

**FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PEMANFAATAN UANG GANTI RUGI DARI PENGADAAN
TANAH UNTUK JALAN TOL BEKASI-CAWANG-KAMPUNG
MELAYU DAN DAMPAKNYA TERHADAP KONDISI SOSIAL
EKONOMI PIHAK YANG BERHAK**

(Studi di Kelurahan Cipinang Melayu Kecamatan Makasar Kota Jakarta Timur)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mendapatkan Sebutan Gelar
Sarjana Terapan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



DISUSUN OLEH:

SHAFIRA AZZAHRA ARLANDA MARDIONO

NIT. 21303660

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/ BADAN
PERTANAHAN NASIONAL SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN
NASIONAL YOGYAKARTA**

2025

ABSTRAK

Infrastructure development, particularly toll roads, has become a national priority, resulting in the need for land acquisition and compensation for affected communities. This study aims to examine how compensation funds are utilized by residents of Cipinang Melayu Urban Village affected by the Bekasi-Cawang-Kampung Melayu Toll Road project, as well as to identify the factors influencing their use and the impact on the socio-economic conditions of the entitled parties. The research uses a qualitative method with a descriptive approach. Data were collected through in-depth interviews, field observations, and document studies involving compensation recipients and related stakeholders. The findings show that compensation funds are used for various purposes such as consumption, home renovation, and vehicle purchases. Factors influencing the use of the funds include education level, type of employment, and the amount of money received, among others. The study recommends the need for financial education and community assistance.

Keywords: *Toll Road, Land Acquisition, Compensation Funds, Socio-Economic Impact*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK....	xiii
INTISARI	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
D. Keaslian Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI.....	11
A. Tinjauan Pustaka	11
B. Landasan Teori.....	19
C. Kerangka Pemikiran.....	22
D. Pertanyaan Penelitian	23
BAB III METODE PENELITIAN	24
A. Format Penelitian	24
B. Lokasi Penelitian.....	25
C. Subjek Penelitian	25

E. Definisi Operasional	26
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	28
F. Analisis Data	30
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	39
A. Gambaran Umum Wilayah Makro.....	39
B. Gambaran Umum Wilayah Mikro	42
BAB V PEMANFAATAN UANG GANTI RUGI OLEH PIHAK YANG BERHAK DI KELURAHAN CIPINANG MELAYU	51
A. Karakteristik penerima dan nominal uang ganti rugi masyarakat Kelurahan Cipinang Melayu	52
B. Pola Pemanfaatan Uang Ganti Rugi oleh masyarakat Kelurahan Cipinang Melayu.....	60
BAB VI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMANFAATAN UANG GANTI KERUGIAN.....	66
A. Faktor-faktor yang menjadi penentu dalam pengambilan keputusan pemanfaatan uang ganti rugi	66
B. Kondisi sosial dan ekonomi masyarakat Kelurahan Cipinang Melayu dari pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu	83
BAB VII DAMPAK PEMANFAATAN UANG GANTI RUGI TERHADAP SOSIAL EKONOMI OLEH PARA PIHAK YANG BERHAK	93
A. Dampak Positif.....	93
B. Dampak Negatif.....	94
BAB VIII PENUTUP	97
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran	99
LAMPIRAN	102
DAFTAR PUSTAKA.....	131

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan peran penting dalam keberlangsungan makhluk hidup. Bagi suatu bangsa, tanah bisa menjadi media dalam meningkatkan kesejahteraan rakyatnya. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dijelaskan bahwa fungsi tanah itu sendiri adalah fungsi sosial yang berarti bahwa penggunaan tanah lebih mengutamakan kepentingan masyarakat daripada pribadi atau kelompok tertentu. Pemerintah selalu berupaya dalam menciptakan berbagai program untuk mensejahterakan rakyatnya yaitu salah satunya mewujudkan pembangunan nasional terhadap pemanfaatan tanah yang ditetapkan pada masa kepresidenan Joko Widodo dahulu. Seiring bertambahnya penduduk memicu ketersediaan tanah yang terbatas. Hal itu menyebabkan banyaknya timbul permasalahan yang berkaitan dengan tanah. Oleh karena itu, untuk mempermudah dalam memperoleh tanah, maka dilakukannya dengan cara pengadaan tanah.

