor 13 tahun 2010. Faktor-faktor pendukung pelaksanaan akuisisi tanah adalah adanya perspektif positif dari warga, harga kesepakatan, dan dukungan penuh dari pemerintah dan investasi yang besar. Faktor penghambat pelaksanaan pembebasan lahan adalah sikap penolakan warga, perselisihan harga, isu pencemaran lingkungan dan munculnya spekulasi tanah. Untuk menyelesaikan hambatan dan kendala dalam pembebasan lahan dibentuk forum komunikasi bersama, untuk meningkatkan partisipasi warga, transparansi, dan akuntabilitas, jaminan kelangsungan hidup buruh tani dan penyewa, dan meningkatkan pemberdayaan masyarakat melalui program CSR.

**Kata kunci:** Akuisisi lahan, pembangkit listrik.

## A. Pengantar

Setiap kegiatan pembangunan tidak lepas dari tanah sebagai ruang untuk penyelenggaraannya. Kegiatan pembangunan tersebut diselenggarakan oleh negara dalam rangka peningkatan kesejahteraan rakyat. Oleh karena itu ketersediaan tanah bagi kegiatan pembangunan adalah suatu hal yang penting untuk diupayakan oleh negara.

Dewasa ini ketersediaan tanah-tanah negara yang “bebas” yaitu tanah yang sama sekali tidak dihaki atau diduduki orang atau pihak-pihak berkepentingan lainnya adalah sangat terbatas (Oloan Sitorus 2004:1). Keterbatasan tanah negara bebas ini mengharuskan pemerintah sebagai penyelenggara negara berhadapan dengan para pemilik tanah dalam upaya menyediakan tanah untuk kegiatan pembangunan.

Negara melalui pemerintah menyelenggarakan kegiatan pembangunan untuk kepentingan

---

\* Staf Badan Pertanahan Nasional RI Provinsi Papua.

umum. Demi kepentingan umum, pemerintah mempunyai wewenang untuk memperoleh tanah dari pemiliknya. Berdasarkan Pasal 33 Undang-undang Dasar 1945 serta Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Negara menguasai bumi, air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Oleh karena itu Pemerintah dapat mengambilalih, memperoleh, atau melakukan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

I. Soegiarto (1994, dalam Sitorus, 2004:14) menyatakan bahwa macam cara pengadaan tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara kita adalah sebagai berikut: a) pelepasan atau penyerahan hak; b) jual beli, tukar menukar, cara lain yang disepakati secara sukarela; dan c) pencabutan hak atas tanah. Dari ketiga cara pengadaan tanah tersebut, pencabutan tanah dianggap sebagai cara yang kurang memperhatikan hak asasi manusia. Pencabutan tanah tidak lagi sesuai dengan prinsip-prinsip penghormatan hak asasi manusia untuk mendapatkan kehidupan yang layak berkaitan dengan tanah.

Muhammad Yamin Lubis, (2011:1) menyatakan bahwa pencabutan hak, pembebasan atau pengadaan tanah berarti mengupas salah satu hal yang menyebabkan terjadinya pemutusan hubungan hukum antara subyek hak dengan obyek tanahnya. Pemutusan hubungan hukum antara subyek hak dengan obyek tanahnya tersebut berakibat hapusnya hak-hak keperdataan atau hak kepemilikan atau hak prioritas pemilik bidang tanah terhadap tanahnya.

Sedangkan berdasarkan peraturan perundang-undangan terbaru yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 2, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang

berhak. Dengan demikian menurut peraturan tentang pengadaan tanah tersebut saat ini ada salah satu cara perolehan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, yaitu pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah ditetapkan melalui musyawarah penetapan ganti kerugian yang melibatkan pihak yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Dengan proses musyawarah penetapan ganti kerugian tersebut diharapkan dapat menghasilkan ganti kerugian yang layak dan adil sesuai amanat undang-undang. Dengan demikian pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat diselenggarakan dengan lebih demokratis dan menghormati hak asasi manusia yang berkaitan dengan tanah.

Namun kenyataan yang terjadi akhir-akhir ini kegiatan pengadaan tanah tersebut seringkali menimbulkan permasalahan. Hal tersebut disebabkan karena sulitnya mencapai kesepakatan dalam penetapan ganti kerugian. Seperti halnya yang terjadi pada kasus yang diteliti oleh peneliti, yaitu pengadaan tanah untuk pembangunan pembangkit listrik tenaga uap (PLTU) di Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah.

PLTU Batang adalah sebuah megaprojek pembangkit listrik berkapasitas 2x1.000 megawatt (MW) di Kabupaten Batang, Jawa Tengah. Dengan kapasitas sebesar itu maka PLTU ini akan menjadi PLTU terbesar Indonesia. Pendanaan proyek ini diperoleh dari konsorsium tiga perusahaan Jepang dan Indonesia yaitu J-Power, Itochu dan Adaro yang bergabung menjadi PT. Bhimasena Power Indonesia dengan nilai investasi mencapai Rp. 30 Triliun.<sup>1</sup>

Pembangunan PLTU tersebut masih menyisakan persoalan pro-kontra pada masyarakat

<sup>1</sup> [www.merdeka.com/uang/pm-jepang-tegaskan-dukungannya-terhadap-pltu-batang.html](http://www.merdeka.com/uang/pm-jepang-tegaskan-dukungannya-terhadap-pltu-batang.html) diakses pada 20 November 2013 pukul 14.03 WIB).

setempat. Pemerintah bersama investor PT. BPI sebagai pemrakarsa PLTU telah melakukan negosiasi dan musyawarah dengan warga masyarakat di beberapa desa yang menjadi lokasi PLTU untuk menentukan bentuk ganti rugi atau besar nilai harga atas tanah, tanaman dan bangunan di atasnya. Pembangunan proyek PLTU Batang saat ini masih mengalami hambatan karena kurangnya lahan yang dibebaskan sekitar 15-20 persen. Hambatan dalam pembebasan lahan tersebut menyebabkan pembangunan PLTU tersebut harus tertunda satu tahun dari tenggat waktu semula 6 Oktober 2013 menjadi 6 Oktober 2014. Hal ini disebabkan karena masih terdapat beberapa pemilik tanah di lokasi proyek belum sepakat dengan bentuk ganti kerugian atau besarnya harga tanah yang ditetapkan oleh pemrakarsa PLTU.<sup>2</sup>

Tulisan ini bersifat kajian administratif mengenai pengadaan tanah. Aspek-aspek mengenai kekuatan perlawanan terhadap proyek pengadaan tanah, argumen dan strategi perlawanan serta dampaknya yang merupakan kajian social-politik mengenai pengadaan tanah, berada di luar jangkauan tulisan ini.

Tulisan ini menyoroti dua hal, *pertama*, mengenai mekanisme yang digunakan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang. *Kedua*, faktor-faktor yang mendukung dan menghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang serta upaya penyelesaiannya.

Regulasi mengenai pengadaan tanah telah dilakukan secara sah menurut hukum sejak diterbitkannya Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-benda yang Ada di Atasnya. Dalam undang-undang tersebut dalam keadaan memaksa Presiden dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya untuk kepen-

tingan umum dan kepentingan pembangunan. Istilah “Pengadaan Tanah” mulai populer sejak tahun 1993 ketika Pemerintah menerbitkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tanggal 17 Juni 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Kemudian istilah tersebut berlanjut pemaikannya pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 serta yang terakhir adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Maria S.W. Sumardjono, (2001, dalam Lubis, 2011:53) menyatakan bahwa istilah pengadaan tanah ini menjadi pengganti dari istilah “pembebasan tanah” yang mendapat respons kurang positif di tengah-tengah masyarakat sehubungan dengan banyaknya permasalahan yang ditimbulkan dalam pelaksanaannya di lapangan. Secara prinsip, terdapat perbedaan antara istilah pembebasan tanah dengan pengadaan tanah. Pembebasan tanah mengandung makna khusus yaitu penyediaan tanah dengan cara pelepasan hak, sedangkan pengadaan tanah memiliki makna umum yaitu penyediaan tanah baik dengan cara pemindahan hak, pelepasan hak maupun pencabutan hak.

Sedangkan berdasarkan peraturan perundang-undangan terakhir yaitu Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 2, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil diharapkan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dapat diselenggarakan dengan lebih demokratis dan menghormati hak asasi manusia yang berkaitan dengan tanah.

Soegiarto (1994, dalam Sitorus, 2004:5) berpendapat bahwa pada garis besarnya dikenal 2

<sup>2</sup> [www.suaramerdeka.com/index.php/read/news/2013/10/11/175403](http://www.suaramerdeka.com/index.php/read/news/2013/10/11/175403) diakses pada 20 Desember 2013, pukul 20:05).

(dua) jenis pengadaan tanah, yaitu: pengadaan tanah untuk keperluan pemerintah dan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta. Pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah dibagi atas pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan bukan kepentingan umum (misalnya: kepentingan komersial). Selanjutnya pengadaan tanah bagi kepentingan swasta bisa pula digolongkan atas kepentingan komersial dan bukan komersial, yakni yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam pembangunan sarana umum dan fasilitas sosial.

