

# PENYELESAIAN PROBLEM AGRARIA

Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah,  
Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang  
Tanah Adat, dan Deformasi  
(HASIL PENELITIAN STRATEGIS 2016)

**PENULIS:**

Tim Peneliti Strategis 2016

**PENYUNTING:**

Asih Retno Dewi

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat  
(PPPM)

*Bekerja sama dengan*

STPN Press, 2016

PENYELESAIAN PROBLEM AGRARIA  
Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah,  
Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, dan  
Deformasi  
(Hasil Penelitian Strategis 2016)  
©PPPM STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia oleh:  
Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (PPPM)

*Bekerja sama dengan*

STPN Press, Desember 2016  
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman  
Yogyakarta, 55293, Tlp. (0274) 587239  
Faxes: (0274) 587138  
Website: [www.pppm.stpn.ac.id](http://www.pppm.stpn.ac.id)  
E-mail: [stpn.press@yahoo.co.id](mailto:stpn.press@yahoo.co.id)

Penulis: Tim Peneliti Strategis 2016  
Penyunting: Asih Retno Dewi  
Layout dan Cover: Tim STPN Press

PENYELESAIAN PROBLEM AGRARIA  
Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah,  
Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, dan  
Deformasi  
(Hasil Penelitian Strategis 2016)  
STPN Press, 2016  
xiii + 168 hlm.: 15 x 23 cm  
ISBN: 978-602-7894-33-4

Tidak diperjualbelikan  
diperbanyak untuk  
kepentingan pendidikan  
dan kalangan sendiri



**PROBLEMATIKA DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN  
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BENDUNGAN LEUWIKERIS  
JAWA BARAT**

*Abdul Haris Farid*

*Yahman*

*Mujiati*

**A. Pendahuluan**

Pembangunan suatu daerah adalah suatu keniscayaan dalam kemajuan suatu daerah karena mencapai terwujudnya kesejahteraan serta keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu setiap pemerintah daerah pasti akan membuat program pembangunan sebanyak-banyaknya untuk kemajuan suatu daerah. Salah satu kegiatan pembangunan yang berdampak besar bagi masyarakat adalah pembangunan waduk/dam. Waduk adalah suatu penampungan air yang besar berasal dari sungai-sungai sekitar dengan tujuan pokok adalah pencegahan banjir dan pengaturan irigasi. Adanya waduk ternyata banyak menimbulkan nilai eksternalitas positif yang tidak hanya sebagai pengendali banjir dan pengaturan perairan saja namun juga berfungsi juga antara lain sebagai: wisata, perikanan, penghasil listrik, dan sebagainya.

Namun pembangunan pasti juga ada eksternalitas negatif, mulai dari awal pembangunan bahkan sampai pada operasional dari hasil pembangunan. Terutama dalam awal pembangunan yaitu proses pengadaan tanah, sebagian besar proses pengadaan tanah ini selalu terjadi sengketa. Hal ini tidak dapat dipungkiri bahwa suatu pembangunan yang menggunakan tanah masyarakat pasti akan menimbulkan sengketa, seperti yang dikemukakan oleh Dianto Bachriadi, ada 6 corak sengketa tanah yang semuanya berhubungan dengan model pembangunan:

1. Sengketa tanah karena penetapan fungsi tanah dan kandungan hasil bumi serta beragam tanaman dan hasil di atasnya sebagai sumber-sumber yang akan dieksploitasi secara massif.
2. Sengketa tanah akibat program swasembada beras yang pada prakteknya mengakibatkan penguasaan tanah yang terkonsentrasi di satu tangan dan membengkaknya jumlah petani tak bertanah.
3. Sengketa tanah di areal perkebunan, karena pengalihan dan penerbitan HGU.
4. Sengketa akibat pengusuran tanah untuk industri pariwisata, real estate, kawasan industri, pergudangan, pembangunan pabrik, dan sebagainya.
5. Sengketa tanah akibat pengusuran-pengusuran dan pengambilalihan tanah-tanah rakyat untuk pembangunan rakyat sarana-sarana yang dinyatakan sebagai kepentingan umum maupun kepentingan keamanan.
6. Sengketa akibat pencabutan hak rakyat atas tanah karena pembangunan yang mengatasnamakan kelestarian lingkungan.  
(Noer Fauzi:73)

Pemerintah Provinsi Jawa Barat berencana membangun waduk baru di antara Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Ciamis, yang ditargetkan mampu mengairi hingga 40 ribu Ha sawah. Oleh karena itu diperlukan tanah sebagai media untuk mewujudkan proyek pembangunan tersebut. Lokasi yang dipilih oleh Pemerintah Jawa Barat memang lokasi yang tepat karena memiliki kontur tanah yang berbentuk cekung sehingga memudahkan pembangunan waduk. Di samping bermanfaat untuk pengairan waduk ini juga direncanakan untuk perikanan dan pariwisata.