Menurut Mulyani (2016) dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum itu sendiri, keperluan akan tanah bukanlah hal yang dianggap mudah dikarenakan permintaan pada tanah terus meningkat seiring dengan perkembangan pembangunan, sementara ketersediaanya terbatas. Untuk itu perlu diperhatikan kembali beberapa aspek pengadaan tanah untuk proyek pembangunan, yaitu:

- a) Pengadaan tanah harus mematuhi ketentuan tata ruang dan tata guna tanah
- b) Dalam proses pembangunan tidak boleh merusak atau mencemari kelestarian alam dan lingkungan
- c) Penggunaan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang terkena dampak pembangunan dan tidak boleh menghambat kepentingan pembangunan itu sendiri.

Proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum sudah diatur dalam

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pada pasal 13 yang berisi bahwa pengadaan tanah diselenggarakan melalui empat tahapan yaitu Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil yang dibantu oleh pihak panitia pengadaan tanah. Berbicara tentang kepentingan umum yang dimaksud adalah digunakan untuk pembangunan jalan umum, jalan tol, jalur kereta api, terowongan, stasiun kereta api dan fasilitas kereta api. Dari sekian banyaknya pembangunan nasional, jalan tol merupakan salah satu objek pelepasan hak atas tanah untuk kepentingan umum. Pembangunan jalan tol (jalan bebas hambatan) ialah jalan yang dirancang khusus untuk kendaraan roda empat atau lebih seperti mobil, bus, dan truk. Tujuan utama pembangunan jalan tol adalah untuk mempersingkat antara jarak dan waktu perjalanan dari satu lokasi ke lokasi yang akan dituju. Berdasarkan pemaparan tujuan dibangunnya jalan tol menunjukkan bahwa hal tersebut tidak lain hanya untuk meningkatkan kesejahteraan rakyatnya (Mulyani, 2016).

Dalam pembebasan lahan untuk kegiatan pembangunan jalan tol, kegiatan ganti kerugian merupakan peran utama dalam tahapan perencanaan pengadaan tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti kerugian ialah penggantian yang diberikan kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah berlangsung secara layak dan adil. Oleh karena itu, layak dan adil yang dimaksud adalah bahwa pelaksanaan pemberian ganti kerugian itu memiliki standarnya tersendiri (Soy, A. K. M., 2021). Saat ini Indonesia sedang maraknya dalam membangun infrastruktur konektivitas jalan dan jembatan. Hal tersebut merupakan salah satu prioritas pada era Presiden Republik Indonesia Joko Widodo dalam meningkatkan produktivitas rakyat serta daya saing di pasar internasional (Lubis, M. F., 2024)

Menurut Samputra dkk (2019) Jalan Tol Becakayu (Bekasi-Cawang-Kampung Melayu) merupakan jalur tol yang menghubungkan jaringan transportasi antara Jakarta dan Bekasi. Pembangunannya memiliki sejarah

yang panjang, dimulai pada tahun 1996, namun terhenti akibat krisis moneter pada tahun 1998. Setelah lama terhenti, proyek ini kembali dilanjutkan pada awal 2015 dan tahap pertama selesai serta resmi dibuka pada 3 November 2017. Kehadiran Tol Becakayu diharapkan dapat meningkatkan kapasitas jalan, sehingga memperlancar arus transportasi di kedua wilayah. Pemerintah bertanggung jawab menyediakan infrastruktur transportasi yang lancar, aman, dan nyaman untuk mendukung kemajuan pembangunan di sektor ekonomi, sosial, politik, dan kewilayahan.

Menurut Cahyanti, dkk (2024) juga menjelaskan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (Becakayu) adalah jalan tol dengan konstruksi layang yang melintasi daerah Jakarta Timur, Kota Bekasi dan Kabupaten Bekasi. Jalan Tol ini dibangun diatas Sungai Kalimalang dengan panjang 21,04 km untuk mengurangi kemacetan di sekitar Kalimalang. Menurut Laras dan Mei (2017) menyebutkan bahwa Jalan Tol terdiri dari dua jalur yaitu meliputi jalur satunya ke arah Bekasi di sisi kiri Kalimalang, sedangkan satunya lagi ke arah Cawang di sisi kanan Kalimalang. Pembangunan Tol Becakayu terbagi menjadi 2 sesi yaitu sesi pertama dari Kampung Melayu sampai Jakasampurna dengan panjang 11 km dan seksi kedua dari Jakasampurna sampai Durenjaya dengan panjang 10,04 km. Kelurahan Cipinang Melayu merupakan salah satu kelurahan yang terkena pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu. Peneliti memilih Kelurahan Cipinang Melayu dikarenakan berada di wilayah perkotaan dengan akses yang relatif mudah ke data resmi dari pemerintah, termasuk laporan pengadaan tanah, dokumen kebijakan, serta wawancara dengan pemangku kepentingan seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan warga yang terdampak. Bukan hanya itu saja, Kelurahan Cipinang Melayu dipilih oleh peneliti dikarenakan tindak waktunya yang sudah memadai untuk di teliti yaitu pada tahun 2018 diketahui bahwa terdapat 81 orang/Kepala Keluarga yang terkena proyek pembangunan jalan tol tersebut. Lahan yang terkena pembebasan pembangunan yaitu RW 02, 010 dan 011 Kelurahan Cipinang Melayu.

