

LAND ACQUISITION AND RESETTLEMENT ACTION PLAN (LARAP)

PEMBANGUNAN KEMBALI PASAR KAHAYAN KOTA PALANGKA RAYA PROPINSI KALIMANTAN TENGAH



**PEMERINTAH KOTA PALANGKA RAYA
URBAN SECTOR DEVELOPMENT REFORM
PROGRAM (USDRP)**



**CV. RANCANGAN INDAH PALAWA
Konsultan Perencana & Pengawas**
Jl. Garuda II No.14 Telp. (0536) 3229015 Palangka Raya 73112

KATA PENGANTAR

Dewasa ini, didalam era reformasi khususnya dalam kegiatan pembangunan sarana dan prasarana perkotaan, pada akhirnya dapat menimbulkan dampak yang merugikan masyarakat dan lingkungan permukiman. Untuk itu, diperlukan suatu prosedur yang akan memberikan jaminan kepada semua pihak (*saveguard*) agar dampak negatif dari hasil kegiatan suatu pembangunan dapat diminimalkan. Hal ini sebetulnya telah ditegaskan dalam Peraturan Per-Undang Undangan Republik Indonesia.

Berkaitan dengan kegiatan pembangunan khususnya pembangunan yang didanai oleh Bank Dunia, oleh Bank Dunia disebutkan bahwa seluruh kegiatan yang diusulkan harus dilengkapi dengan Rencana Pengadaan Tanah Dan Memukiman Kembali yang mana kegiatan ini dikenal dengan sebutan LARAP (*Land Acquisition Resettlement Action Plan*).

Laporan LARAP sederhana ini ditujukan untuk memenuhi salah satu persyaratan dari Bank Dunia dalam rangka rencana kegiatan pembangunan kembali Pasar Kahayan Palangka Raya yang sebagian besar habis terbakar pada tanggal 25 Juli 2005.

Palangka Raya, Pebruari 2006

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii

BAB I PENDAHULUAN

I.1. Latar Belakang	1
I.2. Maksud dan Tujuan	2
I.3. Metode Pendekatan	3

BAB II KONDISI EXISTING PASAR KAHAYAN PASCA KEBAKARAN

II.1. Kondisi Pasar Kahayan Sebelum Kebakaran.....	9
II.2. Kondisi Pasar Inpres Kahayan Pasca Kebakaran	12
II.2.1. Jumlah Pedagang	12
II.2.2. Kondisi Pasar Secara Fisik	12
II.2.3. Kondisi Pedagang Pasar.....	14

BAB III RENCANA TINDAKAN (ACTION PLAN)

III.1. Rencana Tindakan.....	15
III.1.1. Sosialisasi Program.....	15
III.1.2. Pemberian Santunan Kepada Pemilik Perumahan Liar.....	16
III.1.3. Pembongkaran Rumah Penghuni Liar Dan Pembersihan lahan	16
III.1.4. Pembangunan Pasar Penampungan Sementara.....	17
III.1.5. Pemindahan Sementara Pedagang.....	17
III.1.6. Pembongkaran Pasar Blok Ikan, Sayur, Daging Babi dan Blok LX.....	18
III.1.7. Pembangunan Kembali Dan Pembongkaran TK Permata Hati	18

III.1.8. Pembanguann Kembali Dan Pembongkaran Bangunan Pemadam Kebakaran Milik Mujahirin.....	19
III.1.9. Pembangunan Pos/ Gardu Jaga dan Pagar Keliling.....	19
III.1.10. Pembangunan Bangunan Baru Pasar Kahayan.....	20
III.1.11. Pemindahan Pedagang Ke Bangunan Baru.....	20
III.1.12. Pembongkaran Pasar Penampungan Sementara.....	20
III.2. Lokasi Lahan Rencanan Pemindahan Perumahan Liar dan Tk.....	21

LAMPIRAN

1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pemerintah Kota Palangka Raya melalui Dinas Pasar Dan Pertamanan merencanakan kegiatan pembangunan kembali Pasar Kahayan yang habis terbakar pada tanggal 26 Juli 2005. Lokasi Pasar tersebut terletak di sebelah Utara Jalan Poros Tengah Propinsi Kalimantan Tengah yang menghubungkan Kota Palangka Raya dengan Kota Kasongan dan atau Kota Sampit. Secara Administratif lokasi tersebut termasuk dalam wilayah Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya.

Rencana kegiatan Pembangunan Kembali Pasar Kahayan ini akan menempati sebagian areal lahan milik pasar Kahayan seluas 14.525,00 m². Lahan tersebut merupakan lahan milik Pemerintah Daerah Kota Palangka Raya, akan tetapi sebagian lahan ini terdapat bangunan perumahan yang dibangun oleh warga setempat.