Boedi Harsono, (1994, dalam Sitorus, dkk, 1995:7) menyatakan bahwa pranata hukum pengadaan tanah akan lebih utuh dipahami bila tetap berpegang pada konsepsi hukum tanah nasional. Konsepsi hukum tanah nasional diambil dari hukum adat, yakni berupa konsepsi yang: komunalistik religius yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, dengan hak-hak atas tanah yang bersifat pribadi, sekaligus mengandung unsur kebersamaan.

Selanjutnya mengenai cara pengadaan tanah, menurut Boedi Harsono dan I. Soegiarto tergantung pada 4 (empat) faktor yaitu:

- a. tanah yang diperlukan;
- b. status hukum pihak yang memerlukan tanah;
- c. peruntukan tanah yang diperlukan;
- d. ada atau tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk menyerahkan tanah yang bersangkutan.

Adapun pengadaan tanah yang terjadi dapat berproses seperti contoh dalam kajian berikut. Pengadaan tanah untuk proyek *Merauke Integrated Food and Energy Estate* (MIFEE) di Merauke Papua sejak tahun 2008 dilakukan terhadap tanah ulayat Masyarakat Adat Marind dengan mengadopsi budaya masyarakat setempat. Perusahaan yang tergabung dalam proyek tersebut memberikan makna pemberian uang ganti kerugian atas tanah sebagai uang pinangan kepada "Mama" atau ibu yang merupakan personifikasi dari tanah menurut masyarakat Papua.

Ketika pinangan tersebut diterima, uang yang diterima masyarakat Marind dibalas dengan penyerahan tanah kepada perusahaan. Penung-gangan makna-makna budaya tersebut melancarkan perolehan tanah bagi beberapa perusahaan besar yang sudah beroperasi atau sedang memulai operasinya dalam naungan proyek MIFEE. (Laksmi A. Savitri, 2013:61-62).

Kepentingan umum memiliki beberapa pengertian yang bermacam-macam. John Salindeho, (1988, dalam Sitorus, 1995:13) menyatakan bahwa secara sederhana dapat diartikan bahwa kepentingan umum dapat saja dikatakan untuk keperluan, kebutuhan atau kepentingan orang banyak atau tujuan sosial yang luas. Namun rumusan semacam ini terlalu umum, tidak ada batasnya. Selanjutnya John Salindeho membuat rumusannya sendiri mengenai kepentingan umum, dengan menyatakan bahwa kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, dengan memperhatikan segi-segi sosial, politik, psikologis dan pertahanan dan keamanan nasional (hankamnas) atas dasar asas-asas Pembangunan Nasional dengan mengindahkan Ketahanan Nasional serta Wawasan Nusantara (Oloan Sitorus, dkk., 1995:14).

Salah satu fasilitas yang termasuk kategori kepentingan umum dalam peraturan perundang-undangan tersebut di atas adalah Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU). PLTU adalah jenis pembangkit listrik tenaga thermal yang banyak digunakan, karena efisiensinya baik dan bahan bakarnya mudah didapat sehingga menghasilkan energi listrik yang ekonomis. PLTU merupakan mesin konversi energi yang merubah energi kimia dalam bahan bakar menjadi energi listrik.

Tanah tidak hanya bersifat statis terhadap perkembangan perubahan penggunaan tanah, penguasaan dan pemilikan tanah. Bambang Suyudi, (2002:7) menyatakan bahwa sifat kedinamisan tanah menjadikan tanah bersifat stra-

tegis, karena tidak hanya aspek fisik dan legal saja yang terkandung tetapi juga aspek sosial, ekonomi, budaya politik serta pertahanan dan keamanan. Kondisi demikian menyebabkan nilai tanah (*land value*) selalu berubah menyesuaikan dengan keadaan lingkungan dan masyarakat sekitarnya.

Nilai tanah dipengaruhi oleh banyak faktor yang terkait dengan kondisi tanah itu sendiri. Menurut Eckert dalam Walijanto (1994), faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dibedakan menjadi 4 (empat) faktor, yaitu faktor ekonomi, social, politik, dan fisik.

Menurut Pasal 32 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, nilai yang diperhitungkan dalam proses penilaian besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah meliputi beberapa hal yaitu, (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.

Menurut Sudjito, dkk., (2012:11) dalam konteks pengadaan tanah, yang dimaksud musyawarah adalah proses kegiatan saling berbagi dan memberi pendapat atas dasar persamaan sebagai subyek, tanpa ada tekanan atau paksaan, antar semua pihak yang terkait dengan pengadaan tanah, agar dicapai kesepakatan. Sehingga kedudukan para pihak yang bermusyawarah adalah setara, tidak ada yang lebih tinggi atau lebih rendah.

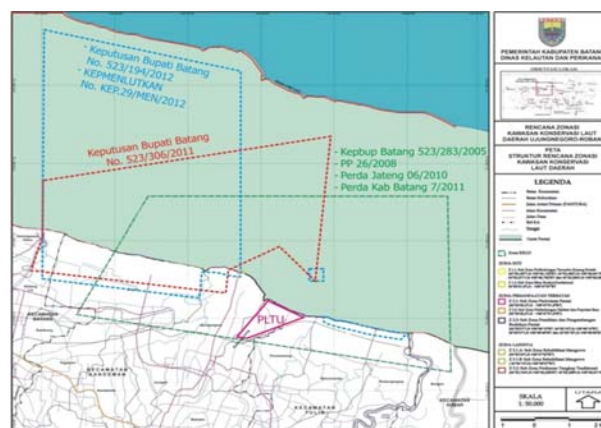
Jika hendak diperjelas dapat dikatakan bahwa ganti kerugian adalah imbalan yang diterima oleh pemegang hak atas tanah sebagai pengganti dari nilai tanah, termasuk yang ada di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan (Oloan Sitorus dan Carolina Sitepu, dalam SKH Sinar Indonesia Baru, 5 November 1994). Pendapat ini telah memperjelas bahwa yang berhak menerima ganti kerugian adalah pemegang hak atas tanah.

Selanjutnya, pemberian ganti kerugian harus berdasar pada prinsip keseimbangan. Oloan

Sitorus dkk., (1995:31) menyatakan bahwa sebagai imbalan, maka prinsip pemberian ganti kerugian harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda di atasnya, yang telah dilepaskan atau diserahkan itu. Jadi idealnya, jumlah ganti kerugian yang diterima pemegang hak atas tanah harus sama dengan nilai tanah, termasuk benda-benda yang terdapat di atasnya itu, pada saat terjadinya pembayaran ganti kerugian. Hal ini disebabkan karena nilai harga tanah setiap saat selalu berubah dengan kecenderungan meningkat.

Pembangunan untuk kepentingan umum adalah suatu kegiatan penting yang harus dilaksanakan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut tentu saja memerlukan tanah sebagai ruang untuk mewujudkannya. Atas dasar itulah dibentuk suatu peraturan perundang-undangan untuk mengatur mengenai proses penyediaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Salah satu contoh kasus pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Kabupaten Batang, Provinsi Jawa Tengah.



Gambar 1. Peta Kawasan Konservasi Laut Daerah dan Lokasi PLTU



Proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang dimulai pada tahun 2012 hingga saat ini belum rampung karena mengalami hambatan dalam proses pembebasan tanahnya. Hingga Oktober 2013, proses pembebasan tanah untuk PLTU Batang baru selesai sekitar 80-85% dari total luas tanah yang akan dibebaskan. Menurut berbagai sumber, ketidaklancaran proses pembebasan tanah tersebut disebabkan oleh belum dicapainya kesepakatan dalam musyawarah penetapan ganti kerugian.

Tulisan ini menitikberatkan pada proses musyawarah penetapan ganti kerugian, proses pengambilan keputusan ganti kerugian, persepsi masyarakat mengenai tanah di lokasi PLTU, karakter PLTU, aspek-aspek kerugian yang ditimbulkan oleh PLTU, hambatan atau kendala yang dihadapi serta upaya yang dilakukan untuk mengatasi permasalahan dalam pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang.

## B. Pengadaan Tanah PLTU Batang

PLTU Batang 2 x 1.000 MW terletak di Desa Ujungnegoro dan Desa Karanggeneng Kecamatan Kandeman dan sebagian lagi terletak di Desa Ponowareng Kecamatan Tulis. Sedangkan untuk jalur transmisi akan melewati Desa Karanggeneng dan Desa Kenconorejo, Desa Simbangjati, Desa Beji, Desa Tulis, dan Desa Wringin Gintung di Kecamatan Tulis.

Kegiatan pembangunan PLTU Batang terdiri dari beberapa bagian sebagai berikut :

- a. Bangunan Utama (*Power Block*) PLTU
- b. Terminal Khusus (*Jetty*)
- c. Pengerukan (*Dredging*) di Laut dan Pembuangan Hasil Pengerukan (*Dumping*) di Laut
- d. Jaringan Transmisi 500 kV (SUTET) dan Gardu Induk.

Kabupaten Batang memiliki luas sebesar 78.864,16 ha dengan luas wilayah lautnya mencapai  $\pm$  287.060 km<sup>2</sup>, memiliki ketinggian lahan

yang bervariasi. Penggunaan lahan di sekitar rencana PLTU sebagian besar merupakan daerah pertanian yang terdiri dari area hilir dan dataran. Pada lahan yang relatif datar sebagian besar merupakan sawah irigasi dan sawah tadah hujan, dan kebun melati. Siklus tanaman padi sawah adalah dua kali setahun, tetapi di musim penghujan padi sawah dikombinasi dengan tanaman palawija (jagung), sayuran, dan kacang-kacangan. Area hilir digunakan untuk kebun campuran seperti buah cokelat, singkong, dan kelapa dengan pohon lain di antaranya pohon sengon (*Albazia falcataria*), rambutan (*Nephelium lappaceum*), dan mangga (*Mangifera indica*).