Seperti kita ketahui bahwa suatu pembangunan pasti memerlukan tanah, dan tanah yang dipakai dalam pembangunan Waduk Leuwikeris ini tentunya akan bersinggungan dengan tanah-tanah masyarakat, sehingga akan berakibat ratusan warga masyarakat tereklusi. Ganti rugi atau tukar guling adalah jalan keluar dalam pengadaan tanah. Namun dalam proses pengadaan tanah tentunya banyak spekulasi yang ikut bermain, oleh karena itu perlu diwaspadai

oleh pemerintah dalam proses pembangunan ini. Seperti yang diungkapkan oleh Sekda Jawa Barat, Iwa Karniwa “Kami berupaya mengeliminir (eliminasi) spekulasi yang dapat mengganggu pembangunan” pernyataan ini diungkap dalam Metro TV News.

Pada tahun 2015 Pemerintahan Presiden Jokowi memiliki target membangun 13 waduk/bendungan. Salah satu waduk/bendungan tersebut adalah waduk Leuwikeris. Namun ada kendala yang ditemui dengan adanya pembangunan itu yaitu pembebasan lahan. Seperti yang dikemukakan oleh Mudjiadi, Direktur Jendral Sumber Daya Air, bahwa ada lahan hutan. Lanjut dia “Pembangunan lahan milik masyarakat inilah yang lama proses dua jenis lahan yang digunakan untuk pembangunan bendungan yakni lahan masyarakat dan pembebasannya. Karena mereka tidak setuju dengan appraisal harga yang diajukan” (*detik.finance/senin 22-6-2015*).

Pembangunan Waduk Leuwikeris di tahun 2016 dalam tahap pembebasan tanah dan pemberian ganti kerugian terhadap tanah masyarakat yang terkena dampak pembangunan Waduk Leuwikeris di Kabupaten Tasikmalaya. Proses ini membutuhkan waktu yang cukup panjang karena berkaitan dengan masyarakat yang menjadi subyek tanah yang terkena dampak pembangunan dan pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Oleh karena itu dalam tulisan ini membahas tentang “Kendala kendala apa yang terjadi dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Waduk Leuwikeris di Provinsi Jawa Barat”.

Seperti kita ketahui kendala paling besar dan memerlukan waktu yang lama dalam kegiatan pembangunan adalah pengadaan tanah dibanding kendala teknis pembangunan itu sendiri. Dalam pengadaan tanah faktor pembebasan tanah dengan ganti rugi yang dapat memakan waktu yang sangat lama, hal ini terkait dengan proses tawar menawar harga tanah. UU No 2 Th 2012 dikeluarkan untuk mengantisipasi hambatan dalam pembebasan tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini bersifat kualitatif, dengan mendiskripsikan kenyataan yang ada di lapangan. Penelitian ini menggunakan informan sebagai sumber data dengan

mewawancarai mereka mengenai pengadaan tanah di lokasi penelitian. Lokasi penelitian ini berada di Kecamatan Leuwikeris Provinsi Jawa Barat. Jenis dan sumber data antara lain; data primer yang diperoleh dari informan yaitu masyarakat, tokoh masyarakat, dan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya; serta data sekunder berupa peta lokasi/wilayah rencana pembangunan waduk, dokumen perencanaan, peraturan-peraturan, surat keterangan, foto, dan sebagainya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah dipersiapkan sebelumnya, studi dokumentasi dan literature, serta observasi. Dalam menganalisa data yang telah diperoleh di lapangan maka digunakan teknik analisa Sosio Legal, oleh karena itu untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dipersiapkan peraturan dan prosedur yang terdapat dalam UU No. 2 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum serta peraturan-peraturan lainnya. Data yang ada di lapangan seperti hasil wawancara, foto, serta data statistik dideskripsikan serta dikaitkan dengan prosedur yang berlaku, sehingga menghasilkan suatu kesimpulan dari penelitian ini.