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol membutuhkan tanah

melalui pembebasan lahan. Di sisi lain pemerintah harus memastikan bahwa tanah tersebut harus menghasilkan manfaat dan memiliki fungsi sosial untuk kehidupan masyarakat. Pemerintah menyadari bahwa pelaksanaan pengadaan tanah tidak akan ada berakir. Oleh sebab itu, melalui kebijakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 mengatur tentang mekanisme dalam pemberian ganti kerugian bagi masyarakat yang berhak pada proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Bentuk ganti rugi berupa uang, penetapan besaran ganti kerugian dilakukan dengan proses penilaian atau taksiran nilai suatu objek dengan mempertimbangkan aspek kerugian fisik maupun aspek kerugian non fisik yang disebabkan oleh pengambilan hak atas tanah.

Menurut (SHELEMO, 2023) pengadaan tanah pemberian ganti kerugian harus mampu menjamin kesejahteraan sosial ekonomi masyarakat tidak lebih buruk dari keadaan sebelum tanahnya digunakan untuk kepentingan umum. Masyarakat yang berhak menerima uang ganti rugi tersebut diharapkan dapat memanfaatkannya dengan cara yang bagus seperti pemanfaatan uang dengan investasi. Dengan cara tersebut meminimalisir pengeluaran uang yang tidak diperlukan dan dapat melanjutkan kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya. Besarnya nominal uang ganti rugi juga dipergunakan untuk membeli mobil, perbaikan tempat tinggal, dan lain sebagainya untuk peningkatan status sosial.

Melalui pembangunan jalan tol tersebut, peluang bisnis berjalan dengan baik dikarenakan mempersingkat waktu perjalanan antar wilayah. Selain itu, harga jual tanah sekitar jalan tol naik secara signifikan dibandingkan harga tanah sebelum pembangunan. Bukan hanya bagi pemilik tanah sekitar jalan tol, masyarakat di daerah tersebut memiliki peluang bisnis dan ekonomi (SHELEMO, 2023). Verlani juga berpendapat bahwa dampak negatif juga timbul akibat pembangunan jalan tol seperti berkurangnya lahan pertanian yang nantinya akan mengancam ketahanan pangan nasional.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti melakukan penelitian terkait

dampak besaran uang ganti rugi dan pemanfaatannya yang diterima oleh pihak yang berhak. Merujuk pada data dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, salah satu kelurahan yang menerima ganti kerugian adalah Kelurahan Cipinang Melayu yang terletak di Kecamatan Makasar. Selain itu, peneliti juga akan mengkaji mengenai dampak pemanfaatan uang ganti kerugian tersebut dalam perpektif sosial ekonomi maupun dampak lainnya yang meliputi dampak jangka pendek yang diterima pihak yang berhak sejak diterima dan digunakan uang ganti rugi tersebut. Oleh karena itu, peneliti tertarik melakukan penelitian yang berjudul “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Uang Ganti Rugi Dari Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu Dan Dampaknya Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Pihak yang Berhak (Studi di Kelurahan Cipinang Melayu Kecamatan Makasar Kota Jakarta Timur)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan paparan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana pemanfaatan uang ganti rugi dalam kehidupan masyarakat Kelurahan Cipinang Melayu yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu?
2. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan uang ganti rugi oleh para pihak yang berhak dari pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu?
3. Bagaimana dampak pemanfaatan uang ganti rugi terhadap sosial ekonomi oleh para pihak yang berhak di Kelurahan Cipinang Melayu yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Penelitian ini bertujuan untuk:
 - a) Mengetahui pemanfaatan uang ganti rugi terhadap dalam kehidupan masyarakat Kelurahan Cipinang Melayu yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu.
 - b) Mengatahui faktor-faktor yang mempengaruhi pemanfaatan uang ganti

rugi oleh para pihak yang berhak dari pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu

- c) Mengetahui dampak pemanfaatan uang ganti rugi terhadap sosial ekonomi oleh para pihak yang berhak di Kelurahan Cipinang Melayu yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu.