Agar supaya kegiatan pengadaan lahan bagi kegiatan pembangunan kembali Pasar Kahayan tidak mengalami hambatan dan tidak menimbulkan kerugian kepada berbagai pihak terutama kepada masyarakat baik pemilik lahan maupun para pedagang pasar yang terkena dampak kegiatan tersebut, maka disusun LARAP Sederhana bagi Rencana Kegiatan Pembangunan Kembali Pasar Kahayan Palangka Raya.

1.2. Maksud dan Tujuan

Maksud dan tujuan dari studi LARAP Sederhana adalah :

1. Mengidentifikasi kondisi sosial ekonomi masyarakat (baik pemilik lahan maupun para pedagang) yang terkena proyek pembangunan Pasar Kahayan.
2. Mengantisipasi terjadinya konflik sosial antara masyarakat (pemilik lahan dan pedagang) dengan pemrakarsa proyek (Pemerintah Kota Palangka Raya)
3. Sebagai pedoman pelaksanaan pengadaan tanah dan pemindahan pedagang yang operasional dan dapat diimplementasikan oleh Pemerintah Daerah Kota Palangka Raya dalam rangka memperbaiki / memulihkan kondisi penghidupan dan kehidupan sosial ekonomi masyarakat yang terkena proyek.

1.3. Metode Pendekatan

Prinsip dasar dalam penyusunan LARAP adalah sebagai berikut:

- **Transparan.** Setiap kegiatan yang dilakukan dan yang berkaitan dengan masyarakat, harus diinformasikan secara terbuka kepada masyarakat baik pemilik lahan maupun pedagang
- **Partisipatif** Dengan melibatkan masyarakat yang terkena langsung. kegiatan mulai tahap perencanaan (menentukan lokasi pasar sementara dan tata letak pedagang dan penentuan tarif serta penempatan di pasar yang baru kepada para pedagang dan penentuan nilai ganti rugi lahan kepada pemilik lahan
- **Adil.** Seluruh warga yang terkena dampak langsung kegiatan tersebut akan menerima perlakuan dan kompensasi yang sesuai dengan kerugian yang dialaminya.

Transparan

Kegiatan yang dilakukan sebagai berikut

- Melakukan sosialisasi dan konsultasi kepada masyarakat yang terkena dampak langsung baik pemilik lahan maupun pedagang yang ada : yaitu sosialisasi tentang rencana kegiatan Pembangunan Pasar Kahayan yang akan membongkar dan membebaskan lahan milik

sebagian penduduk yang ada. Mendiskusikan / konsultasi dengan pihak yang berkepentingan untuk mengatasi permasalahan yang timbul akibat kegiatan tersebut.

- ☒ Melakukan dan penyebaran kuesioner dengan seluruh pedagang dan wawancara dengan sistem sampling responden yang ada di Pasar Kahayan, meliputi : daftar nama yang terkena dampak, jenis dagangan. Dan inventarisasi pengguna lahan yang terkena pembebasan tentang luas dan nilai lahan yang terkena dampak, status kepemilikan, bangunan, keadaan sosial ekonomi, persepsi dan harapan terhadap proyek.