## **B. Konsep Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum**

### **1. Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengadaan tanah dapat dilakukan oleh pihak swasta dan pemerintah. Dalam hal pengadaan tanah oleh pihak swasta, maka cara-cara yang dilakukan adalah melalui jual-beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan, yang dapat dilakukan secara langsung antara pihak yang berkepentingan (misalnya: antara pengembang dengan pemegang hak) dengan pemberian ganti kerugian yang besar atau jenisnya ditentukan dalam musyawarah. Sedangkan dalam hal pengadaan tanah oleh pemerintah atau pemerintah daerah untuk

pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dapat dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah, atau juga dengan pencabutan hak atas tanah.

Latar belakang mengapa perlu diadakan pengadaan tanah, adalah karena adanya pembangunan yang semakin lama semakin meningkat, dan pembangunan tersebut pastilah memerlukan tanah. Pengadaan tanah yang terutama untuk kepentingan umum perlu dilakukan secara cepat namun tidak meninggalkan asas transparansi, oleh karena itu harus tetap memperhatikan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang syah atas tanah.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam UU No 2 Tahun 2012 yang dimaksud di sini adalah untuk kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia, oleh karena itu harus diwujudkan oleh pemerintah Indonesia. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan/penyerahan hak atas tanah. Untuk pengadaan tanah selain Pemerintah/Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pelepasan/penyerahan hak dilakukan dengan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah yaitu dengan pemberian ganti rugi. Pengertian dari pengadaan tanah mempunyai 3 unsur yaitu:

- a. Kegiatan untuk mendapatkan tanah dalam rangka pemenuhan lahan pembangunan untuk kepentingan umum;
- b. Pemberian ganti rugi terhadap yang terkena pengadaan tanah;
- c. Pelepasan hubungan hukum pemilik tanah kepada pihak lain. (Mudakir, 2)

Seperti dalam Pasal 2 Perpres 71 Tahun 2012 bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan dengan 4 tahapan yaitu tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, serta penyerahan hasil. Dalam penelitian ini akan di lihat 2 tahap yaitu tahap pelaksanaan dan penyerahan hasil.

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 2012 pada pasal 5 ada 10 tahapan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu:

- a. penyiapan pelaksanaan;
- b. inventarisasi dan identifikasi;
- c. penetapan penilai;
- d. musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian
- e. pemberian ganti rugi;
- f. pemberian ganti rugi dalam keadaan khusus;
- g. penitipan ganti kerugian;
- h. pelepasan obyek pengadaan tanah;
- i. pemutusan hubungan hukum antara pihak yang berhak dengan obyek pengadaan tanah; dan
- j. pendokumentasian peta bidang daftar nominative dan data administrasi pengadaan tanah.

Pengadaan tanah untuk pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum dilakukan melalui musyawarah dengan tujuan memperoleh kesepakatan mengenai pelaksanaan pembangunan di lokasi yang ditentukan beserta bentuk dan besar ganti kerugian.

## **2. Kepentingan Umum**

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah kegiatan menyediakan tanah untuk pembangunan dengan cara memberikan ganti rugi yang layak terhadap subyek tanah yang menguasai dan memiliki tanah tersebut. Pembangunan yang dilakukan terhadap tanah yang telah dibebaskan harus diutamakan terhadap kepentingan rakyat yang berada di sekitar tanah yang dilakukan pembangunan khususnya dan masyarakat luas pada umumnya. Berdasarkan Pasal 3 UU No. 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Dalam rangka mewujudkan hal tersebut, maka dalam kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum diatur pelaksanaannya menurut UU No. 2 Tahun 2012 tersebut. Setiap tahapan pelaksanaan harus sesuai dan dilalui agar tidak



merugikan kepentingan masyarakat terutama mereka yang menguasai dan memiliki tanah yang terdampak dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum tersebut.

Pengertian kepentingan umum adalah kepentingan sebagian besar masyarakat, pendapat lain mengatakan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan seluruh masyarakat. Dari dua pengertian kepentingan umum tersebut lebih tepat jika dikatakan bahwa kepentingan umum untuk seluruh lapisan masyarakat. Hal ini dapat dikatakan pembangunan tidak hanya dinikmati di wilayah dimana pembangunan itu berlangsung tapi juga dinikmati oleh wilayah lain. Apalagi pembangunan bendungan dimana yang kena dampak ataupun yang menikmati dari hulu sampai hilir (muara). Oleh karena itu pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan harus sesuai dengan asas: kesepakatan, kemanfaatan, keadilan, kepastian, keterbukaan, dan partisipasi. (Maria S, 282-284).