Jumlah penduduk Kabupaten Batang berdasarkan hasil registrasi akhir tahun 2012 tercatat sejumlah 715.115 jiwa. Lokasi rencana pembangunan PLTU di Kabupaten Batang terletak di 2 kecamatan yakni Kecamatan Kandeman dan Kecamatan Tulis. Dikaji dari jumlah penduduk, Kecamatan Kandeman pada akhir tahun 2011 tercatat mempunyai jumlah penduduk 30.951 jiwa sedangkan penduduk Kecamatan Tulis tercatat 35.417 jiwa.

Sektor-sektor yang ditekuni oleh penduduk meliputi pertanian, industri, perdagangan, perkebunan, peternakan, perikanan, angkutan, dan jasa. Sektor pertanian masih menjadi tumpuan utama penduduk desa-desa yang diteliti, kecuali untuk Desa Bakalan dan Sembojo.

Kabupaten Batang memiliki luas wilayah 85.644,65 Ha (data luas berdasarkan digitasi peta oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Batang, 2009). Sebagian besar wilayah Kabupaten Batang telah dibudidayakan, baik untuk budidaya pertanian maupun budidaya non pertanian.

Penggunaan tanah berupa budidaya pertanian di Kabupaten Batang seluas 56.104,20 Ha atau 65,51 % dari luas wilayah Kabupaten Batang' Sementara itu penggunaan tanah untuk budidaya non pertanian di Kabupaten Batang pada tahun

2009 yang paling dominan adalah untuk kawasan pemukiman yakni seluas 10.448,44 Ha atau 12,20 % dari luas keseluruhan Kabupaten Batang. Kemudian untuk emplasemen seluas 36,37 Ha (0,04 %), industri pengolahan hasil pertanian seluas 69,96 Ha (0,08 %), Lapangan Olah Raga seluas 6,43 Ha (0,01) dan makam/kuburan seluas 5,39 Ha (0,01 %).

## 1. Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Pembangunan PLTU Batang

### a) Kerjasama Pemerintah Swasta dalam Pembangunan PLTU Batang

PT. Bhimasena Power Indonesia (PT. BPI) adalah sebuah perusahaan yang bergerak di bidang energi yang didirikan oleh konsorsium (perusahaan gabungan) tiga perusahaan multinasional, yaitu J-Power, Itochu, dan PT. Adaro Energy, Tbk. Pada bulan Juli 2011, konsorsium tiga perusahaan tersebut menyepakati berdirinya PT. BPI, yang memiliki misi: membangun dan mengoperasikan PLTU berbahan bakar batubara, yang akan menjadi PLTU yang terbesar di Asia.

Pada tanggal 17 Juni 2011, konsorsium tiga perusahaan ini menerima *Letter of Intent* (LoI), setelah memenangkan proses tender internasional yang kompetitif. Proyek ini akan menjadi pembangkit listrik pertama di Indonesia yang menggunakan teknologi canggih *Ultra Super Critical* (USC), sebuah teknologi yang ramah lingkungan dan akan berfungsi sebagai model pembangkit listrik yang berefisien tinggi. Yang menarik lagi dari proyek ini adalah pembangkit listrik tersebut menggunakan batubara *sub-bituminous* Indonesia sebagai bahan bakar.

Pada bulan Oktober 2011, di Jakarta telah diadakan proses penandatanganan perjanjian pembelian daya listrik (*Power Purchase Agreement/PPA*) jangka panjang untuk PLTU dengan kapasitas 2 x 1000 MW. Selain itu telah dibuat perjanjian penjaminan berdasarkan *1st Public Private Partnership* (PPP), yaitu kerjasama pemerintah-

swasta yang pertama antara PT. Bhimasena Power Indonesia dan PT. PLN (Persero). PPA meliputi pembangunan PLTU dengan kapasitas total 2.000 MW Provinsi Jawa Tengah (*Central Java Power Plant/CJPP*) atau PLTU Batang dan menyuplai listrik selama 25 tahun kepada PLN. Total biaya proyek tersebut sekitar 40 triliun rupiah.

Selain PPA, *Guarantee Agreement* (GA) atau Perjanjian Penjaminan juga ditandatangani oleh dan antara Pemerintah Republik Indonesia (diwakili oleh Kementerian Keuangan), PT Penjaminan Infrastruktur Indonesia (Persero) (PII) atau dikenal sebagai *Indonesia Infrastructure Guarantee Fund* (IIGF), dan PT. BPI. IIGF didirikan oleh Pemerintah Republik Indonesia untuk memberikan jaminan bagi investor swasta agar kewajiban yang tertera dalam perjanjian kerjasama antara Pemerintah dan sektor swasta terlaksana, dalam hal ini, jaminan mengenai kewajiban pembayaran PLN untuk proyek CJPP atau PLTU Batang sesuai PPA. Hal ini adalah aktualisasi kerjasama pemerintah-swasta yang pertama (PPP) di Indonesia dan dilakukan di bawah pengawasan IIGF. Inisiatif ini juga merupakan bagian dari *Master Plan for Acceleration and Expansion of Indonesian Economic Development* atau Masterplan Percepatan dan Perluasan Pembangunan Ekonomi Indonesia (MP3EI).

### b) Proses Musyawarah Penetapan Harga dalam Pengadaan Tanah

Pembangunan PLTU Batang dilakukan oleh swasta yaitu PT. BPI. Demikian pula dalam hal pengadaan tanahnya seluruhnya dibiayai oleh PT. BPI. Dengan demikian jenis pengadaan tanahnya tergolong pengadaan tanah untuk kepentingan swasta dalam rangka menunjang kepentingan umum, yaitu penyediaan infrastruktur pembangkit listrik. Oleh karena itulah peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam pengadaan tanahnya tidak mengacu kepada peraturan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, namun mengacu

kepada UU No. 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan serta Perpres No. 67 Tahun 2005 yang telah diubah dengan Perpres No. 13 Tahun 2010 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Sehingga pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang tidak dilakukan oleh suatu panitia khusus berupa Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah seperti halnya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, namun dilakukan langsung oleh pihak yang memerlukan tanah yaitu perusahaan PT. BPI. Proses penetapan harga/ganti rugi atas tanah untuk pembangunan PLTU tersebut dilakukan melalui suatu kegiatan musyawarah antara perusahaan dengan para pemilik tanah di lokasi pembangunan PLTU.

Pelaksanaan penetapan harga dalam pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang melibatkan beberapa pihak yaitu pemerintah daerah yaitu Pemerintah Kabupaten Batang dan pemerintah desa, pihak PT. BPI, tim penilai tanah independen, tokoh masyarakat, warga pemilik tanah serta warga masyarakat di sekitar lokasi rencana PLTU. Pemerintah Kabupaten Batang berperan sebagai regulator dan fasilitator dalam pelaksanaan musyawarah antara perusahaan PT. BPI dengan warga pemilik tanah di lokasi pembangunan PLTU. Sebagai regulator, Pemerintah Kabupaten Batang berwenang mengatur dan menetapkan kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan pelaksanaan pembangunan PLTU Batang misalnya menetapkan peraturan daerah mengenai RTRW, menetapkan kawasan konservasi laut daerah, memberikan izin lokasi, menetapkan harga tanah dalam rangka pembebasan tanah untuk PLTU dan sebagainya. Sedangkan sebagai fasilitator, Pemerintah Kabupaten Batang menyediakan ruang dan fasilitas bagi pelaksanaan musyawarah penetapan harga dalam rangka pembebasan lahan untuk pembangunan PLTU Batang.

Adapun tahapan dalam musyawarah pene-

tapannya dalam pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang adalah sebagai berikut:

#### 1) Tahap Sosialisasi

Kegiatan sosialisasi ini mulai dilaksanakan pada bulan Februari 2012. Kegiatan sosialisasi tersebut dilakukan di Kantor Bupati Batang dan di balai-balai desa yang menjadi lokasi pembangunan PLTU terutama di tiga desa yang menjadi lokasi *Power Block* yaitu Desa Ujungnegero dan Desa Karanggeneng di Kecamatan Kandeman serta Desa Ponowareng di Kecamatan Tulis.

Namun dalam pelaksanaannya, kegiatan sosialisasi ini diwarnai penolakan terhadap rencana pembangunan PLTU tersebut. Sehingga warga di dalam dan sekitar lokasi pembangunan terbagi menjadi dua kelompok, yaitu kelompok yang pro pembangunan PLTU dan kelompok yang kontra pembangunan PLTU.

Meskipun dalam kegiatan sosialisasi terdapat warga yang menolak pembangunan PLTU, namun sebagian besar warga khususnya warga Desa Ujungnegero hampir seluruhnya mendukung rencana pembangunan PLTU. Sedangkan sebagian kecil warga lainnya yang menolak rencana pembangunan PLTU umumnya berasal dari Desa Karanggeneng dan Ponowareng.