2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk:

a) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai kajian terhadap persoalan yang menjadi fokus penelitian serta dapat digunakan sebagai bahan masukan dan referensi dalam pengembangan ilmu pengetahuan di bidang pengadaan tanah mengenai proyek strategis pemerintah berupa pembangunan jalan tol untuk kepentingan umum. Peneliti berharap bahwa hasilnya dapat memberikan Gambaran informasi terhadap kondisi sosial dan ekonomi pihak yang berhak di Kelurahan Cipinang atas objek pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu setelah pemberian ganti.

b) Manfaat Sosial

Penelitian ini bermanfaat untuk memahami apakah besaran uang ganti rugi dalam pengadaan tanah Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu telah memenuhi prinsip keadilan sosial bagi pihak yang berhak. Hasilnya dapat membantu pemerintah dalam merumuskan kebijakan yang lebih adil dan transparan untuk proyek pengadaan tanah di masa depan. Selain itu, penelitian ini mengungkap dampak sosial dan ekonomi bagi masyarakat terdampak, termasuk perubahan kesejahteraan dan pola kehidupan mereka. Dengan adanya kajian ini, potensi konflik sosial akibat ketimpangan ganti rugi dapat diminimalisir. Temuan penelitian juga dapat memberikan rekomendasi terkait edukasi finansial agar masyarakat dapat memanfaatkan dana ganti rugi secara lebih produktif.

c) Manfaat Praktis

Penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan untuk melakukan evaluasi atau masukan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan

Pertanahan Nasional dalam pelaksanaan pengadaan tanah terkhususnya untuk kehidupan masyarakat yang terkena dampak langsung proyek pembangunan untuk kehidupan yang akan datang.

D. Keaslian Penelitian

Pada subbab mengenai keaslian penelitian, dilakukan perbandingan antara penelitian yang akan dilaksanakan dengan beberapa penelitian serupa yang telah dilakukan oleh peneliti lain. Perbandingan tersebut mencakup (a) nama peneliti, (b) judul penelitian, (c) tahun penelitian, dan (d) hasil penelitian. Tujuan dari perbandingan ini adalah untuk menegaskan posisi penelitian yang akan dilakukan dalam konteks penelitian-penelitian sejenis, sekaligus memenuhi kaidah keaslian dan kebaruan. Keaslian dan kebaruan penelitian ini diharapkan dapat memastikan bahwa hasilnya bermanfaat, baik untuk pengembangan ilmu pengetahuan maupun sebagai dasar perumusan kebijakan di masa depan. Hasil perbandingan tersebut disajikan pada tabel di bawah ini:

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti	Tahun Penelitian	Judul Peneliti	Hasil Penelitian
1	Triana Dewitasari	2016	Dampak Pembangunan Jalan Tol Surabaya-Mojokerto Terhadap Kondisi Sosial dan Ekonomi Penduduk di Daerah Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik	Pembanguna Jalan Tol Surabaya-Mojokerto juga berdampak relatif buruk terhadap kondisi ekonomi. Banyak Penduduk yang pendapatnya menurun setelah pembebasan lahan. Hal ini dikarenakanpetani terpaksa membeli lahan pengganti yang harganya telah naik drastis dan lahan pengganti itu tidak seluas dengan tanah yang sebelumnya. Dari segi kebutuhan keluarga sebagian besar penduduk merasa pemenuhan kebutuhan primernya sama aja seperti sebelum pembebasan lahan, sedangkan kebutuhan sekunder dan tersier kurang tercukupi setelah pembebasan lahan. Adanya perubahan mata pencaharian penduduk dari petani menjadi wiraswasta, namun pekerjaan sampingan masih tetap yaitu dengan bertenak.
2	Kholfa Anisa, Priyo Katon Prasetyo, Dwi Wulan Pujiriyani	2021	Dampak Pengadaan Tanah Jalan Tol Trans Sumatera pada Kondisi Penghidupan Masyarakat yang Berhak	Pengadaan tanah Jalan Tol Ruas Bakauheni-Terbanggi Besar berdampak bagi penghidupan masyarakat di Deli Serdang yaitu perubahan status sosial seperti meningkatnya masyarakat yang mengenyam pendidikan hingga perguruan tinggi dan peningkatan petani pemilik lahan, peningkatan buruh tani menjadi anggota kelompok tani, penguasaan tanah yang semakin luas sebagai dampak panjang penggunaan ganti rugi untuk membeli tanah pengganti, peningkatan pendapatan dan aset barang bergerak maupun tidak bergerak. Dengan dmeikian pengadaan tanah pada Desa Serdang memberikan dampak positif baik masyarakat sekitar maupun pihak yang berhak untuk memberikan kesejahteraan dan peluang ekonomi yang lebih besar.
3	Wahyu Prabowo Putra	2014	Pemanfaatan Uang Ganti Rugi Lahan Pertanian (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol di Desa Kedunglosari, Kecamatan Tembeleng, Kabupaten Jombang	Proyek pembangunan Jalan Tol Mojokerto-Kertosono pemberian uang ganti rugi lahan pertanian dimanfaatkan oleh para petani untuk beberapa keperluan diantaranya: 1) Deposit di bank, 2) Membeli sawah baru, 3) Memenuhi kebutuhan hidup, 4) Sebagai modal investasi, 5) Diwariskan kepada keluarga.

