

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PROYEK STRATEGIS
NASIONAL JALAN TOL JAKARTA CIKAMPEK II SISI SELATAN
PADA TAHAP PERSIAPAN OLEH PEMERINTAH PROVINSI JAWA
BARAT TAHUN 2022**

¹Rani Novianti, ²Saifullah Zakaria, ³Jajang Sutisna

¹Program Studi Administrasi Pemerintahan, Universitas Padjadjaran

²Departemen Antropologi, Universitas Padjadjaran

³Departemen Ilmu Pemerintahan, Universitas Padjadjaran

Email Korespondensi: rani18007@mail.unpad.ac.id

ABSTRACT

Land acquisition is a government act to acquire land for various development activities, especially for the public interest. Therefore, in the construction of the Jakarta Toll Road National Strategic Project – Cikampek II South Side is required to procure land. The problem raised in this study was the public rejection of the land acquisition process. The purpose of this study is to find out what the implementation of the land acquisition of the National Strategic Project of Jakarta Toll Road Cikampek II South Side at the Preparatory Stage by the West Java Provincial Government. This study used qualitative methods using data collection techniques through Library studies, interviews and documentation. The validation techniques used in this study were carried out using the source triangulation technique and the analysis of SWOT factors, namely strengths, weaknesses, opportunities and threats. The results of this study show that there are several things that can cause a delay in the implementation of land procurement at the preparatory stage, namely the rejection of residents, changes in data, lack of members from the preparation team and the preparation team who have an overlimit working hour density. This needs to be updated by taking into account the quality of the existing performance weights, increasing the number of preparation team members and increasing the performance potential of each Preparation Team member.

Keywords: *Land Procurement, Preparation Team, Japek 2 South Side*

ABSTRAK

Pengadaan tanah merupakan suatu tindakan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, terutama untuk kepentingan umum. Oleh sebab itu dalam pembangunan Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Jakarta – Cikampek II Sisi Selatan ini diperlukan melakukan pengadaan Tanah. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah terjadinya penolakan masyarakat terhadap proses pengadaan tanah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui seperti apa pelaksanaan pengadaan tanah Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Jakarta Cikampek II Sisi Selatan Pada Tahap Persiapan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan Teknik *Janitra, Volume 4, Nomor 2, November 2024*

pengumpulan data melalui studi Pustaka, wawancara dan dokumentasi. Teknik validasi yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan Teknik triangulasi sumber dan analisis faktor-faktor SWOT yaitu kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa ada beberapa hal yang dapat menyebabkan terhambatnya pelaksanaan pengadaan tanah pada tahap persiapan yaitu dengan adanya penolakan warga, perubahan data, kurangnya anggota dari Tim persiapan serta Tim persiapan yang memiliki kepadatan jam kerja *overlimit*. Hal ini perlu diperbaharui kembali dengan memperhatikan kualitas dari bobot kinerja yang ada, menambah jumlah anggota tim persiapan serta meningkatkan potensi kinerja dari setiap anggota Tim Persiapan.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Tim Persiapan, Japek 2 Sisi Selatan

Latar Belakang

Saat ini di Indonesia sangat sulit dalam melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum di tanah negara, karena tanah negara yang tersedia untuk kebutuhan tersebut semakin terbatas disebabkan sebagian tanah yang ada berada dalam penguasaan/kepemilikan masyarakat dengan hak tertentu. Untuk dapat menjaga laju pembangunan, khususnya pembangunan berbagai sarana umum yang membutuhkan tanah, maka akan dilakukan upaya hukum dari pemerintah untuk memperoleh tanah-tanah tersebut guna melaksanakan pembangunan dengan cara pelepasan hak dan pencabutan hak. Pada dasarnya pengadaan tanah dilakukan musyawarah antara pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan (Sumardjono, 2008: 280).

Pembangunan yang sedang gencar dilakukan pemerintah seringkali berbenturan dengan persoalan pengadaan tanah. Agar tidak melanggar hak pemilik tanah, pengadaan tanah harus memperhatikan prinsip-prinsip kepentingan umum dengan ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Sunarmo, ada tiga prinsip yang dapat disimpulkan bahwa kegiatan tersebut benar-benar untuk

kepentingan umum, yaitu kegiatan tersebut sebenarnya milik negara dan kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah, dan tidak mencari keuntungan (dalam Sutedi, 2008:75).

Pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang tertera dalam Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 Tentang Perubahan ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Jalan Tol Jakarta - Cikampek II Sisi Selatan ini menghubungkan antara Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta di Jati Asih, Bekasi dengan Jalan Tol Pubaleunyi di Sadang, Purwakarta. luasan total pembebasan lahan adalah akumulasi luas ROW awal dengan tambahan lahan yaitu kurang lebih 763,9351 hektar yang terdiri atas 757,66 hektar, merupakan luasan awal yang telah disetujui melalui Penetapan Lokasi (Penlok) dan 27,40 hektar tambahan lahan serta pengurangan lahan seluas 21,13 hektar.

Pemerintah Provinsi Jawa Barat memiliki peran yang sangat penting dalam tahap persiapan karena luasan lahan yang diperlukan untuk pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan lebih dari

5 Ha. Sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja bahwa dalam rangka efisiensi dan efektivitas, pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang luasnya tidak lebih dari 5 (lima) hektare dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak.

Penulis memilih Kabupaten Karawang karena di dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya masih mengalami kendala dan terhambat. Hal tersebut sangat menarik untuk dikaji, mengingat adanya warga yang bersikukuh menolak lahannya terkena *Trase* / lokasi pembangunan Jalan Tol Jakarta-Cikampek II Sisi Selatan. Sehingga pada tahun 2021 masyarakat melakukan aksi demo kepada Pemerintah Daerah tidak terima lahannya terkan imbas dari pembangunan karena ganti rugi tidak sesuai. Oleh sebab itu, menjadi kendala yang dialami oleh Pejabat Pembuat Komitmen atau yang lebih dikenal dengan sebutan (PPK) dan Tim Verifikasi terutama Tim Persiapan Provinsi Jawa Barat.

Metode

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis ialah menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, melalui wawancara mendalam terhadap objek. Selain itu, Alasan penulis memilih metodologi penelitian Kualitatif karena sesuai dengan pendapat Sugiyono (2021) metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berdasarkan pada filosofi *postpositiveme*, untuk untuk mempelajari kondisi objek yang alamiah, (berlawanan dengan eksperimen) peneliti yang merupakan sebagai instrumen kunci, dalam teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan relevansi dari pada generalisasi. Peryataan

tersebut selaras dengan fenomena yang dibahas oleh penulis tentang pelaksanaan pengadaan tanah pada tahap persiapan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Dengan memilih 9 informan dengan menentukan informan berdasarkan kebutuhan informasi yang akan diperoleh, dan selanjutnya melakukan langkah analisis data dan validasi data melalui Triangulasi. Lokasi penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah di Subbag Pertanahan bagian pemerintahan umum Biro Pemerinatahan dan Otonomi Daerah Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat, Dinas Perumahan dan Permukiman Provinsi Jawa Barat, Kecamatan Pangkalan Kabupaten Karawang dan Desa Tamansari Kecamatan Pangkalan Kabupaten Karawang.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam Penelitian ini penulis menggunakan teori Implementasi dari Charles O. Jones (dalam Agustino, 2020:170) yang di dalamnya terdapat 3 (tiga) variabel yang dapat menentukan keberhasilan dari suatu penerapan program yaitu organisasi, interpretasi (*interpretation*), dan penerapan (*aplication*).

1. Organisasi

Organisasi merupakan sekumpulan dua orang atau lebih yang berkumpul dalam tempat yang sama dan memiliki satu tujuan serta memiliki sumber daya baik dari segi material, lingkungan serta sarana dan prasarana yang memadai agar dapat mencapai tujuan organisasi tersebut dengan efektif dan efisien atau suatu kesatuan sosial atau profesional yang bekerja atas dasar kesepakatan atau kesepakatan yang dilaksanakan terus menerus untuk mencapai suatu tujuan bersama atau kelompok.

Organisasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Tim Persiapan dari Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Serta memiliki tujuan kerja untuk membantu pemerintah pusat dalam menjalankan suatu pembangunan yang mana untuk kepentingan bersama atau proyek strategis nasional yang berada di wilayah Jawa Barat merupakan suatu kewenangan dari Pemerintah Provinsi Jawa Barat.