### **3. Kendala/Hambatan**

Kendala menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah halangan; rintangan; faktor atau keadaan yang membatasi, menghalangi, atau mencegah pencapaian sasaran; ada sesuatu kekuatan yang memaksa pembatalan pelaksanaan. Dengan demikian kendala dalam pelaksanaan pengadaan tanah dapat didefinisikan sebagai suatu keadaan yang menghalangi kelancaran dari pelaksanaan pengadaan tanah.

Jika melihat aktor-aktor yang ada dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini yaitu: Kantor Pertanahan Kabupaten Tasikmalaya, Kementrian PU (BBWS), dan masyarakat. Dari tiga aktor tersebut dapat diperas menjadi dua yaitu birokrasi (Kantor Pertanahan dan Kementrian PU), dan masyarakat.

Hambatan biasa yang dihadapi dalam birokrasi adalah: prosedur yang rumit, adanya oknum yang bermain untuk kepentingan sendiri (lihat Pathology birokrasinya Felix A Nigro). Sedang permasalahan utama bagi masyarakat seperti dalam penelitian-penelitian tentang pengadaan tanah adalah ketidak sesuaian nilai ganti rugi. Oleh karena itu asumsi dasar dari penelitian ini adalah “adanya hambatan

dalam proses pengadaan tanah pembangunan Waduk Leuwikeris disebabkan ketidaksesuaian harga dalam proses ganti rugi”.

### **C. Kondisi Sosial Ekonomi, Budaya, dan Sikap Masyarakat terhadap Pembangunan Bendungan Leuwikeris**

Untuk melihat kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah dalam proyek pembangunan Waduk Leuwikeris, maka perlu dilihat terlebih dahulu sampai dimana pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, sikap masyarakat terhadap pembangunan tersebut, dan bagaimana kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terkena dampak. Oleh karena itu dalam bahasan berikut terbagi tiga bagian yaitu sikap masyarakat yang menggambarkan kondisi sosial ekonomi, budaya, serta bagaimana sikap masyarakat terhadap pembangunan bendungan. Kemudian pelaksanaan pengadaan tanah itu sendiri digambarkan dari berapa kebutuhan lahan yang diperlukan untuk memenuhi kegiatan dalam pembangunan tersebut, samapai dimana proses pengadaan tanah. Selanjutnya baru terlihat kendala-kendala yang terjadi ketika proses pelaksanaannya.

Kabupaten Tasikmalaya secara geografis terletak di antara 7°02' dan 7°50' Lintang Selatan dan 107°97' dan 108°25' Bujur Timur, dengan batas wilayah sebelah utara Kabupaten Ciamis dan Kabupaten Majalengka, sebelah timur Kabupaten Ciamis, sebelah barat Kabupaten Garut dan sebelah selatan Samudra Indonesia (lautan). Tasikmalaya merupakan kota yang indah dan tertata apik dan cukup bersih. Terletak dekat pantai selatan merupakan bagian dari wilayah Priangan Timur dan sudah beberapa kali memenangi hadiah adipura. Dari Bandung ke Tasikmalaya berjalan ke tenggara sekitar 106 Km dengan waktu tempuh sekitar 3 jam dengan kendaraan umum (bus).

Masyarakat Tasikmalaya seperti juga masyarakat Jawa Barat dikenal sebagai masyarakat yang agamis, dengan kekayaan warisan budaya dan nilai-nilai luhur tradisional. Memang melihat dari banyaknya pondok pesantren di Jawa Barat, terutama Tasikmalaya dapat dikatakan bahwa masyarakat agamis. Kehidupan sehari hari masyarakat Tasik berpedoman pada falsafah silih asih, silih asah, silih asuh yang berarti saling mengasihi, saling memberi (baik penge-

tahuan maupun materi) dan saling mengasuh di antara warga masyarakat. Dengan adanya falsafah hidup yang demikian maka dapat membentuk karakter/sifat masyarakatnya, dimana salah satu sifat yang menonjol dari masyarakat Tasik adalah ramah dan toleransi sangat tinggi.

Dari sosial ekonomi dan budaya masyarakat Tasik yang demikian, maka tidaklah aneh jika dalam sosialisasi rencana pembangunan Waduk Leuwikeris tidak mengalami hambatan. Dari beberapa masyarakat yang ditemui banyak yang mendukung adanya proyek pembuatan bendungan, bahkan dengan adanya tanah sisa, mereka merelakan untuk tidak dihitung dalam penghitungan ganti rugi. Hal ini terlihat ketika wawancara dengan masyarakat desa Ancol yaitu dengan Ecep, Maman, dan Sarpan, dimana Ecep adalah perangkat Desa Ancol, sedangkan Maman dan Sarpan petani.