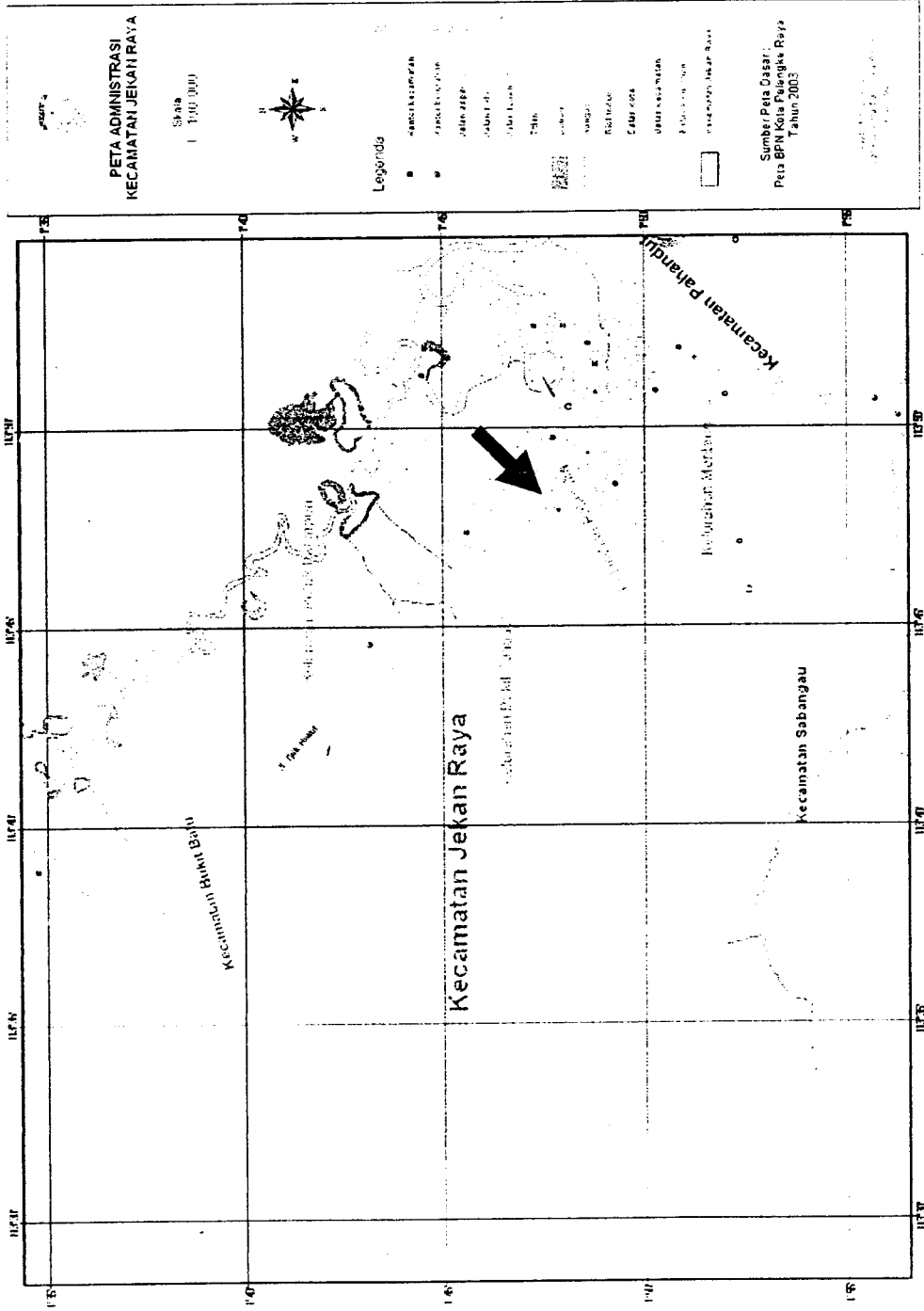
Partisipatif

Pendekatan yang dilakukan adalah dengan melakukan diskusi dan sosialisasi kepada masyarakat yang terkena dampak langsung dan kegiatan tersebut.

Adil

Pendekatan yang dilakukan adalah mendiskusikan/ konsultasi dan dalam mengambil keputusan secara obyektif sehingga penduduk yang terkena proyek dan pedagang yang dipindahkan memahami hak – haknya dan mendapat kompensasi yang layak. Setiap keputusan diinformasikan secara luas kepada pedagang yang dipindahkan dan pemilik lahan yang dibebaskan

LAND ACQUISITION AND RESETTLEMENT ACTION PLAN
(LARAP)



Lokasi Pasar Kahayan dalam wilayah Kecamatan Jekan Raya (tanda panah menunjukkan letak Pasar Kahayan)

LAND ACQUISITION AND RESETTLEMENT ACTION PLAN
(LARAP)