2. Interpretasi (*interpretation*)

Interpretasi adalah proses komunikasi secara lisan maupun gerakan antara dua atau lebih pembicara dengan latar belakang dengan dua bahasa yang berbeda agar pemberian penjelasan dari suatu pendapat atau teori terhadap suatu penafsiran dapat tersampaikan dengan jelas. Dengan demikian bahwa Interpretasi merupakan suatu hal yang dapat menunjang pemerintah (Tim Persiapan) dalam memberikan pelayanan dengan baik dan sesuai dengan apa yang diharapkan oleh pihak pemohon. Hal ini dapat diartikan bahwa kinerja dari tim Persiapan harus sesuai dengan harapan pihak pemohon yang memberikan dan menjelaskan standar pelayanan yang disampaikan mengenai alur birokrasinya, kecermatan anggota Tim Persiapan dalam menerima kritik maupun saran yang diberikan dari pihak pemohon dan masyarakat.

Oleh sebab itu, Tim Persiapan selalu mengadakan rapat teknis pengadaan tanah setelah pihak pemohon mengajukan permohonannya kepada Gubernur. Untuk menjelaskan bagaimana tahapan, alur dan standar pelayanan yang akan diberikan serta persyaratan apa saja yang perlu dipenuhi oleh pihak pemohon, selain itu juga Tim Persiapan selalu mengadakan pertemuan antara Tim Persiapan dengan pihak pemohon untuk memeriksa Kembali data dari daftar nominative (danom) sudah sesuai atau ada perubahan kembali dikhawatirkan ada data masyarakat yang

terlewat ataupun perubahan data sepihak yang akan berdampak pada tahap selanjutnya dan proses penerbitan Keputusan Gubernur mengenai Penetapan Lokasi (Penlok).

3. Penerapan (*aplication*)

Penerapan adalah suatu perbuatan atau mempraktikan dari sebuah teori atau metode untuk mencapai tujuan tertentu serta suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau untuk kepentingan bersama agar dapat di implementasikan.

Fakta di lapangan yang ditemukan oleh penulis pada saat melakukan penelitian yaitu Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Jakarta – Cikampek II Sisi Selatan ini sudah berlangsung dari tahun 2018 dan di tahun 2020 melakukan perpanjangan penetapan lokasi kembali dan di tahun 2022 adanya penambahan beberapa lahan kembali yang membuat pihak pemohon (PPK) harus melakukan Permohonan pengadaan Tanah kembali kepada Tim Verifikasi (Disperkim Provinsi), dilanjut tahap selanjutnya yaitu melakukan permohonan pengadaan Tanah untuk Keputusan Gubernur tentang Penetapan Lokasi oleh Tim Persiapan (Sekertariat Daerah Provinsi Jawa Barat). Permasalahan warga menolak terjadi dikarenakan pada tahun 2018 pada saat Tahap Persiapan masyarakat telah diberikan sosialisasi dan persetujuan mengenai bentuk pengantian dari lahan warga yang terdampak trase Jalan Tol Jakarta – Cikampek II Sisi Selatan kemudian di Tahap selanjutnya yaitu Tahap Pelaksanaan masyarakat yang terdampak merasa dirugikan karena apa yang telah dijanjikan dan disepakati bersama pada tahun 2018 ternyata tidak sesuai dan pada saat pelaksanaan pengadaan tanah Penambahan Lahan dari Proyek Jalan Tol Jakarta – Cikampek II Sisi Selatan di tahun 2022 membuat beberapa masyarakat tidak

setuju dan terjadi penolakan oleh warga yang terdampak. Ini yang membuat terhambatnya proses penerbitan Keputusan Gubernur tentang Penetapan Lokasi di Tahun 2022. Dikarenakan harus mengecek Kembali kebutuhan luasan dengan luasan lahan yang ditolak oleh masyarakat.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Tim Verifikasi dan Tim Persiapan pada Tahap Persiapan telah melakukan tugas dengan sebagaimana mestinya jika adanya kendala penolakan dari warga maupun perubahan data. Keputusan Gubernur mengenai Penetapan Lokasi masyarakat sudah tidak bisa menolak hanya bisa melakukan gugatan kepada pengadilan, karena Penlok bersifat mengikat dan memaksa untuk kepentingan umum, jika terjadinya perubahan maka pihak pemohon harus mengajukan kembali permohonan serta DPPT kepada Tim Verifikasi jika sudah terverifikasi maka pihak pemohon harus bersurat kembali kepada Gubernur karena adanya perubahan jumlah luasan.