#### 2) Tahap Penilaian Tanah

Kegiatan penilaian tanah ini dilakukan oleh tim appraisal independen yang ditunjuk oleh PT. BPI. Tim appraisal tersebut melakukan penilaian tanah dengan mempertimbangkan beberapa aspek antara lain nilai jual obyek pajak (NJOP) tanah di lokasi pembangunan PLTU, jenis tanah dan penggunaannya, serta nilai pasar tanah di lokasi pembangunan PLTU. Diharapkan dengan adanya penilaian tanah tersebut akan dihasilkan nilai tanah serta nilai ganti kerugian yang lebih layak dan adil kepada warga pemilik tanah yang terkena proyek pembangunan PLTU.

Kegiatan penilaian tanah yang dilakukan oleh tim appraisal terhadap tanah di lokasi PLTU



khususnya lokasi *Power Block* menghasilkan nilai sebesar Rp. 35.000,00 per meter persegi. Nilai tersebut sudah melebihi nilai NJOP serta nilai pasar tanah yang ada di lokasi tersebut. Nilai tanah tersebut kemudian ditawarkan kepada warga pemilik tanah. Dengan tawaran nilai tanah sebesar itu, beberapa warga menyatakan sepakat dan bersedia menjual tanahnya kepada PT. BPI.

Dalam proses penilaian tanah tersebut pihak appraisal kurang mempertimbangkan nilai-nilai non-ekonomi tanah. Appraisal hanya mengutamakan penilaian tanah dengan mempertimbangkan nilai ekonomi tanah. Nilai-nilai non-ekonomi tanah seperti nilai kultural, nilai historis, nilai identitas dan nilai magis dari masyarakat sekitar terhadap tanah kurang bahkan tidak mendapat bagian dalam penentuan nilai tanah warga di lokasi pembangunan PLTU.

### 3) Tahap Negosiasi Harga

Meskipun beberapa warga telah sepakat dan menjual tanahnya kepada PT. BPI, sebagian besar warga lainnya masih belum menyepakati harga tanah yang ditawarkan oleh PT. BPI. Sebagian warga pemilik tanah tersebut menuntut kenaikan harga tanah yang sebelumnya ditentukan Rp. 35.000,00 per meter persegi kepada pihak PT. BPI. Menghadapi tuntutan warga tersebut PT. BPI dengan berbagai pertimbangan akhirnya bersedia menaikkan harga beli tanah menjadi Rp. 50.000,00 per meter persegi.

Dengan kenaikan harga beli tanah tersebut, beberapa warga sepakat dan bersedia menjual tanahnya kepada perusahaan. Mereka berpendapat nilai sebesar itu sangat menguntungkan mereka. Menariknya, harga baru tersebut tidak hanya berlaku bagi warga yang belum menjual tanahnya tetapi berlaku juga terhadap tanah-tanah warga yang telah terjual sebelumnya. Sehingga warga yang dahulu telah menjual tanahnya dengan harga lama mendapatkan tambahan pembayaran sesuai dengan harga baru. Meskipun demikian, sebagian besar warga lainnya masih

belum sepakat dengan harga baru yang ditawarkan oleh perusahaan. Mereka masih kurang puas dengan dengan harga Rp. 50.000,00 per meter persegi tersebut.

Dengan belum tuntasnya kegiatan pembebasan tanah untuk pembangunan PLTU ini maka tenggat waktu penyelesaian pembayaran (*financial closing*) yang semula ditetapkan bulan Oktober 2012 tidak terpenuhi karena lahan yang telah dibebaskan baru sekitar 30-35 persen. Oleh karena itu tenggat waktu tersebut akhirnya diundur satu tahun menjadi bulan Oktober 2013.

### 4) Tahap Penetapan Harga

Oleh karena sebagian besar warga pemilik tanah di lokasi pembangunan PLTU masih belum sepakat dengan harga baru yang ditawarkan oleh PT. BPI, maka perusahaan meminta bantuan kepada pemerintah daerah baik Kabupaten Batang maupun Provinsi Jawa Tengah dan Pemerintah Pusat untuk memfasilitasi proses musyawarah atau negosiasi harga dengan warga di lokasi pembangunan PLTU. Dengan bantuan dari pemerintah daerah dan pusat tersebut akhirnya dilakukan pertemuan-pertemuan antara PT. BPI, pemerintah dan warga yang belum sepakat untuk menjual tanah untuk berdialog dan bermusyawarah agar mencapai titik temu.

Setelah proses negosiasi yang cukup lama antara pihak perusahaan, pemerintah, dan warga maka Pemerintah melalui Bupati Batang menetapkan harga baru terhadap tanah di lokasi pembangunan PLTU. Harga baru tersebut sebesar Rp. 100.000,00 per meter persegi. Pemerintah melalui Bupati Batang menyatakan bahwa harga tersebut sudah final dan tidak akan ada lagi kenaikan harga. Selain itu warga yang telah menjual tanah sebelumnya juga akan mendapatkan tambahan pembayaran sesuai harga baru. Dengan penetapan harga baru yang sudah final tersebut sebagian besar warga pemilik tanah akhirnya sepakat dan menjual tanahnya kepada perusahaan.

## 5) Tahap Transaksi

Setelah harga tanah yang baru sebesar Rp. 100.000,00 per meter persegi telah ditetapkan secara final, maka sebagian besar warga bersedia melakukan transaksi jual beli kepada PT. BPI. Transaksi jual beli tanah dilakukan pos-pos pembayaran yang telah disediakan oleh perusahaan di desa lokasi pembangunan PLTU, melalui bank-bank pemerintah yang ditunjuk oleh perusahaan untuk melakukan pembayaran kepada warga pemilik tanah yang telah menjual tanahnya.

Transaksi jual beli tanah untuk pembangunan PLTU berlangsung dengan lancar, aman dan transparan. Hingga bulan September 2013 jumlah lahan yang sudah dibebaskan telah mencapai sekitar 85 persen atau 192 hektar dari total luas lahan yang dibutuhkan yaitu 226 hektar. Namun, hingga batas akhir pembayaran bulan Oktober 2013, proses pembebasan lahan tidak dapat memenuhi target 100 persen.

## c) Peran BPN dalam Proses Legalisasi

**Aset PLTU Batang**

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dan mendukung iklim investasi yang baik, maka perlu dilakukan kegiatan legalisasi aset PLTU Batang. Legalisasi aset tersebut adalah kegiatan pendaftaran terhadap bidang-bidang tanah yang telah dibebaskan untuk pembangunan PLTU Batang. Kegiatan tersebut melibatkan Pemerintah Kabupaten Batang, Pejabat Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Badan Pertanahan Nasional (BPN). Peran Pemerintah Kabupaten Batang dalam proses legalisasi aset tersebut antara lain dengan menerbitkan berbagai perizinan yang diperlukan dalam rangka mendorong penanaman investasi di Kabupaten Batang, khususnya dalam pembangunan PLTU Batang. Adapun Pejabat Notaris/PPAT berperan dalam proses peralihan dan pelepasan hak atas tanah kepada negara. Sedangkan BPN berperan dalam proses pengukuran dan penetapan batas bidang tanah, pemberian hak, pendaftaran, serta penerbitan surat

tanda bukti pemilikan tanah (sertipikat) kepada perusahaan PT. BPI.

Adapun tahapan dalam proses legalisasi aset PLTU Batang terdiri dari lima tahap yaitu:

## 1) Tahap Perizinan

Sebelum pembangunan PLTU Batang dilakukan, PT. BPI mengupayakan berbagai perizinan yang harus dimiliki oleh perusahaan yang akan menanamkan modalnya di suatu daerah. Salah satu persyaratan yang harus dipenuhi dalam rangka kegiatan penanaman modal yang berkaitan dengan lokasi pembangunan PLTU adalah izin lokasi. Pemberian izin lokasi untuk pembangunan PLTU Batang menjadi kewenangan dari Bupati Batang.

Untuk mengeluarkan izin lokasi untuk pembangunan PLTU Batang, Bupati Batang berkoordinasi dengan instansi-instansi terkait antara lain Bappeda, Dinas Tata Ruang, Badan Lingkungan Hidup, Kantor Pertanahan, Dinas Pertanian guna mempertimbangkan apakah lokasi yang direncanakan tersebut layak untuk dibangun PLTU. Salah satu perizinan yang menjadi dasar pemberian izin lokasi adalah izin lingkungan yang dikeluarkan oleh Badan Lingkungan Hidup Provinsi Jawa Tengah.

Kantor Pertanahan Kabupaten Batang berperan dalam melakukan kegiatan pertimbangan teknis pertanahan dalam rangka pemberian izin lokasi bagi pembangunan PLTU Batang. Setelah melalui koordinasi dan pertimbangan akhirnya Bupati Batang menerbitkan izin lokasi untuk pembangunan PLTU Batang.

Izin lokasi untuk pembangunan PLTU Batang tersebut menjadi dasar hukum bagi perusahaan untuk melakukan kegiatan pengadaan lahan atau pembebasan tanah di lokasi pembangunan. Selain itu dengan adanya izin lokasi ini maka seluruh kegiatan yang berkaitan dengan persiapan pembangunan di lokasi telah menjadi legal dan dijamin oleh pemerintah. Dengan adanya izin lokasi tersebut, semakin jelas bahwa pengadaan

tanah untuk pembangunan PLTU Batang merupakan kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan swasta dalam rangka menunjang kepentingan umum yaitu penyediaan infrastruktur pembangkit listrik.