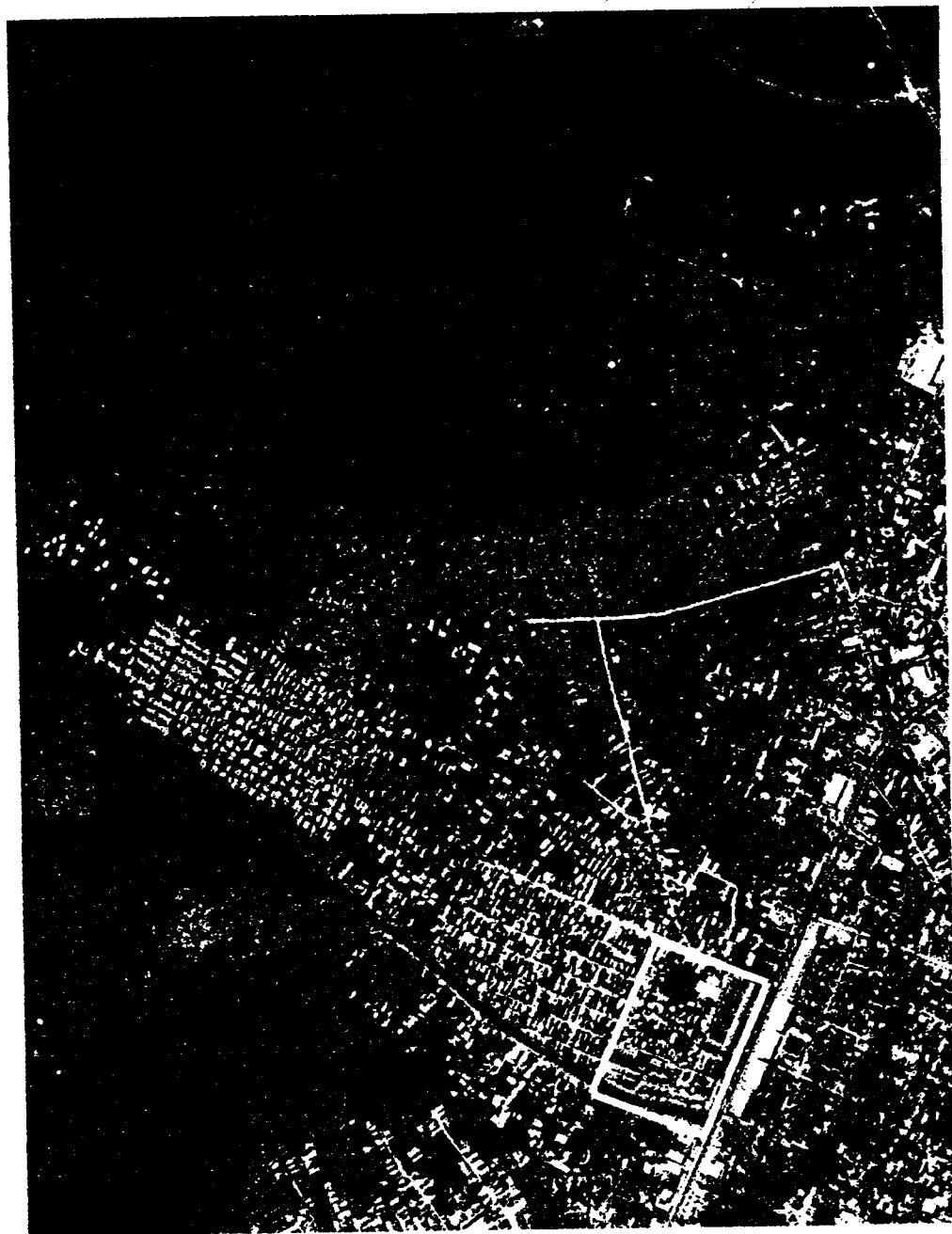
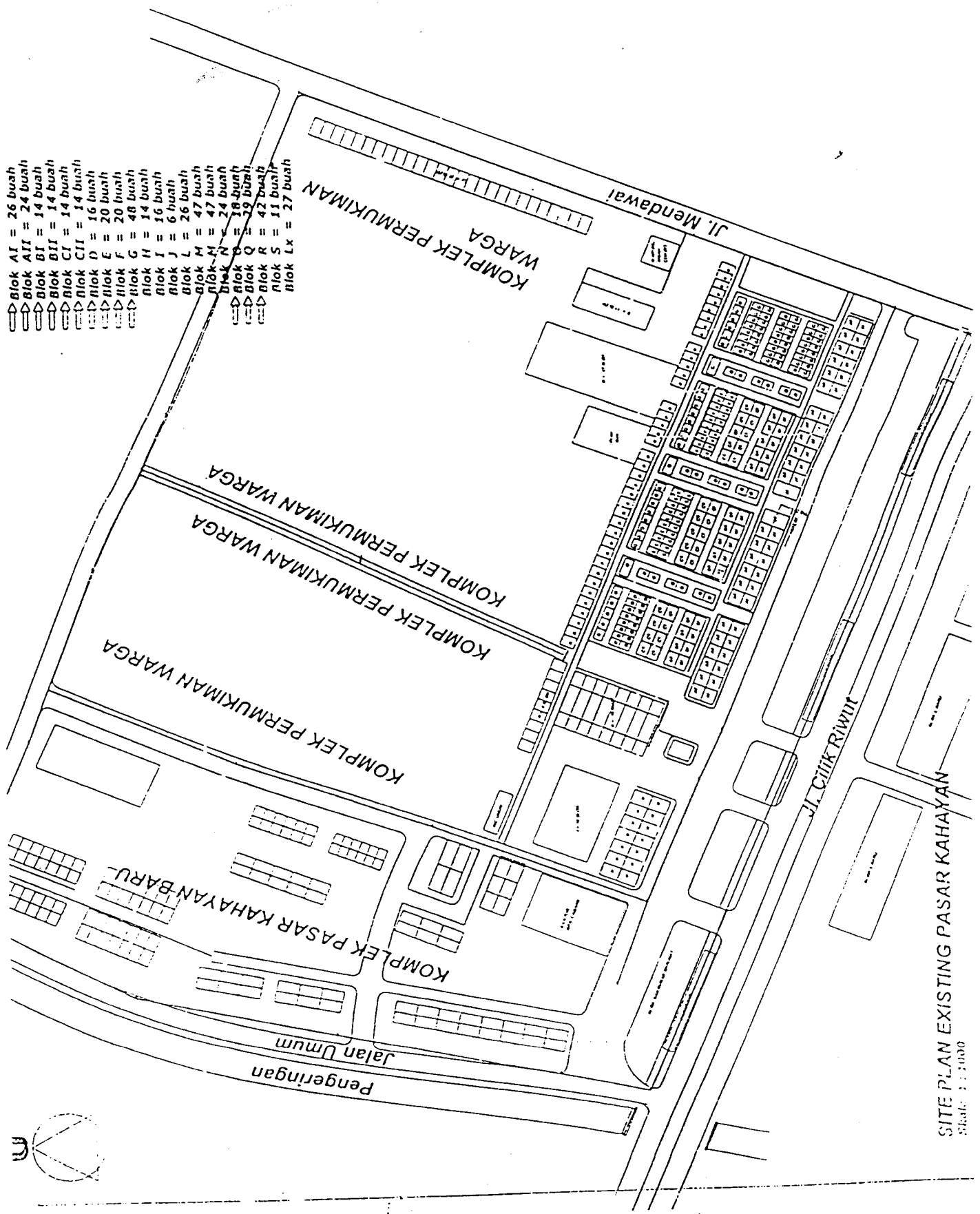