Dari wawancara terlihat wajah mereka sangat antusias ketika ditanya tentang pembangunan Waduk Leuwikeris. Ecep mengatakan, "Kami semua masyarakat sangat senang dengan adanya rencana pembangunan bendungan". Ecep mengatakan itu dengan wajah yang gembira, artinya dia berkata dengan jujur. Artinya keberadaan proyek itu nantinya akan mendapat dukungan dari masyarakat, meski mereka harus kehilangan tanahnya.

Memang ada suatu konsep bahwa tanah mempunyai sifat yang magis dan relijius artinya bumi/tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa kepada masyarakat, dan digunakan sebaik-baiknya untuk kehidupannya. Ini berarti hubungan manusia (dalam hal ini masyarakat Tasik) dengan tanah adalah hubungan yang sakral dan dipertahankan, bila perlu nyawa taruhannya. Namun mereka tahu tentang konsep agama yaitu mereka harus turut dengan para Umara (pemerintah) sehingga mereka bersikap rela melepas tanahnya demi kepentingan bersama. Oleh karena itu wajar jika masyarakat dengan hati terbuka melepas asetnya untuk pembangunan waduk. Pak Ecep adalah salah seorang pamong desa namun tanah dia tidak berada pada area pembangunan. Kalau melihat raut muka kelihatan dia kecewa. Hal inilah yang menandakan bahwa pelepasan tanah pada proyek bendungan ini sangat ditunggu warga.

Pada tahun 1983 sampai tahun 2011 dilakukan beberapa studi, dilanjutkan dengan analisis dampak lingkungan, dan 2012 mulai dirancang DED (*Design Engineering Detail*). Dengan adanya rencana tersebut, maka akan diperlukan lahan yang akan digunakan sebagai bendungan dan sarana pelengkap yang saat ini lahan tersebut dihuni dan dimiliki oleh masyarakat setempat, untuk penyangga kelangsungan hidupnya atau sebagai tempat kehidupan mereka.

Kebutuhan lahan yang dibutuhkan dalam pembangunan bendungan, tentunya menyesuaikan dengan kegiatan dalam proses pembangunan. Adapun deskripsi dari kebutuhan tersebut adalah sebagai berikut:

Tabel 1 Kebutuhan Lahan Bendungan Leuwikeris Provinsi Jawa Barat

No	Deskripsi	Kab. Tasik (Ha)	Kab. Ciamis (Ha)
1	Areal Kantor Lapangan	8.72	
2	Tapak Bendungan (Pengelak, <i>spillway</i> , tubuh bendungan, jalan kerja areal bendungan)	16.34	51.08
3	Quarry	101.12	
4	Access Road	10.18	
5	Genangan	93.75	
6	Green Belt	90.04	
7	Borrow	24.87	
8	Disposal area		13.20
9	Power House		3.29
10	Jalan Kerja	3.06	1.56
11	Dumping Area	19.23	
	Jumlah Sub Total Wilayah	367.31	246.99
	<b>Total</b>		<b>614.30</b>

Sumber: Kantor PU

Dari data tersebut, terlihat total area lahan untuk pembuatan sebuah bendungan memerlukan lahan sebesar 614,30 Ha, dengan melibatkan dua kabupaten yaitu Tasikmalaya dan Ciamis dengan 60% lahan terbanyak ada di Kabupaten Tasik.

Jalan akses dari *quarry* (penambangan) menuju bendungan merupakan jalan akses menuju lokasi rencana Bendungan Leuwikeris dari Desa Ancol ke arah selatan Desa Ancol dengan panjang 8 Km, akses *quarry* ini memerlukan lahan 10.18 Ha. Area *quarry* di Gunung Panganjar dan Gunung Aul terletak di Desa Karanglayung, Kabupaten Tasikmalaya dengan lahan yang diperlukan seluas 101.12 Ha.

Areal tapak bendungan luas yang diperlukan seluas 67.42 Ha, meliputi Desa Ancol Kabupaten Tasikmalaya seluas 16.34 Ha serta 51.08 Ha terletak di kabupaten lain yaitu Ciamis. Untuk kantor lapangan, hal ini diperlukan untuk aktivitas dalam pelaksanaan proyek tersebut diperlukan 8.72 Ha masih terletak di Desa Ancol Tasikmalaya.