## 2) Tahap Pelepasan Hak

Setelah pemilik tanah menjual tanahnya kepada perusahaan, maka proses selanjutnya adalah pelepasan hak oleh pemilik tanah kepada negara. Pelepasan hak ini dilakukan karena jenis hak yang dialihkan adalah hak milik, yang tidak dapat diperoleh oleh perusahaan yang merupakan suatu badan hukum. Pelepasan hak dari pemilik tanah kepada negara tersebut dilakukan di hadapan seorang pejabat notaris/PPAT yang ditunjuk dan berkedudukan di wilayah Kabupaten Batang.

Dengan demikian tanah-tanah yang telah dilepaskan haknya oleh pemiliknya tersebut statusnya menjadi tanah negara. Tanah negara tersebut kemudian diajukan permohonan haknya oleh perusahaan untuk diberikan hak yang sesuai yaitu hak guna bangunan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten dan atau Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah.

## 3) Tahap Permohonan Hak

Tahapan selanjutnya adalah permohonan hak atas tanah negara oleh perusahaan yaitu PT. BPI. Pada tahap inilah BPN melalui Kantor Pertanahan Kabupaten, Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah, serta BPN Pusat menjalankan peran utamanya dalam proses legalisasi aset PLTU Batang. PT. BPI mengajukan permohonan hak atas tanah negara di lokasi pembangunan PLTU kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Batang untuk diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) atas nama PT. BPI. Hingga akhir bulan Februari 2014, jumlah luas tanah negara yang dimohonkan haknya mencapai 1.385.546 meter persegi atau 138,5546 hektar. Ini berarti tanah yang telah dimohonkan untuk diberikan hak guna bangunan baru mencapai 61,3 persen dari total luas tanah yang dibutuhkan. Namun jumlah ini dipastikan akan bertambah

mengingat persentase luas tanah yang telah dibebaskan mencapai angka 85 persen.

## 4) Tahap Survei dan Pengukuran

Tahap selanjutnya setelah permohonan hak adalah survei dan pengukuran bidang-bidang tanah yang dimohonkan haknya tersebut. Kegiatan ini dilakukan oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan untuk memastikan letak, batas dan luas obyek permohonan hak secara akurat dan pasti. Dengan demikian obyek permohonan hak tersebut memiliki kepastian hukum yang kuat.

Bidang-bidang tanah yang dimohonkan haknya oleh PT. BPI tersebut belum semua mengelompok menjadi satu blok, akan tetapi letaknya terpencar dan terpisah menjadi blok-blok kecil mengingat belum semua pemilik tanah sepakat untuk menjual tanahnya. Sehingga permohonan haknya pun terbagi menjadi beberapa tahap sesuai dengan jumlah blok-blok tanah yang telah dilepaskan haknya.

Setelah blok bidang-bidang tanah tersebut diukur, selanjutnya bidang-bidang tanah yang dimohonkan haknya tersebut dipetakan ke dalam peta pendaftaran.

## 5) Tahap Pemberian Hak dan Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah

Setelah bidang-bidang tanah yang dimohonkan haknya diukur dan dipetakan, maka tahap selanjutnya adalah proses pemberian hak. Sebelum pemberian hak diproses, maka dilakukan sidang panitia A untuk mempertimbangkan pemberian hak guna bangunan atas tanah di lokasi pembangunan PLTU Batang.

Sedangkan keputusan pemberian hak guna bangunan kepada badan hukum menurut Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2011 adalah menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten apabila luas tanahnya tidak lebih dari 5.000 meter persegi, kemudian menjadi kewenangan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi apabila luasnya antara 5.000 meter persegi sampai dengan 75.000 meter persegi, serta menjadi

kewenangan Kepala BPN RI apabila luasnya lebih dari 75.000 meter persegi.

Melihat luas blok-blok bidang tanah yang dimohonkan oleh PT. BPI yang berkisar antara 69.000 meter persegi hingga 507.000 meter persegi maka kewenangan pemberian hak guna bangunannya sebagian berada di tangan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah dan sebagian lagi berada di tangan Kepala BPN RI. Setelah Surat Keputusan Pemberian Hak diterbitkan maka proses selanjutnya adalah penerbitan sertifikat HGB tanah aset PLTU atas nama PT. BPI.

## 2. Faktor Pendukung dan Penghambat Proses Pengadaan Tanah untuk PLTU Batang dan Upaya Penyelesaiannya

### a) Faktor Pendukung

Pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang telah mencapai kurang lebih 85% atau sekitar 192 hektar dari total 226 hektar luas tanah yang dibutuhkan. Keberhasilan tersebut tidak lepas dari adanya faktor pendukung dalam proses pengadaan tanah. Beberapa faktor pendukung keberhasilan proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU dapat penulis kelompokkan dalam dua jenis, yaitu:

Pertama, faktor internal yaitu faktor pendukung yang berasal dari dalam warga masyarakat di lokasi pembangunan PLTU, antara lain:

#### 1) Sikap dan Persepsi Positif Warga

Ada 4 (empat) rencana kegiatan yang dikaji, yakni (1) pembangunan *power block*; (2) pembangunan *jetty*; (3) kegiatan *dredging* dan *dumping*; dan (4) pembangunan transmisi dan gardu induk. Namun bagi para informan rencana kegiatan yang dipahami adalah pembangunan PLTU, pembangunan gardu induk dan transmisi. Jumlah informan dari warga masyarakat yang dimintai keterangan dalam penelitian ini berjumlah sepuluh orang, terdiri dari warga dan tokoh masyarakat di Desa Ujungnegoro dan Desa Karanggeneng.

Sebagian besar informan memperoleh informasi pertama dari teman dan tetangga, selanjutnya sebagian lagi dari pemrakarsa dalam konsultasi publik, sebagian lagi dari perangkat desa atau staf kecamatan; sebagian kecil dari anggota keluarga, dan dari berita di koran. Menurut sebagian besar warga, informasi tentang rencana pembangunan PLTU yang tidak langsung dari pemrakarsa menyebabkan informasi yang diterima kurang akurat. Akibatnya informasi yang berkembang seringkali kurang jelas dan kurang benar; seperti informasi tentang luas kebutuhan lahan dan kejelasan lokasi rencana proyek, isu penggusuran rumah dan sebagainya. Menurut sebagian besar warga di lokasi pembangunan PLTU Batang, jaringan transmisi 500 kV, dan gardu induk bermanfaat bagi masyarakat sekitarnya.

Berdasarkan data dokumen perusahaan dari PT. BPI, 51,60% responden menyatakan pembangunan PLTU bermanfaat bagi masyarakat sekitarnya (6,67% di antaranya menyatakan sangat bermanfaat). Sebesar 38,12% responden menyatakan bisa bermanfaat namun bisa juga tidak, sebesar 7,39% menyatakan merugikan, dan 2,90% menyatakan sangat merugikan.

Alasan yang dikemukakan oleh salah satu informan (Basir, warga dan tokoh masyarakat Desa Ujungnegoro) yang menyatakan proyek bermanfaat adalah:

- i) Kebutuhan tenaga kerja yang besar dapat memberikan lapangan kerja bagi masyarakat di sekitar lokasi pembangunan PLTU.
- ii) Tidak akan merugikan masyarakat yang kehilangan pekerjaan karena pemrakarsa akan memikirkan pekerjaan yang dapat menggantikan sumber nafkah selama ini.
- iii) Membuka peluang usaha bagi masyarakat di sekitar lokasi pembangunan PLTU.
- iv) Bisa membantu pembangunan desa di sekitar lokasi pembangunan PLTU.
- v) Ada program *Corporate Social Responsibility* (CSR) dari pemrakarsa yang jika direncana-

kan dengan baik dan tepat sasaran akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di sekitar lokasi pembangunan PLTU.

vi) Membantu pemenuhan kebutuhan listrik daerah.

Dukungan pada proyek diberikan dengan alasan banyak manfaat yang bisa diperoleh oleh masyarakat sekitarnya, utamanya adalah kesempatan kerja dan peluang usaha; membantu pembangunan desa, serta memikirkan warga yang kehilangan pekerjaan. Sebaliknya yang tidak mendukung menyatakan proyek akan merugikan warga utamanya buruh tani yang kehilangan matapencaharian, kekhawatiran munculnya pencemaran yang bisa mengganggu warga. Bagi informan yang bersikap netral menyampaikan bahwa pemerintah tentunya sudah memikirkan baik-buruknya rencana pembangunan PLTU dan tidak akan merugikan masyarakat.

2) Nilai Harga Beli Tanah yang Tinggi

Nilai harga beli tanah yang telah ditetapkan pada awal tahun 2013 sebesar Rp. 100.000,00 per meter persegi merupakan faktor utama yang mendukung proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang. Nilai tersebut sudah berada jauh di atas NJOP maupun harga pasar tanah yang terjadi pada waktu tersebut yang hanya mencapai kisaran Rp. 20.000 per meter persegi.

Dengan begitu tingginya nilai beli tanah yang ditawarkan oleh perusahaan, maka warga pemilik tanah yang awalnya belum bersedia menjual tanahnya kemudian beramai-ramai menjual tanahnya kepada perusahaan. Mereka menilai, harga beli tersebut sangat menguntungkan mereka karena mencapai lima kali lipat dari harga pasar tanah di lokasi pembangunan PLTU pada saat itu.