Foto Udara Kawasan Sekitar Pasar Kahayan. Kotak kuning merupakan Lahan Pasar Kahayan



- ↑ Blok AI = 26 buah
- ↑ Blok AII = 24 buah
- ↑ Blok AIII = 14 buah
- ↑ Blok BI = 14 buah
- ↑ Blok CII = 14 buah
- ↑ Blok CIII = 14 buah
- ↑ Blok D = 16 buah
- ↑ Blok E = 20 buah
- ↑ Blok F = 20 buah
- ↑ Blok G = 48 buah
- ↑ Blok H = 14 buah
- ↑ Blok I = 16 buah
- ↑ Blok J = 6 buah
- ↑ Blok L = 26 buah
- ↑ Blok M = 47 buah
- ↑ Blok N = 24 buah
- ↑ Blok O = 18 buah
- ↑ Blok Q = 29 buah
- ↑ Blok R = 47 buah
- ↑ Blok S = 11 buah
- ↑ Blok Lx = 27 buah



2

**KONDISI EXISTING
PASAR KAHAYAN PASCA
KEBAKARAN**

2.1. KONDISI PASAR KAHAYAN SEBELUM KEBAKARAN

Pasar Kahayan berada di Kelurahan Palangka, Kecamatan Jekan Raya, Kota Palangka Raya, Propinsi Kalimantan Tengah. Berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No 1711 Badan Pertanahan Nasional yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Palangka Raya luas lahan Pasar Kahayan adalah 43.158 m². Lokasi tersebut terletak di bagian Barat Pusat Kota Palangka Raya (Bundaran Besar), tepatnya di pinggir Jl. Tjilik Riwut km 1.5. Lokasi tersebut terletak pada lahan areal yang datar yang mana lahan Pasar Kahayan ini memiliki peil lebih rendah dari Jl. Tjilik Riwut (sekitar -2 m dari Jl. Tjilik Riwut). Lahan Pasar Kahayan ini pada sisi-sisi luarnya dibatasi oleh :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jl. Mendawai II
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jl. Mendawai.
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jl. Tjilik Riwut
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan Pengeringan

Sebelum musibah kebakaran yang menimpa Pasar Kahayan tanggal 26 Juli 2005, kondisi Pasar Kahayan terbagi atas 5 (lima) blok secara fungsional yaitu :

1. Blok Pasar Inpres Kahayan
2. Blok Pasar Daging Babi
3. Blok Pasar Buah Dan Pisang Goreng
4. Blok Pasar Sayur
5. Blok Pasar Kahayan Baru

Blok pasar Inpres Kahayan adalah pasar milik Pemerintah Kota Palangka Raya yang dibangun tahun 1980 dengan jumlah blok sebanyak 439 buah. Blok Pasar Daging Babi, Blok Pasar Buah dan Blok Pasar Sayur dibangun tahun 2003. Jumlah Blok Pasar Daging babi sebanyak 13 buah. Blok Pasar Buah Dan Pisang Goreng Sebanyak 16 buah dan Blok Pasar Sayur sebanyak 100 buah. Sedangkan untuk Blok Pasar Kahayan Baru berjumlah 167 buah. Untuk lebih jelasnya lihat Tabel 2.1.