*Borrow area* (area dimana pengambilan bahan untuk pengu-rugan) terletak di Desa Ancol seluas 24.87 Ha, sedang *disposal area* di daerah Kabupaten Ciamis seluas 13.2 Ha yang berfungsi sebagai tempat pembuangan bahan galian yang tidak dapat dipakai dalam penimbunan. Dalam pengerjaan untuk *quarry* dan *disposal* perlu jalan yang searah sehingga pekerjaan dapat efisien, hal ini sangat tepat jika area tersebut dipilih di satu desa yaitu Desa Ancol.

Jalan kerja ada di beberapa desa di Kabupaten Tasik dan Ciamis diperlukan lahan seluas 4.62 Ha. *Dumping area* diperlukan lahan 19.2 Ha di Desa Cineam Kabupaten Tasik.

*Greenbelt* atau sabuk hijau terletak di beberapa desa di Kabupaten Tasik dan Ciamis memerlukan lahan seluas 181.16 Ha, *greenbelt* ini berfungsi untuk adalah ruang terbuka hijau yang memiliki tujuan utama untuk membatasi perkembangan suatu penggunaan lahan atau membatasi aktivitas satu dengan aktivitas lainnya agar tidak saling mengganggu.

## **D. Hambatan dalam Proses Pengadaan Panah**

### **1. Penundaan pembayaran**

Pada umumnya hal yang paling sulit dalam pengadaan tanah adalah pada proses ganti rugi. Biasanya pihak yang membutuhkan tanah menginginkan harga serendah mungkin, sedang pihak yang melepas tanah menginginkan harga yang sangat tinggi. Tidak heran dalam proses negosiasi harga tanah membutuhkan waktu sampai bertahun-

tahun. Berlarut larutnya proses penentuan ganti rugi/appraisal ini banyak disorot oleh berbagai pihak karena dapat menghambat pembangunan itu sendiri.

Bahwa demi kepentingan umum, maka hak-hak atas tanah dapat dicabut. Pengadaan tanah tersebut tidak serta merta dilakukan penguasa tanpa kompensasi, sebab hak tersebut mendapat penetapan dan pengakuan oleh Negara melalui peraturan perundang-undangan.

Untuk itu, apabila hak-hak perseorangan maupun masyarakat hukum adat dicabut untuk kepentingan umum, maka disyaratkan harus diberi kompensasi atau ganti kerugian kepada pemegang hak atas tanah, sebab saat penetapan tersebut pemegang hak atas tanah diwajibkan untuk menunjukkan bukti perolehan tanahnya juga membayar biaya-biaya tertentu baik berupa biaya administrasi maupun kewajiban perpajakan.

Bahkan dalam masyarakat hukum adat tertentu harga dari tanah yang dimiliki tidak saja dinilai secara material, namun juga secara immaterial karena dianggap sakral yang tidak saja diukur dengan harga jenis benda apapun karena terkandung aspek sosial budaya sebagai nilai tambah yang melekat pada hak-hak atas tanah dimaksud, yang apabila dicabut otomatis akar budaya pemegang hak atas tanah dengan tanahnya akan tercabut juga, sehingga terjadi ketidakseimbangan dengan lingkungan masyarakat adatnya, dan nilai dari ketidakseimbangan yang ditimbulkan harus dipulihkan dengan kompensasi tertentu yang bias memulihkan ketidakseimbangan tersebut.

Pengakuan terhadap hak pribadi warga negara atas kepemilikan tanah di samping adanya hak Negara di atasnya dalam hal mencabut hak tersebut dalam keadaan tertentu, merupakan implementasi dari nilai-nilai Pancasila, yakni adanya keseimbangan antara lahir dan batin, antara kepentingan umum dan kepentingan pribadi, antara aspek penguasaan dan aspek penggunaan tanah.

Untuk mencapai keseimbangan tersebut, maka setiap adanya pencabutan hak harus diperhitungkan faktor yang akan menyeimbangkan kembali ketimpangan atau keguncangan pada seseorang yang diakibatkan oleh tindakan pencabutan hak atas tanahnya

dengan cara memberikan kompensasi atau ganti rugi sesuai dengan nilai yang dikehendaki para pihak.

Dalam pemberian kompensasi atau ganti rugi tersebut, hal-hal yang harus diperhatikan ganti rugi yang layak. Tentang ganti rugi yang layak ini patut diperdebatkan karena bila diperhitungkan dengan harga perolehan tanahnya, maka nilainya relatif dapat diperoleh dengan angka tertentu berdasarkan perbandingan harga pasar yang berlaku, namun jika diperhitungkan nilai tambah lainnya dari hak atas tanah tersebut, maka akan ada pihak pemilik tanah yang tidak memberikan nilai dari hak atas tanahnya.