Tabel 1. 2 Penelitian Terdahulu Lanjutan 1

No	Nama Peneliti	Tahun Penelitian	Judul Peneliti	Hasil Penelitian
4	Wislin Ridayani, Muhammad Alwi, Suprianto	2023	Dampak Pembangunan Bendungan Batu Bulan Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Petani Padi di Kecamatan Moyo Hulu Kabupaten Sumbawa	Peningkatan aspek sosial ekonomi yaitu, sebelum adanya Bendungan Batu Bulan terjadi kesulitan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan. Namun setelah adanya bendungan mengalami peningkatan dikarenakan terjadi peningkatan dari sektor pendidikan dan ekonomi. Pada segi sosial ekonomi pembangunan Bendungan Batu Bulan memiliki dampak terhadap berbagai macam mata pencaharian masyarakat yaitu: petani, pedagang, peternak, pegawai negeri sipil, bidan dan lain sebagainya. Akan tetapi, dampak yang paling dominan dirasakan adalah oleh petani padi. Sumber mata pencaharian petani tersebut dapat membawa dampak terhadap masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidup yang membawa kesejahteraan untuk petani itu sendiri dan masyarakat Kecamatan Moyo Hulu. Selain dampak positif dan negatif dari Bendungan Batu Bulan yaitu terjadinya banjir di wilayah hilir dan penggunaan yang salah dari objek wisata Bendungan Batu Bulan menjadi arena balap liar.
5	Ryandika	2022	Analisa Permasalahan Pengadaan Tanah dan Dampak Sosial Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung (Studi Kasus di Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung)	Pengadaan tanah Jalan Tol Ruas Terbanggi Besar-Pematang Panggang menghasilkan penelitian yang menyatakan bahwa terdapat dampak positif dan negatif yang alami masyarakat. Dampak positif yaitu munculnya rasa aman bagi pengguna jalan tol, meningkatnya pertumbuhan ekonomi sekitar jalan tol, terbukanya lapangan pekerjaan, dan mempersingkat waktu tempuh perjalanan. Adapun dampak negatif yang didapatkannya yaitu hilangnya tanah bagi masyarakat yang terdampak terutama tanah pertanian dan Perkebunan, hilangnya property dan aset bangunan berupa tempat tinggal ataupun tempat usaha, hilangnya infrastruktur dan sarana prasarana yang menjadi utilitas utama bagi mobilitas masyarakat.

Sumber: Olahan Data Peneliti, 2025

Penelitian yang akan dilakukan peneliti berbeda dari peneliti lainnya karena mengkaji dampak dari besaran terhadap kondisi sosial ekonomi pihak yang berhak di Kelurahan Cipinang Melayu yang belum dilakukan oleh peneliti terdahulu. Selain itu, penelitian ini mengkaji strategi pemanfaatan yang dilakukan masyarakat dan faktor yang mempengaruhi pemanfaatan uang ganti rugi setelah pemberian ganti kerugian dalam pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif yang mengungkapkan berbagai fenomena, situasi sosial yang terdapat dalam suatu masyarakat.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pihak yang berhak cenderung memanfaatkan uang ganti rugi untuk tujuan produktif dibandingkan dengan tujuan konsumtif. Pemanfaatan untuk tujuan produktif antara lain: pembelian tanah kembali, pembelian rumah kembali, modal usaha, biaya pendidikan, donasi, ditabung, pendaftaran umrah/haji dan juga untuk melunasi hutang. Sedangkan pemanfaatan untuk tujuan konsumtif antara lain: perbaikan rumah dan pembelian mobil. Untuk informan yang mata pencaharian sebagai pegawai swasta dan guru cenderung memanfaatkan uang ganti rugi dengan merenovasi rumah. Pada wiraswasta yaitu berjumlah 2 informan dan pedagang berjumlah 2 informan memanfaatkannya dengan usaha modal. Bagi yang pensiunan memanfaatkannya dengan membeli rumah kembali untuk anaknya. Pada PNS yang berjumlah 3 informan lebih memanfaatkan uang ganti rugi dengan membeli rumah dan biaya pendidikan anak. Terakhir, ibu rumah tangga berjumlah 3 informan cenderung untuk usaha modal, perbaikan rumah dan membayar hutang. Pada objek penggunaan rumah tinggal cenderung digunakan membeli rumah kembali untuk anak-anaknya atau untuk pribadi, usaha modal dan merenovasikan kembali. Pada subjek penggunaan kontrakan cenderung melanjutkan usaha sebelumnya sebagai biaya *recovery* atau membuka usaha baru. Pada objek penggunaan halaman rumah cenderung memanfaatkan untuk kebutuhan lain seperti biaya pendaftaran umrah atau mendonasikan kepada yang lebih berhak.
2. Pemanfaatan uang ganti rugi dari pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu dipengaruhi oleh empat faktor utama dengan faktor psikologis sebagai yang paling dominan (8 dari 21 informan) yang menunjukkan pola pikir jangka panjang untuk