Dalam perkembangannya, dalam lahan Pasar Kahayan tersebut terdapat bangunan tidak resmi yang berupa rumah-rumah tinggal. Rumah-rumah tinggal ini berbahan bangunan kayu sehingga disebut juga rumah tidak permanen. Jumlah Kepala Keluarga yang menempati rumah-rumah tidak resmi itu sebanyak 95 Kk.

LAND ACQUISITION AND RESETTLEMENT ACTION PLAN
(LARAP)

Tabel 2.1.

DATA JUMLAH BLOK PASAR KAHAYAN SECARA KESELURUHAN

NO.	NAMA PASAR	JUMLAH BLOK
1.	Pasar Inpres Kahayan	439
2.	Pasar Daging Babi	13
3.	Pasar Buah Dan Pisang Goreng	16
4.	Pasar Sayur	100
5.	Pasar Kahayan Baru	163

Sumber : Superimposed Profil Pasar 2005 dan Hasil Survey Nopember 2005

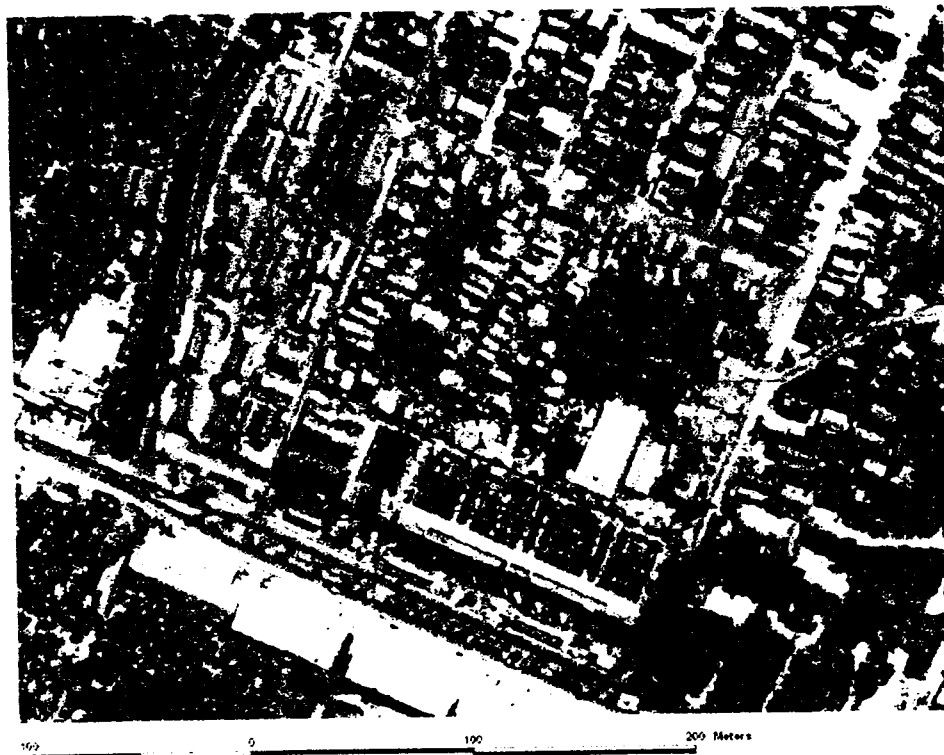


Foto Udara Pasar Kahayan sebelum terjadi musibah kebakaran tanggal 26 Juli 2005.
Dalam foto ini terlihat rumah-rumah tinggal tidak resmi yang berjumlah 95 rumah.

Pembangunan Kembali Pasar Kahayan Kota Palangka Raya II

2.2. KONDISI PASAR INPRES KAHAYAN PASCA KEBAKARAN

2.2.1. Jumlah Pedagang

Setelah Pasar Inpres Kahayan mengalami kebakaran, dan setelah dilakukan pendataan jumlah pedagang, pada Pasar Inpres Kahayan ini terdapat pedagang sejumlah 553 pedagang. Secara rinci, jumlah pedagang tersebut dapat dilihat pada tabel 2.2 dibawah ini.