Kedua, faktor eksternal, yaitu faktor pendukung yang berasal dari luar warga masyarakat di lokasi pembangunan PLTU, antara lain:

1) Dukungan Penuh Pemerintah Pusat dan Daerah

Proyek PLTU Batang mendapat dukungan

yang besar baik dari pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Hal tersebut didasari fakta bahwa kebutuhan listrik nasional terutama Pulau Jawa dan Bali meningkat pesat, sementara pasokan listrik yang ada tidak seimbang.

Dalam beberapa tahun terakhir ini banyak pembangunan baru yang mengonsumsi banyak energi, dan hal tersebut belum pernah terjadi di masa sebelumnya. Bersamaan dengan itu cadangan minyak Indonesia pun mengalami penurunan sangat tajam, sehingga negara ini menjadi salah satu pengimpor minyak. Di sisi lain permintaan permintaan kebutuhan energi dari industri dan perumahan terus meningkat, melampaui pasokan baru yang tersedia.

Ini bukan suatu hal yang abstrak, melainkan salah satu kebutuhan yang sangat mendesak. Indonesia adalah negara urban yang mengalami modernisasi dan perkembangan industri, di mana konsumen membutuhkan lebih banyak peralatan elektronik, sehingga kebutuhan listrik semakin meningkat. Daerah Jawa dan Bali yang sangat padat penduduknya diperkirakan membutuhkan tambahan daya sebesar 3.600 MW per tahun dengan total kebutuhan hingga 43.000 MW pada 2019.

Dengan latar belakang itulah pemerintah sangat mendukung penuh terwujudnya pembangunan PLTU Batang demi memenuhi kebutuhan listrik Jawa dan Bali yang meningkat rata-rata sekitar 6 persen per tahun. Selain itu pembangunan PLTU ini bertujuan untuk menghindari defisit listrik yang akan terjadi dalam waktu 3-4 tahun lagi apabila tidak tersedia pembangkit listrik baru dengan kapasitas yang besar.

Komitmen penuh pemerintah tersebut terbukti dengan ditandatanganinya perjanjian pembelian listrik antara PLN dengan PT. Bhimasena Power Indonesia selaku pelaksana proyek PLTU pada tahun 2011. Dalam perjanjian tersebut, pemerintah melalui PLN akan membeli listrik dari PT. BPI selama 25 tahun. Setelah masa perjanjian



tersebut selesai, maka pengopersian PLTU Batang akan diserahkan kepada pemerintah. Oleh karena itulah pemerintah pusat maupun daerah begitu mendorong suksesnya pembangunan PLTU Batang.

#### a) Nilai Investasi yang Sangat Besar

Total biaya proyek PLTU Batang yang mencapai 40 triliun rupiah merupakan suatu nilai investasi yang sangat besar dalam sejarah pembangunan infrastruktur nasional. Investasi besar tersebut diperoleh dari pinjaman dari *Japan Bank for International Cooperation* (JBIC) serta beberapa pemberi pinjaman lainnya yang ditanggung oleh JBIC. Sedangkan porsi kepemilikan saham dalam PT. BPI terbagi menjadi 3 bagian, yaitu 34 persen oleh J-Power, 34 persen Adaro, dan 32 persen oleh Itochu.

Dengan nilai investasi yang sangat besar itulah maka PLTU Batang didorong untuk dapat terealisasi sesuai dengan waktu yang telah direncanakan. Apabila proyek PLTU ini tertunda atau bahkan dibatalkan, maka kerugian yang akan dialami juga akan sangat besar, baik oleh pelaksana proyek, pemerintah, maupun konsumen listrik.

Dengan dukungan dana yang besar itu pulalah yang menjadikan pelaksana proyek yaitu PT. BPI sanggup membeli tanah para pemilik di lokasi PLTU dengan harga yang tinggi. Dengan harga beli yang berlipat-lipat dari harga pasar tanah tersebut maka sebagian besar pemilik tanah bersedia penjual tanahnya kepada perusahaan.

#### b. Faktor Penghambat

Pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang masih belum tuntas hingga saat dilakukan penelitian ini. Menurut penulis hal tersebut disebabkan oleh beberapa faktor penghambat yang penulis kelompokkan dalam dua jenis, yaitu:

Pertama, faktor internal yaitu faktor yang berasal dari dalam masyarakat di lokasi pembangunan PLTU, antara lain:

##### 1) Sikap Penolakan Warga

Meskipun sebagian besar warga di lokasi pembangunan PLTU Batang, jaringan transmisi 500 kV, dan gardu induk terutama di Desa Ujungnegoro berpendapat PLTU bermanfaat bagi masyarakat sekitarnya, sebagian warga lainnya menyatakan bisa bermanfaat namun bisa juga tidak, dan sebagian lainnya terutama di Desa Karanggeneng menyatakan merugikan.

Informan yang menyatakan sangat setuju terhadap rencana pembangunan PLTU umumnya terdiri dari warga pemilik tanah yang telah menjual tanahnya kepada perusahaan. Warga tersebut menyatakan sepakat dan sangat puas dengan harga beli yang ditetapkan oleh perusahaan sebesar Rp. 100.000,00 per meter persegi. Sedangkan informan yang menyatakan setuju terhadap rencana pembangunan PLTU adalah warga di Desa sekitar lokasi proyek PLTU yang berharap dengan adanya PLTU akan meningkatkan taraf hidupnya. Adapun informan yang menyatakan sikap netral yaitu warga yang menyatakan proyek bisa saja bermanfaat bisa tidak bermanfaat dan menyatakan kalau hal-hal yang merugikan warga, seperti buruh tani yang kehilangan pekerjaannya, dan pencemaran yang mungkin bisa muncul tidak ditangani dengan baik, maka proyek akan merugikan warga. Namun kedua hal tersebut dan semua janji pemrakarsa benar-benar diwujudkan, maka proyek akan bermanfaat.

Informan yang menyatakan tidak setuju terhadap rencana pembangunan proyek PLTU adalah sebagian warga yang beralasan tidak sepakat dan tidak puas dengan harga beli yang ditetapkan perusahaan. Adapun informan yang menyatakan sangat tidak setuju adalah sebagian kecil warga yang sama sekali menolak pembangunan PLTU dengan berbagai alasan di antaranya pembangunan PLTU tidak membawa dampak positif terhadap kehidupan warga bahkan menghilangkan sumber mata pencaharian mereka serta anak cucu mereka kelak.

Proyek pembangunan PLTU Batang yang dilakukan oleh pihak swasta juga menimbulkan persepsi negatif dari warga. Warga menganggap proyek tersebut bukan proyek negara sehingga hanya akan menguntungkan perusahaan swasta dan merugikan rakyat kecil. Warga kurang memahami bahwa proyek PLTU tersebut akan menunjang kepentingan umum yaitu penyediaan kebutuhan listrik untuk wilayah Jawa dan Bali. Berbagai sikap dan persepsi negatif warga terhadap rencana proyek tersebut juga disebabkan adanya beberapa gerakan-gerakan organisasi swadaya masyarakat bidang agraria yang sangat intensif mengkampanyekan keadilan untuk rakyat di bidang agraria. Salah satu gerakan swadaya masyarakat yang cukup terkenal menyuarakan keadilan di bidang agraria di Kabupaten Batang adalah organisasi Omah Tani.

Alasan yang dikemukakan oleh salah satu informan (Roidi, warga Desa Karanggeneng) yang menyatakan proyek merugikan adalah:

- i) Lahan untuk proyek berupa sawah produktif yang akan mengurangi sumber mata pencaharian banyak warga.
- ii) Banyak buruh tani dan pemilik lahan yang akan kehilangan mata pencaharian.
- iii) Akan timbul pencemaran pada lingkungan sekitarnya yang akan merugikan warga.
- iv) Proyek tersebut mengancam kehidupan masyarakat yang selama ini sudah hidup tenang dan sejahtera.

## 2) Ketidaksepakatan Harga

Meskipun sebagian besar pemilik tanah di lokasi pembangunan PLTU telah sepakat dan menjual tanahnya kepada PT. BPI, masih ada beberapa warga pemilik tanah yang tidak sepakat dengan harga baru yang ditetapkan oleh perusahaan. Mereka menilai harga yang ditetapkan tersebut kurang memperhatikan nilai-nilai non-ekonomi tanah menurut pemiliknya. Nilai-nilai tersebut antara lain nilai sejarah, nilai tradisi dan

nilai sentimental yang terdapat pada tanah terhadap pemiliknya.

Selain itu, pemilik tanah yang tidak sepakat berpendapat bahwa harga beli yang ditetapkan oleh perusahaan tersebut tidak menjamin kelangsungan hidup mereka setelah mereka tidak mempunyai tanah. Mereka menilai harga beli yang ditetapkan masih terlalu rendah bila dibandingkan dengan kelangsungan masa depan mereka dan anak cucu mereka jika mereka menjual tanahnya.

Kedua, faktor eksternal yaitu faktor yang berasal dari luar masyarakat di lokasi pembangunan PLTU, antara lain:

### 1) Isu Pencemaran Lingkungan

Beberapa Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) yang bergerak di bidang lingkungan hidup di antaranya Greenpeace, Go Green telah mengkampanyekan isu pencemaran lingkungan yang diakibatkan pembangunan PLTU Batang. LSM-LSM tersebut dengan begitu intensif melakukan sosialisasi untuk memberikan pemahaman dan kesadaran kepada masyarakat Indonesia pada umumnya dan terutama warga masyarakat di lokasi rencana pembangunan PLTU Batang tentang dampak-dampak negatif yang akan ditimbulkan apabila PLTU tersebut jadi dibangun.