investasi pendidikan dan tabungan masa depan. Faktor pribadi bermacam-macam latar belakang pribadi informan untuk menggunakan uang tersebut. Pertama adalah gaya hidup, yang kedua terkait dengan pekerjaan dan lingkungan dan yang ketiga kepribadian dan konsep diri, dimana semua tersebut mempengaruhi 6 informan. Faktor budaya mempengaruhi 4 informan terutama pedagang dan wiraswasta yang mengutamakan efisiensi penggunaan uang sesuai kebutuhan Orientasi penggunaan uang berdasarkan kebutuhan pada kelompok pedagang dan wiraswasta mencerminkan budaya bisnis yang mengutamakan efisiensi dan kalkulasi untung rugi. Faktor sosial mempengaruhi 3 informan menunjukkan pola dimana saran dari keluarga, tekanan dari teman sebaya, atau norma yang berlaku di komunitas mereka menjadi pertimbangan penting dalam menentukan alokasi uang ganti rugi. Pada faktor psikologis didominasi oleh informan dengan mata pencaharian pegawai swasta. Pada faktor kebudayaan didominasi oleh informan dengan pekerjaan wiraswasta dan pedagang. Pada faktor sosial didominasi oleh para pensiunan. Pada faktor pribadi mayoritas informan dengan mata pencaharian Pegawai Negeri Sipil (PNS).

3. Dampak perubahan kondisi sosial ekonomi setelah pemanfaatan uang ganti rugi pengadaan tanah antara lain:
 - a. Dampak yang dirasakan informan setelah menerima kompensasi ganti rugi pengadaan tanah. Dampak yang paling signifikan adalah peningkatan kondisi finansial keluarga dalam jangka pendek, dimana informan merasakan adanya tambahan modal yang dapat digunakan untuk berbagai keperluan yang sebelumnya sulit terpenuhi.
 - b. Dampak pada pendidikan yaitu peningkatan kemampuan informan dalam pembiayaan pendidikan anak hingga ke jenjang perguruan tinggi. Tingkat pendidikan para informan tidak memiliki pengaruh lebih terhadap cara mereka memanfaatkan

- uang ganti rugi, baik untuk tujuan konsumtif maupun produktif.
- c. Dampak terhadap aspek sosial, beberapa informan juga merasakan peningkatan status sosial di lingkungan masyarakat. Kemampuan untuk memberikan bantuan kepada kerabat dan tetangga, serta kontribusi dalam pembangunan fasilitas umum. Dampak terhadap kepemilikan harta benda yaitu rumah tinggal informan yang menjadi lebih baik dengan kondisi bangunan permanen. Peningkatan juga terjadi pada kepemilikan kendaraan roda empat dan lain sebagainya.
 - d. Menurut Kota Jakarta Timur Dalam Angka 2025 tentang garis kemiskinan, jumlah, dan presentase penduduk miskin di Kota Jakarta Timur, pada tahun dilaksanakannya pemberian ganti kerugian pengadaan tanah Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu yaitu tahun 2021 menunjukkan bahwa garis kemiskinan berada di 594.849 per kapita dengan jumlah penduduk miskin 125,37 ribu dan persentase penduduk miskin 4,28%. Sedangkan jika kita bandingkan pada tahun 2025 saat ini, garis kemiskinan berada di 697,472 per kapita dengan jumlah penduduk miskin 121,52 ribu dan persentase 4,09%. Hal ini menunjukkan perkembangan yang baik karena meskipun biaya hidup naik sekitar 17%, jumlah orang miskin justru berkurang sekitar 3.850 orang. Penurunan ini bisa terjadi karena daya beli masyarakat meningkat, program bantuan pemerintah berjalan dengan baik, dan pembangunan jalan tol memberikan dampak positif dengan membuka peluang kerja dan memudahkan akses ekonomi bagi masyarakat sekitar, walaupun kenaikan biaya hidup tetap perlu diperhatikan agar tidak memberatkan masyarakat kurang mampu.