Tabel 2.2
DATA JUMLAH PEDAGANG

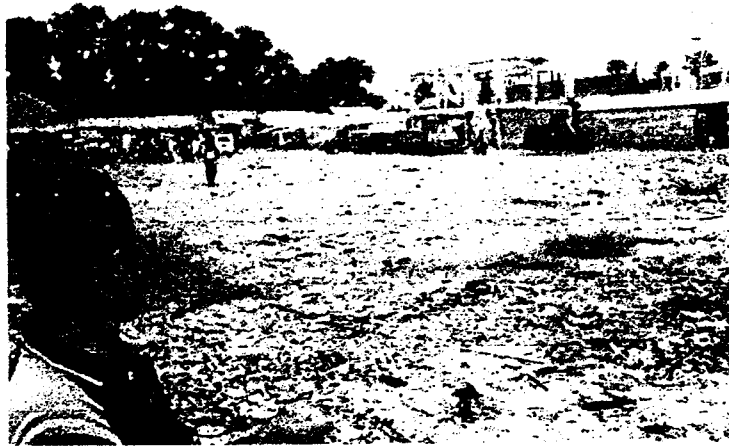
NO.	KATEGORI PEDAGANG	JUMLAH
1.	Pedagang Ex Kebakaran	309
2.	Pedagang Daging Babi	12
3.	Pedagang Sayur Mayur	76
4.	Pedagang Yang Bloknya Tidak Terbakar	146
.	Jumlah Total	553

2.2.2. Kondisi Pasar Secara Fisik

Secara fisik, kondisi Pasar Inpres Kahayan pasca kebakaran berupa pasar penampungan sementara dan sisa pasar yang tidak terbakar.

*LAND ACQUISITION AND RESETTLEMENT ACTION PLAN
(LARAP)*

Pasar penampungan sementara dibangun di dua lokasi yaitu di lahan area parkir pada halaman depan Pasar Inpres Kahayan dan di bahu Jl. Mendawai.



Pasar Inpres Kahayan rata dengan tanah setelah kebakaran tanggal 26 Juli 2005.



Blok Pasar Ikan, Blok M dan Blok S yang tidak terbakar

2.2.3. Kondisi Pedagang Pasar

Kondisi pedagang, khususnya sifat dagangan yang dijual, pada umumnya seluruhnya merupakan pedagang tradisional. Adapun macam dagangan yang dijual adalah :

- Pada Pasar Penampungan Sementara, macam dagangan yang dijual antara lain Sembako, Pakaian, Kosmetik, Mainan Anak - Anak, Makanan dan Peralatan Rumah Tangga.
- Pada Blok Pasar Ikan, macam dagangan yang dijual antara lain Ikan Segar, Ikan Kering, dan Daging Sapi
- Pada Blok M, macam dagangan yang dijual antara lain Sayur Mayur, Daging Ayam, VCD dan Buah Buahan.
- Pada Blok S, macam dagangan yang dijual hanya satu jenis yaitu Daging Babi.

3

**RENCANA TINDAKAN
(ACTION PLAN)**

3.1. RENCANA TINDAKAN

3.1.2. Sosialisasi Program

Kegiatan sosialisasi dilakukan pada tahap awal dan pelaksanaan rencana kegiatan pembangunan Pasar Kahayan. Kegiatan ini terdiri dari pertemuan-pertemuan antara instansi pemerintah dengan instansi pemerintah lainnya, antara pemerintah dengan para pedagang dan antara pemerintah dengan para pemilik perumahan liar

Kegiatan sosialisasi dilakukan untuk memberitahukan kepada para pedagang pasar lama dan kepada pemilik rumah-rumah tinggal tidak resmi yang dibangun di lahan pasar Kahayan, tentang akan dilakukannya rencana kegiatan Pembangunan Pasar Kahayan, serta untuk menampung dan menerima masukan, keluhan atau keberatan dari para pedagang maupun penduduk sekitarnya terhadap rencana tersebut. Direncanakan kegiatan ini dilaksanakan selama 5 bulan.

3.1.2. Pemberian Santunan Kepada Pemilik Perumahan Liar

Berdasarkan hasil pendataan di lapangan, terdapat 92 rumah-rumah tinggal yang dibangun oleh penduduk di lahan Pasar Kahayan. Dari 92 rumah-rumah tinggal tersebut terdapat 95 Kepala Keluarga (KK) juga.

Direncanakan pemberian santunan kepada pemilik rumah tidak resmi ini, untuk tiap kepala keluarga diberikan santunan berkisar antara Rp. 2.000.000,00 hingga Rp. 3.500.000,00. Untuk pemberian santunan kepada pemilik perumahan liar ini, pemerintah kota telah mengalokasikan dana APBD sebesar Rp. 300.000.000,00. Direncanakan kegiatan ini berlangsung selama 3 (tiga) bulan.