Menurut pernyataan LSM Greenpeace, berdasarkan pada pembangkit-pembangkit yang ada sebelumnya, tampak bahwa PLTU Batang akan melepaskan 226 kilogram merkuri per tahun ke sekitar kawasan konservasi laut daerah Ujung-negoro-Roban. Sebuah debit tahunan yang bisa menjadi bencana bagi perikanan setempat, mengingat bahwa 0,907 gram merkuri dalam sebuah danau dapat membuat ikan-ikan dalam sebuah luasan 100 meter persegi wilayah tersebut tidak layak untuk dimakan. Lebih jauh lagi PLTU Batang diperkirakan akan melepaskan sekitar 10,8 juta ton karbon ke atmosfer.

Masalah dari PLTU berbahan bakar batubara adalah emisi CO<sub>2</sub> (karbondioksida) dalam jumlah

yang besar bila dibandingkan dengan pembangkit listrik berbahan bakar minyak. Dengan meningkatnya kandungan gas rumah kaca (*Green House Gases/GHG*s) termasuk CO<sub>2</sub> dalam atmosfer, maka panas yang tersimpan dalam atmosfer juga meningkat dan menyebabkan suhu global naik. Saat ini pemanasan global dan perubahan iklim menjadi suatu permasalahan yang serius dan IPCC (*Intergovernmental Panel on Climate Change*) menyimpulkan bahwa peningkatan emisi gas rumah kaca antropogenik menjadi penyebabnya.

Adanya isu pencemaran lingkungan yang cukup intensif dikampanyekan oleh beberapa LSM lingkungan tersebut telah membuat beberapa warga masyarakat di sekitar lokasi pembangunan PLTU menjadi sadar dan memahami dampak negatif yang mungkin timbul akibat pembangunan PLTU. Dengan kesadaran yang tumbuh tersebut beberapa kelompok masyarakat telah melakukan beberapa kali aksi unjuk rasa untuk menentang pembangunan PLTU baik kepada pemerintah daerah setempat maupun kepada pemerintah pusat. Tercatat telah ada 22 kali aksi unjuk rasa yang dilakukan oleh warga di Batang, Semarang, dan Jakarta dari tahun 2011 hingga waktu penelitian ini.

## 2) Munculnya Spekulasi Tanah

Rencana pembebasan tanah menjadi isu yang besar karena lahan tapak Blok PLTU (terletak di Desa Ujungnoro, Karanggeneng, dan Desa Ponowareng) sebagian besar adalah sawah irigasi semi teknis milik penduduk yang umumnya menjadi mata pencaharian utama.

Rencana kebutuhan lahan dengan ukuran luas mencapai 226,4 Ha menarik para spekulasi tanah untuk mencoba mencari keuntungan dari tahap pengadaan lahan untuk *power block* PLTU tersebut. Rencana pembangunan PLTU telah menimbulkan perbedaan sikap pada masyarakat, dimana terdapat masyarakat yang bersikap menerima rencana pembangunan PLTU tersebut

namun juga ada sikap belum menerima rencana tersebut.

Meskipun demikian, munculnya sikap warga yang menerima dan yang belum menerima kehadiran PLTU membuat situasi lingkungan tidak kondusif bagi para pihak untuk memperbincangkan rencana kegiatan, serta ada penolakan yang kuat terhadap kehadiran orang luar yang akan mengusik lahan pertaniannya. Hal tersebut diprediksikan akan menghambat munculnya spekulasi tanah, yakni orang yang ingin mencari keuntungan dengan cara berupaya membeli lahan milik warga dengan tujuan untuk dijual kepada pemrakarsa dengan harga yang lebih tinggi ataupun menjadi perantara dalam jual beli lahan dengan pihak pemrakarsa. Spekulasi yang pernah muncul di tiga desa tersebut di atas sekitar 9 orang atau 1,8% dari total pemilik lahan yang terkena dampak untuk *power block* PLTU.

Pada saat penulis melakukan penelitian pada akhir bulan Maret 2014, beredar isu yang cukup menggemparkan di masyarakat, bahwa telah terjadi transaksi pembelian tanah di lokasi PLTU dengan harga Rp. 400.000,00 per meter persegi. Isu tersebut semakin diperkuat dengan beredarnya salinan kuitansi pembelian tanah warga di lokasi rencana PLTU tersebut. Namun ketika isu tersebut penulis konfirmasi kepada pihak perusahaan, perusahaan menyatakan tidak mengetahui dan tidak pernah melakukan transaksi pembelian tanah dengan harga tersebut di atas.

Berbagai faktor penghambat yang telah diuraikan tersebut menurut pendapat penulis menyebabkan adanya sikap ketidakberanian pihak perusahaan untuk melanjutkan proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang. Oleh karena itulah saat ini perusahaan PT. BPI menyerahkan proses pengadaan tanah tersebut kepada pemerintah pusat dan bersikap menunggu kepastian keputusan dari pemerintah pusat mengenai kelanjutan pembangunan PLTU Batang.

### c. Upaya Penyelesaian

Untuk menyelesaikan berbagai masalah dan kendala dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang, PT. BPI selaku pemrakarsa bersama pemerintah pusat dan daerah melakukan upaya-upaya pengelolaan lingkungan. Upaya tersebut bertujuan untuk meminimalisir bahkan mengeliminir dampak yang bersifat negatif serta untuk memaksimalkan dampak positif dari pembangunan PLTU. Pelaksanaan pengelolaan lingkungan dalam pembangunan PLTU Batang adalah merupakan kepedulian dari pihak pemrakarsa dalam mewujudkan program pembangunan yang berwawasan lingkungan, ramah lingkungan dan berkelanjutan untuk jangka panjang.

Adapun upaya-upaya yang dilakukan oleh pemrakarsa dalam rangka mencegah maupun menyelesaikan masalah dan kendala dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang antara lain:

- 1) Untuk membangun pola interaksi harmonis antara masyarakat, pemrakarsa dan pemerintah atau para pemangku kepentingan, maka pemrakarsa membentuk forum komunikasi bersama. Forum komunikasi ini diadakan sekurang-sekurangnya 1 (satu) bulan sekali. Perencanaan dan pelaksanaan forum ini disusun atas kesepakatan bersama.
- 2) Untuk menghilangkan timbulnya kecurigaan atau persepsi negatif dari masyarakat, pemrakarsa menempuh cara melalui keterbukaan informasi tentang rencana kegiatan, prosedur dan proses pelaksanaannya dengan cara melakukan koordinasi untuk sosialisasi yang intensif dengan elemen masyarakat setempat melalui media komunikasi antara lain melalui buletin, papan pengumuman di balai desa dan sebagainya.
- 3) Untuk menjaga keharmonisan hubungan dengan masyarakat, pemrakarsa berpartisipasi dalam kegiatan sosial kemasyarakatan melalui

lembaga-lembaga sosial kemasyarakatan setempat.

- 4) Untuk menghilangkan kekhawatiran masyarakat akan kehilangan lahan dan pekerjaan, pemrakarsa melakukan penjelasan langsung kepada warga masyarakat tentang rencana kegiatan, prosedur dan proses pengadaan lahan. Kegiatan ini dilakukan dengan cara melakukan pertemuan dan dialog bersama masyarakat di balai-balai desa yang menjadi lokasi pembangunan serta Kantor Bupati Batang.
- 5) Untuk menghindari terjadinya perselisihan dan ketidaksepakatan, proses penentuan harga tanah dilakukan secara musyawarah dan mufakat. Para pemilik bidang tanah diajak duduk bersama dan bermusyawarah dengan pemrakarsa dan pemangku kepentingan untuk menentukan harga tanah yang disepakati bersama.
- 6) Untuk menghindari terjadinya sengketa dan konflik antar pemilik tanah, maka pengukuran dan penetapan batas-batas kepemilikan dilakukan secara bersama antar pemilik tanah (kontradiktur delimitasi).
- 7) Untuk mewujudkan transparansi dan akuntabilitas, pembayaran harga tanah dilakukan secara langsung kepada pemilik tanah melalui bank.

Adapun untuk menjamin kelangsungan hidup para petani penggarap maupun buruh tani yang kehilangan mata pencaharian, pemrakarsa melakukan upaya-upaya penyelesaian jangka panjang. Upaya tersebut dilakukan dalam bentuk tiga formula sumber nafkah pengganti yang dikuatkan melalui penetapan pemerintah daerah, meliputi:

- 1) Penyediaan lahan garapan pengganti yang luasannya setara atau seimbang dengan kebutuhan bagi buruh tani dan petani penggarap yang terkena dampak, berdasarkan kesepakatan dengan buruh tani dan petani penggarap

yang terkena dampak.

- 2) Pemberian kompensasi sosial sesuai dengan kebutuhan buruh tani dan petani penggarap terdampak. Dalam implementasinya program ini akan melibatkan pemrakarsa, dinas pemerintah terkait dan perwakilan masyarakat.
- 3) Penciptaan wirausaha baru perdesaan dari kelompok buruh tani dan petani penggarap yang terkena dampak sesuai dengan minat dan peluang yang tersedia, dengan menyediakan bantuan teknis.