Untuk itu perlu dirumuskan pengertian dari “layak” tersebut, yang secara awam dapat saja kita sebut dengan harga yang “wajar” atau titik tengah dari harga pasar dengan harga dalam NJOP (nilai jual obyek pajak). Namun demikian ada pendapat yang patut dipedomani dari pengertian layak ini, yaitu sebagaimana yang ditegaskan oleh AP. Parlindungan (Parlindungan AP., 1993), bahwa orang yang dicabut haknya itu tidak berada dalam keadaan lebih miskin ataupun menjadi miskin kelak karena uang ganti rugi itu telah habis dikonsumsi, minimal dia harus dapat dalam situasi ekonomi yang sekurang-kurangnya sama seperti sebelum dicabut haknya, syukur kalau bertambah lebih baik, atau minimal dapatlah dia pengganti yang wajar, misalnya dengan pemberian ganti rugi tersebut yang bersangkutan dapat membeli tanah di tempat lain yang memungkinkan dia membangun rumah kembali dan melanjutkan kehidupannya di tempat baru.

Dalam menentukan besarnya ganti kerugian harus terdapat pula kata sepakat di antara anggota panitia dengan memperhatikan kehendak dari para pemegang hak atas tanah. Apabila terjadi perbedaan tafsiran mengenai ganti rugi di antara anggota panitia pembebasan tanah, dipergunakan harga rata-rata dari masing-masing anggota. Perbedaan penaksiran bentuk dan besarnya ganti rugi diselesaikan menurut harga rata-rata dari masing-masing anggota panitia, merupakan tindakan sepihak yang sangat merugikan masyarakat. Seharusnya dalam musyawarah ganti rugi masyarakat diikutsertakan dalam menentukan bentuk dan besarnya ganti rugi tersebut.

Proses penentuan nilai tanah di proyek Bendungan Leuwikeris ini sudah tidak menggunakan lagi patokan harga NJOP, bahkan seperti yang dikatakan Parlindungan AP yaitu "pengganti yang wajar" pun tidak dipergunakan, namun perhitungannya sudah menggunakan dengan harga pasar, dan nilai bangunan (kalau ada rumah) atau nilai dari tanaman juga dihitung. Artinya dapat dikatakan nilai penggantian ini masyarakat tidak akan rugi. Harga pasar dimaksud adalah nilai/harga jual beli tanah pada saat proses pembebasan tanah. Bahkan masyarakat tanahnya yang tidak terkena proyek kecewa karena tanahnya tidak termasuk dalam proyek itu. Hal ini seperti yang diutarakan oleh Saudara Encep yang merupakan salah seorang pamong desa namun tanah dia tidak berada pada area pembangunan. Kalau melihat raut muka kelihatan dia kecewa. Hal inilah yang menandakan bahwa pelepasan tanah pada proyek bendungan ini sangat ditunggu warga, namun sayang sampai sekarang uang tunai untuk membayar ganti rugi belum mereka terima.

Kasus ini hampir sama dengan di Kabupaten Majalengka, yang juga salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Barat, terletak sebelah utara Kabupaten Tasikmalaya. Kasus pengadaan tanah terjadi ketika bupati terpilih menjanjikan adanya pembangunan bandara di wilayah Kabupaten Majalengka.

Pada tahun 2010 telah terjadi pembebasan tanah untuk digunakan badar udara internasional. Namun proses ganti rugi/pembayaran belum terlaksana dikarenakan belum ada dana dari pemerintah daerah. Setelah memakan waktu 6 tahun ini tentunya masyarakat menghendaki penilaian tanah disesuaikan dengan harga sekarang. Padahal kondisi lapangan sudah tidak ada bukti lagi adanya pemanfaatan tanah, hal ini karena tanah telah diratakan untuk proyek tersebut. Tentunya akan menjadi kesulitan tersendiri antara masyarakat dengan pemerintah (Kementerian Agraria dan Tata Ruang dan Pemda). Masyarakat menghendaki harga disesuaikan dengan harga sekarang dan pemanfaatan tanah juga dibayar seperti tanaman/bangunan. Namun kenyataan di lapangan 6 tahun lalu sudah diratakan dengan tanah. Hal ini tentunya akan menyulitkan pada pertanggung jawaban anggaran. Oleh karena itu perlu adanya



kesiapan dari instansi yang memerlukan tanah dalam hal keuangan, agar tidak terjadi hal-hal yang tersebut di atas.