3.1.3. Pembongkaran Rumah Penghuni Liar Dan Pembersihan Lahan

Guna mengamankan lahan milik Pasar Kahayan dari perumahan liar, dan setelah santunan diterima oleh 95 KK pemilik perumahan liar, berikutnya dilakukan kegiatan pembongkaran dan pembersihan lahan.

Untuk kegiatan ini pemerintah kota mengalokasikan dana APBD sebesar Rp. 93.750.000,00 dan waktu yang diperlukan dalam kegiatan ini selama 1 (satu) bulan

3.1.4. Pembangunan Pasar Penampungan Sementara.

Guna memperlancar pembangunan kembali Pasar Kahayan, dibutuhkan Blok Penampungan Sementara yang diperuntukkan bagi pedagang Pasar Kahayan Baru. Rencananya Pasar Penampungan sementara ini dibangun di area Pasar Inpres Kahayan yang terkena musibah kebakaran.

Direncanakan, Pasar Penampungan Sementara ini berjumlah 288 Blok, sehingga jumlah pedagang yang ditampung juga sebanyak 288 pedagang. Jenis barang yang akan dijual dalam pasar penampungan sementara ini antara lain : sembako, makanan unggas, konveksi/pakaian, sayuran, alat-alat rumah tangga / pecah belah, obat-obatan dan mainan anak-anak.

Biaya yang dibutuhkan sebesar Rp. 456.000.000.,00. Direncanakan, kegiatan ini berlangsung selama 1 (satu) bulan

3.1.5. Pemindahan Sementara Pedagang

Setelah Pasar Penampungan Sementara selesai dibangun, kegiatan selanjutnya adalah pemindahan sementara para pedagang. Pada intinya, dalam pasar penempungan sementara tersebut akan disiapkan bagi 288 pedagang sesuai dengan jumlah blok awalnya. Jenis barang yang akan dijual, intinya sama dengan jenis barang

awal mulanya yaitu : sembako, makanan unggas, konveksi/pakaian, sayuran, alat-alat rumah tangga / pecah belah, obat-obatan dan mainan anak-anak. Direncanakan kegiatan ini memerlukan waktu selaman setengan bulan.

3.1.6. Pembongkaran Pasar Blok Ikan, Sayur, Babi dan Blok LX

Setelah seluruh pedagang pindah ke pasar penampungan sementara, pasar blok ikan, sayur, babi dan blok LX dibongkar dan dilakukan pembersihan lahan. Dalam kegiatan ini, pemerintah kota mengalokasikan dana APBD sebesar Rp. 119.700.000,00. Kegiatan ini dilaksanakan selaman satu bulan.

3.1.7. Pembangunan Kembali Dan Pembongkaran Taman Kanak Kanak Permata Hati

Dalam lahan milik pasar Kahayan ini terdapat sekolah Taman Kanak - kanak yang dibangun oleh Yayasan milik suatu masyarakat. Untuk itu, berkaitan dengan pembangunan kembali Pasar Kahayan, Taman Kanak-Kanak ini perlu dipindah. Untuk itu diperlukan pembangunan kembali sekolah Taman Kanak - Kanak tersebut. Setelah Pembangunan sekolah ini, maka sekolah Taman Kanak - Kanak yang ada di lahan milik Pasar Kahayan tersebut dibongkar. Biaya pembongkaran, pembangunan kembali Taman Kanak - kanak ini membutuhkan biaya sebesar Rp. 200.000.000,00. Kegiatan ini direncanakan dikerjakan selama 2 (dua) bulan.

3.1.8. Pembangunan kembali dan Pembongkaran Bangunan Pemadam Kebakaran Milik Mujahirin.

Di dalam lahan milik Pasar Kahayan ini, juga terdapat Bangunan Pemadam Kebakaran Milik Mujahirin. Untuk itu, bangunan ini juga perlu di bongkar guna memperlancar kegiatan pembangunan kembali Pasar Kahayan. Karena bangunan ini juga diperlukan bagi pasar Kahayan, bangunan baru tersebut tetap akan dibangun kembali pada lahan milik Pasar Kahayan. Biaya yang dibutuhkan untuk pembongkaran dan pembangunan kembali bangunan ini adalah Rp. 100.000.000,00. Waktu yang diperlukan dalam kegiatan ini adalah 2 (dua) bulan.

3.1.9. Pembangunan Pos / Gardu Jaga dan Pagar Keliling

Untuk menganmankan lahan milik pasar Kahayan, dibuat 2 pos / gardu jaga yang dibangun pada 2 sudut lahan yang berhadapan. Selain itu, dilakukan juga pemagaran keliling sehingga diharapkan lahan milik pasar kahayan ini aman dari bangunan-bangunan liar sebelum bangunan baru pasar kahayan dibangun.