Selain upaya-upaya yang telah disebutkan sebelumnya, pemrakarsa juga mempunyai program-program pemberdayaan masyarakat yang termasuk dalam kegiatan *Corporate Social Responsibility* (CSR). Program CSR tersebut bertujuan untuk membina kemitraan yang berkelanjutan dengan masyarakat di sekitar lokasi pembangunan PLTU serta mewujudkan masyarakat yang mandiri. Bentuk program CSR tersebut yaitu:

- 1) Program dukungan pendidikan untuk masyarakat, misalnya dengan pemberian beasiswa pendidikan, peningkatan kualitas fasilitas pendidikan dan sebagainya.
- 2) Program bantuan kesehatan masyarakat, antarlain mengadakan program perawatan kesehatan secara gratis, pembangunan fasilitas kesehatan, dan sebagainya.
- 3) Program peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan cara memfasilitasi pelatihan wirausaha, bantuan permodalan dan sebagainya.
- 4) Program peningkatan dan/atau konservasi lingkungan melalui kegiatan penanaman dan pengayaan vegetasi pantai dan kebun di lokasi proyek, pelestarian dan penyediaan ruang terbuka hijau dan sebagainya.
- 5) Program kesadaran budaya, masyarakat dan/atau pembinaan olahraga.

Sedangkan untuk menjawab isu pencemaran lingkungan yang disebabkan oleh pengoperasian PLTU, pemrakarsa berkomitmen untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat yang terkena

dampak mengenai langkah-langkah untuk mengurangi dampak lingkungan terhadap udara dan air dari emisi lainnya. Langkah-langkah tersebut antara lain:

1. Melakukan upaya yang terus menerus untuk mengurangi emisi, yaitu:
  - a) Menggunakan teknologi *ultra super critical*, yaitu teknologi terbaik saat ini dalam mengontrol polusi, dengan meminimalkan polusi melalui pembakaran batubara per megawatt waktu produksi, menangkap sebagian besar polutan dan juga meningkatkan kapasitas produksi berdasarkan waktu yang telah ditetapkan.
  - b) Mengelola dengan benar fasilitas pengolahan air limbah untuk mengendalikan pembuangan zat penyebab polusi air.
  - c) Mencegah kebisingan, getaran dan bau.
  - d) Mencegah pencemaran tanah dan air tanah.
2. Mencegah tumpahan minyak dari peralatan dan mempersiapkan keadaan darurat yang dapat ditangani dengan cara yang sesuai dan tepat waktu.
3. Melindungi keanekaragaman hayati di lokasi pembangunan PLTU.
4. Mengurangi volume bahan kimia berbahaya.

### C. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan mengenai mekanisme dan proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang di atas, maka penulis dapat menyimpulkan beberapa hal. PLTU Batang merupakan suatu proyek pertama bidang ketenagalistrikan di Indonesia yang dilaksanakan dengan model Kerjasama Pemerintah-Swasta (KPS/PPP) yang melibatkan Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Perekonomian, Menteri BUMN, serta PT. PLN dengan pihak Konsorsium PT. Bhimasena Power Indonesia (BPI). Jenis pengadaan tanahnya termasuk pengadaan tanah untuk kepentingan swasta untuk menunjang kepentingan umum. Dengan demikian pengadaan



tanah untuk pembangunannya tidak mengacu kepada peraturan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum melainkan mengacu pada UU No. 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan serta Perpres No. 67 Tahun 2005 yang telah diubah dengan Perpres No. 13 Tahun 2010 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang menggunakan mekanisme jual beli, ganti rugi serta kompensasi. Mekanisme jual beli dilakukan pada lokasi pembebasan tanah untuk *power block*/ bangunan utama PLTU, mekanisme ganti rugi diterapkan pada pembebasan tanah untuk tapak tower, dan mekanisme pemberian kompensasi dilakukan terhadap tanah-tanah yang dilalui oleh jalur transmisi listrik. Setiap mekanisme tersebut dilakukan dengan proses musyawarah bersama antara PT. BPI selaku pemrakarsa, pemerintah dan warga masyarakat yang terkena dampak pembangunan PLTU.

Keberhasilan proses pengadaan tanah PLTU Batang yang telah mencapai 85 persen atau sekitar 192 hektar didukung oleh beberapa faktor yaitu adanya persepsi positif warga terhadap pembangunan PLTU, adanya kesepakatan harga, adanya dukungan penuh dari pemerintah pusat maupun daerah, serta adanya dukungan dana investasi yang besar.

Tersendatnya proses pengadaan tanah PLTU Batang yang hingga saat penulisan ini belum tuntas disebabkan beberapa faktor penghambat, yaitu masalah dan kendala yang terjadi dalam kegiatan pengadaan tanah tersebut antara lain adanya sikap penolakan dari warga di lokasi pembangunan, adanya ketidaksepakatan harga tanah, adanya isu pencemaran lingkungan, serta munculnya spekulasi tanah.

Untuk mengatasi masalah dan kendala yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang, pemrakarsa bersama

pemangku kepentingan melakukan upaya-upaya penyelesaian antara lain: pembentukan forum komunikasi bersama, peningkatan keterbukaan informasi, peningkatan peran serta dalam kegiatan masyarakat, pelibatan aktif masyarakat dalam proses musyawarah penentuan harga, penerapan asas kontradiktur delimitasi, dan penerapan transparansi dan akuntabilitas dengan melibatkan instansi perbankan. Selain itu terdapat program penjaminan kelangsungan hidup untuk para buruh tani dan petani penggarap, program pemberdayaan masyarakat melalui kegiatan CSR, serta pengelolaan dampak negatif pembangunan PLTU terhadap lingkungan hidup.

Proses pengadaan tanah untuk pembangunan PLTU Batang hingga saat penulisan ini masih tersendat dan belum menemukan titik cerah karena beberapa persoalan. Oleh sebab itu, menurut penulis, perlu pendekatan baru dalam upaya mengubah persepsi negatif dan sikap penolakan warga terhadap PLTU Batang dengan lebih mengutamakan pendekatan sosial dan budaya daripada pendekatan ekonomi dan pendekatan represif. Komunikasi dan dialog yang lebih intensif antara warga masyarakat di lokasi pembangunan PLTU dengan pemrakarsa dan pemangku kepentingan yaitu pemerintah pusat dan daerah untuk mencari jalan keluar dengan *win-win solution*, dimana akhir-akhir ini sudah tidak ada lagi komunikasi dan dialog tersebut.

Dianggap penting mengupayakan penyelesaian sengketa alternatif untuk menengahi konflik yang terjadi antara pihak pemrakarsa PLTU Batang dengan warga masyarakat yang menentang pembangunan PLTU tersebut, antara lain dengan suatu upaya mediasi, negosiasi maupun rekonsiliasi. Penjajakan untuk pemilihan sumber energi alternatif yang lebih ramah lingkungan, misalnya tenaga panas bumi, tenaga angin dan tenaga surya sehingga dampak negatif yang ditimbulkan lebih kecil dan lebih bisa diterima oleh masyarakat sekitar.

**Daftar Pustaka**

- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. (2011). *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Mandar Maju, Bandung.
- Moleong, Lexy J. (2009). *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Rahman, Noer Fauzi. 2013. *Rantai Penjelaras Konflik-konflik Agraria yang Kronis, Sistemik, dan Meluas*. Jurnal Ilmiah PPPM-STPN, Yogyakarta.
- Savitri, Laksmi A. 2013. *Korporasi dan Politik Perampasan Tanah*. Insist Press, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. (1987). *Metode Penelitian Survei*. Pustaka LP3ES, Jakarta.
- Sitorus, MT Felix. (1998). *Penelitian Kualitatif Suatu Perkenalan*. Fakultas Pertanian IPB, Bogor.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong. (2004). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan dkk. (1995). *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*. Dasamedia Utama, Jakarta.
- Sudjito, dkk. (2012). *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Penguasaan Tanah, serta Kepastian Hukum di Bidang Investasi*. Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Sufrianto, Yanto. (2011). *Penyebab Sengketa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum ( Studi Kasus Sengketa Pengadaan tanah untuk Kepentingan Umum di Bengkulu )*. Jurnal Hukum FH UII, Yogyakarta.
- Sumardjono, Maria S.W. dkk. 2008. *Mediasi Sengketa Tanah*. Kompas, Jakarta.
- Wiradi, Gunawan. 2009. *Seluk Beluk Masalah Agraria, Reforma Agraria dan Penelitian Agraria*. STPN Press, Yogyakarta.
- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Amandemennya.
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN Nomor 2043.
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Pencabutan Hak Atas Tanah, UU No. 20 Tahun 1961.
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, UU No. 2 Tahun 2012.
- \_\_\_\_\_, Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Ketenagalistrikan, UU No. 30 Tahun 2009.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres Nomor 55 Tahun 1993.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres No. 36 Tahun 2005.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, Perpres No. 65 Tahun 2006.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres No. 71 Tahun 2012.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Perubahan atas Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, Perpres Nomor 40 Tahun 2014.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur, Perpres Nomor 67 Tahun 2005.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 67 Tahun 2005, Perpres Nomor 10 Tahun 2010.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, Perka BPN No. 3 Tahun 2007.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Perka BPN No. 5 Tahun 2012.