## **2. Akibat penundaan pembayaran**

Proses pelaksanaan pengadaan tanah pada tahap 1 proyek bendungan ini sebenarnya tinggal penyerahan hasil saja, namun ada kendala yaitu tertundanya pembayaran yang harus dilakukan oleh pihak yang memerlukan tanah yaitu kementerian PU lewat PT BBWS. Seperti diketahui bahwa tahap dalam pengadaan tanah yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil, untuk appraisal sekaligus pembayaran ganti rugi terletak pada tahap pelaksanaan. Pada bulan Februari appraisal sudah selesai yang seharusnya segera dibuka hasil appraisal tersebut dan dilakukan pembayaran sehingga segera di laksanakan pelepasan. Namun belum siapnya anggaran yang ada di kementerian PU inilah yang menjadi hambatan dalam proses pembayaran.

Masyarakat yang terkena pembebasan tentunya menanyakan adanya penundaan ini, karena sejak ditetapkan tanah mereka terkena pembebasan tanah otomatis mereka tidak berani menggarap tanah mereka sehingga mereka tidak produktif lagi. Dan mereka telah membiarkan tanah mereka tidak ditanami lagi sejak 6 bulan lalu. Sehingga kalau masyarakat sudah mendapat ganti ruginya tentu mereka sudah pindah atau membeli tanah lainnya. Ada 390 bidang tanah di Desa Ancol ini, dan mereka sudah tidak memproses lagi tanah tersebut karena takut bahwa tanah itu sudah digunakan untuk proyek. Mereka takut untuk mengerjakan lagi tanahnya karena mereka tahu bahwa tanah mereka telah diukur dan akan dipergunakan untuk proyek.

Seharusnya ada sosialisasi dari pihak pemerintah bahwa tanah tersebut masih bisa digarap selama belum ada pembayaran. Dari bidang-bidang yang akan dilepaskan tentunya ada tanah sisa, dimana mereka meminta untuk dilepaskan juga, atau dapat ganti rugi. Tanah sisa: hasil pengukuran dengan tanah yang akan dilepas, menyisakan tanah yang tidak terkena pembebasan, namun biasanya luasannya kecil sehingga tidak produktif untuk digarap dijadikan lahan pertanian.

## **E. Penutup**

Proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan pada Waduk Leuwikeris telah berjalan sesuai dengan aturan. Secara teknis pelaksanaan pengadaan tanah tidak mengalami hambatan, hal ini karena masyarakat mendukung adanya proyek tersebut. Dukungan dari masyarakat ini menyebabkan lancarnya proses pengadaan tanah. Namun justru kendala terjadi pada pihak PT BBWS/Kementrian PU, karena anggaran untuk ganti rugi belum turun. Hal ini menyebabkan masyarakat kecewa, karena seharusnya mereka masih dapat mengolah tanahnya dan dapat untuk digunakan lebaran nanti.

Oleh karena itu agar masyarakat tidak kecewa maka mereka masih diperbolehkan untuk mengolah tanahnya sampai uang ganti rugi sudah diserahkan, dan untuk pihak yang memerlukan tanah perlu perencanaan penganggaran yang lebih baik, sehingga ketika sudah siap untuk digunakan anggaran telah tersedia, sehingga tidak terjadi adanya penundaan, yang mengakibatkan penundaan juga pelaksanaan proyek dan juga jangan segan untuk memberitahu masyarakat perihal kendala tersebut sehingga masyarakat tidak menunggu dan resah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ari Sukanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2008.
- Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Penyusunan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional*. Edisi Revisi. Djambatan. Jakarta.
- Maria SW Soemardjono. 1994. *Tinjauan Yuridis Keppres Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pelaksanaannya, Seminar Nasional Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan (Konsep Hukum, Permasalahan dan Kebijakan Dalam Pemecahannya)*. Kerjasama Fakultas Hukum Universitas Trisakti dengan BPN.
- Mudakir Iskandar Syah, 2007, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, Jakarta.
- Noer Fauzi (Penyunting), 1997, *Tanah dan Pembangunan (Risalah dari Konferensi INFID ke 10)*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Parlindungan AP., 1993, *Pencabutan dan Pembebasan Hak Atas Tanah Suatu Studi Perbandingan.*, Bandung; Mandar Maju.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Perpres 148 Tahun 2015 tentang Perubahan keempat Perpres No 71 Tahun 2012.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2010  
Tentang Bendungan.

**Internet**

<http://jabar.metrotvnews.com/read/2015/10/12/439986/pembebasan-lahan-waduk-priangan-ditargetkan-november-in>

<http://detik.finance.com/> diunduh senin 22-6-2015