Selanjutnya, terdapat analisis kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman (SWOT) dari pelaksanaan pengadaan tanah pada tahap persiapan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Untuk memudahkan membaca maka penulis mengelompokkan yang menjadi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman sebagai berikut :

Kekuatan (<i>Strenghts</i>)	Kelemahan (<i>Weaknesses</i>)
1. Kesesuaian dengan UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.	1. Subbag Pertanahan (Tim Persiapan) Memiliki 2 Tugas Pokok dan fungsi.
2. Kesesuaian dengan UU No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.	2. Memiliki kegiatan atau jam kerja yang

3. Kesesuaian dengan PP RI No. 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.	sangat padat (<i>Overlimit</i>) 3. Kurangnya sumber daya manusia atau anggota yang dimiliki oleh Subbag Pertanahan (Tim Persiapan)	
4. Permen Agraria dan Tata Ruang/ Kepala BPN RI No. 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.		
5. Peraturan Presiden No. 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden No. 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.		
6. Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia No. 9 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia No. 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional Bahwa pelaksanaan proyek strategis nasional.		
Peluang (<i>Opportunities</i>)		
Ancaman (<i>Threats</i>)		
1. Adanya <i>stakeholder</i> atau pihak yang terlibat (Pemerintah Kabupaten/Kota, Kecamatan, Desa serta dari TNI dan Polri)	1. Terjadinya Miss Komunikasi dengan masyarakat atau pihak pemohon 2. Adanya Penolakan Pengadaan Tanah oleh Masyarakat	

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Pelaksanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Jakarta Cikampek II Sisi Selatan Pada Tahap Persiapan Oleh Pemerintah Provinsi Jawa Barat Tahun 2022 dengan menggunakan teori menurut Charles O Jones yang mencakup tiga indikator diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Organisasi. Dalam indikator ini selaku Tim Persiapan Pengadaan Tanah sudah melakukan sebagaimana tugasnya berdasarkan landasan hukum yang berlaku.
2. Interpretasi. Dalam indikator ini Tim Persiapan sudah dengan baik melakukan interpretasinya dengan cara menyampaikan alur-alur serta kebijakan yang berlaku untuk mengajukan permohonan keputusan gubernur mengenai penetapan lokasi dengan cara komunikasi yang baik agar tidak terjadinya kesalah pahaman atau miskomunikasi.
3. Penerapan. Dalam indikator ini Tim Persiapan Pengadaan Tanah sudah melakukan tugasnya dengan baik pada tahap persiapan yaitu dengan melaksanakan Rapat Teknis (Ekspose), Sosialisasi Pemberitahuan Awal, Konsultasi Publik, Penyusunan Draft Keputusan Gubernur Mengenai Penetapan Lokasi dan terbitnya Keputusan Gubernur Mengenai Penetapan Lokasi.

Upaya yang dapat dilakukan oleh Tim Persiapan Pengadaan Tanah Provinsi Jawa Barat dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Jakarta Cikampek II Sisi Selatan Pada Tahap Persiapan berdasarkan analisis SWOT dengan meninjau kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman menghasilkan rekomendasi menurut penulis sebagai

berikut dengan menjalin komunikasi yang baik serta dengan dibantunya oleh stakeholder dan serta pihak-pihak yang terlibat dalam penyebaran informasi tahap awal serta memudahkan Tim Persiapan Pengadaan Tanah dalam proses penyusunan Daftar Nominatif karena lebih mudah untuk menjangkau masyarakat terdampak.

REFERENCES

Buku

- Agustino, L. 2020. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono, P. D. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta cv.
- Sumardjono, Maria S.W. 2008. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*. Jakarta, Penerbit Buku Kompas
- Sutedi, Adrian. (2008). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja
- Peraturan Presiden No. 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Sumber lain

Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Jakarta Cikampek II Sisi Selatan