B. Saran

1. Pada proses pengadaan tanah pelaksanaan pengadaan tanah, diharapkan dari Kantor Pertanahan mengembangkan program

pendampingan yang lebih sistematis untuk memastikan pemberdayaan masyarakat terdampak dapat memanfaatkan uang ganti rugi secara produktif. Program ini harus mencakup literasi keuangan, konsultasi investasi, dan pelatihan keterampilan.

2. Pemerintah hendaknya melakukan monitoring dan sosialisasi kepada masyarakat dengan tujuan untuk peningkatan kualitas Sumber Daya Manusia agar masyarakat mampu mengelola uang ganti rugi untuk keberlanjutan usaha dengan dibentuknya organisasi yang bisa menampung aspirasi masyarakat untuk membuka usaha.
3. Seperti yang terjadi di Sri Lanka, India, dan Cina, proyek infrastruktur besar yang menyebabkan perpindahan dan pemukiman kembali. Pemerintah sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam hal ini sudah seharusnya memberikan upaya tindak lanjut dari adanya perpindahan tempat tinggal dan pemukiman baru masyarakat yang terkena pembangunan infrastruktur. Salah satu upaya yang dapat dilakukan pemerintah adalah dengan menerapkan kebijakan perlindungan sosial “*social safe guard*”, kebijakan ini merupakan kebijakan perlindungan sosial yang dilakukan oleh pemerintah dengan menerapkan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik yaitu transparansi, partisipasi, dan akuntabilitas. Penerapan kebijakan perlindungan sosial (*Social Safeguard*) dari Asian Development Bank (ADB), juga dapat menjadi alternatif pemberian perlindungan kepada masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol. Pihak ADB akan memberikan perlindungan *safe guard* kepada proyek yang dibiayainya. Meskipun proyek pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu bukan proyek yang dibiayai ADB, namun pihak dari Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM) sebagai perwakilan masyarakat dapat mengajukan kepada pihak ADB.

4. Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran penting dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya dalam konteks kontra aset. BPN bertanggung jawab dalam proses pengadaan tanah, mulai dari perencanaan, pelaksanaan, hingga penyelesaian masalah terkait. Peran BPN meliputi penilaian aset, penerbitan sertifikat, dan penyelesaian sengketa
5. Harapan peneliti bagi responden agar mengutamakan pemanfaatan uang ganti rugi untuk motif ekonomi dan diikuti dengan literasi keuangan, seperti motif keterampilan dan pengetahuan dalam mengambil keputusan dalam mengelola keuangan untuk meningkatkan kesejahteraan hidup informan. Hal ini dilakukan supaya dampak ekonomi yang dirasakan dapat bernilai positif bagi pola penghidupan pihak yang berhak.

DAFTAR PUSTAKA

- Ambararum, S. (2021). Pemanfaatan Uang Ganti Rugi Lahan Pertanian oleh Keluarga Petani (Studi Kasus Keluarga Petani yang Mendapat Uang Ganti Rugi Akibat Pembangunan dari Pemerintah Di Desa Purworejo, Kecamatan Pilangkenceng, Kabupaten Madiun). *Prosiding Seminar Nasional Ekonomi Pembangunan*, 1(6), 673–678.
- Aldi, M., Sulatri, K., & Budiarti, D. (2023). Urgensi Pengaturan Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Terkait Penyelenggaraan Pengadaan Tanah. *Yurijaya: Jurnal Ilmiah Hukum*, 5(2), 65-76.
- Anisa, K., Prasetyo, P. K., & Pujiriyani, D. W. (2021). Dampak Pengadaan Tanah Jalan Tol Trans Sumatera pada Kondisi Penghidupan Masyarakat di Desa Serdang. *Tunas Agraria*, 4(3), 340-351.
- Aristiono Nugroho. (2020). Metode Kualitatif Untuk Riset Agraria. 1, 1–200.
- Basrowi, B., & Juariyah, S. (2010). Analisis kondisi sosial ekonomi dan tingkat pendidikan masyarakat desa Srigading, Kecamatan Labuhan Maringgai, Kabupaten Lampung Timur. *Jurnal ekonomi dan pendidikan*, 7(1), 17203.
- Cahyanti, N. D., Istiar, I., & Herijanto, W. (2024). Redesain Geometrik Ramp Margajaya, Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu. *Jurnal Teknik ITS*, 13(1), E67-E72.
- Dartiningsih, B. E. (2016). Gambaran Umum Lokasi, Subjek, Dan Objek Penelitian. *Buku Pendamping Bimbingan Skripsi*, 129.
- Dewitasari, T. (2016). Dampak Pembangunan Jalan Tol Surabaya–Mojokerto terhadap Kondisi Sosial Dan Ekonomi Penduduk di Daerah Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik. *Swara Bhumi*, 1(1), 197-207.
- El Ula, K. A., & Silviana, A. Ganti Rugi Atas Tanah Wakaf Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Semarang Demak Seksi II. *Notarius*, 16(2), 1097-

- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *Humanika, Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum*, 21(1), 33-54.
- Ibrahim. (2015). Panduan Peneliian Beserta Contoh Proposal Kualitaif . *Journal Equilibrium*, 28.
- Islamoglu, M., Apan, M., & Ayvali, A. (2015). Determination of factors affecting individual investor behaviours: A study on bankers. *International Journal of Economics and Financial Issues*, 5(2), 531–543.
- Laras, H., & Mei, E. T. W. (2017). Persepsi Masyarakat Terhadap Pembangunan Jalan Tol Bekasi-Cawang-Kampung Melayu (BECAKAYU). *Jurnal Bumi Indonesia*, 6(3).
- LUBIS, M. F. (2024). Pelaksanaan Penagadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu di atas Wilayah Pengairan Sungai Kalimalang (*Studi Kasus Kelurahan Jatimulya Kabupaten Bekasi*) (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan NAsional).
- Mogi, E. G., Sondakh, J., & Sondakh, D. K. G. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Lex Administratum*, IX(8), 217–227.
- Mohajan, H. K. (2018). Qualitative Research Methodology in Social Sciences and Related Subjects. *Journal of Economic Development, Environment, and People*, 7, 23-48
- Mulyani, A. T. (2016). Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Pembangunan Jalan Trans Sumatera di Kecamatan Tegineneng Kabupaten Pesawaran.
- Putra, W. P. (2014). Pemanfaatan Uang Ganti Rugi Lahan Pertanian (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol di Desa Kedunglosari, Kecamatan Tembelang, Kabupaten Jombang). *Journal Air*
- Ridayani, W., Alwi, M., & Suprianto, S. (2023). Dampak Pembangunan Bendungan Batu Bulan Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Petani Padi di Kecamatan

- Moyo Hulu Kabupaten Sumbawa. Jurnal Oportunitas: Ekonomi Pembangunan*, 2(2). *Langga*, 3(2).
- Ridha, N. (2017). Proses penelitian, masalah, variabel dan paradigma penelitian. *Hikmah*, 14(1), 62-70.
- Samputra, P. L. (2019). Analisis Tingkat Kepuasan Masyarakat terhadap Kebijakan Tarif Tol Becakayu (Bekasi-Cawang-Kampung Melayu) di Jakarta-Bekasi. *JPED (Jurnal Perspektif Ekonomi Darussalam)(Darussalam Journal of Economic Perspectives)*.
- Shofi, Z. D. F., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2022). Aspek Hukum Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(1), 290–299.
- SOY, A. K. M. (2021). Perspektif Subjek Hak Atas Tanah Wakaf Pada Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Kereta Api Yogyakarta International Airport (YIA) (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional).
- Subekti, R. (2016). Kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. *Yustisia*, 5(2), 376-394.
- Sugiyono. (2018). Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods). Bandung: CV Alfabeta.
- Sugiyono (2019). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabet.
- Sukirno, Sadono. (2004). Makro Ekonomi. Edisi Ketiga. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Swela, A. G. (2017). Analisis Dampak Pembebasan Tanah Dan Nilai Ganti Rugi Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pembangunan Waduk Logung Di Desa Kandangmas Dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus. *Journal of Politic and Government Studies*, 6(No. 2 (2017)), 1–10.
- Utami, R. N., Wicaksana, H. H., Bratakusumah, D. S., & Hidayat, Y. R. (2024).

- Implementasi Kebijakan Proyek Strategis Nasional Jalan Tol Serang-Panimbang. *Transparansi: Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi*, 7(1), 64-73.
- VERLANI, S. A. (2024). Pemanfaatan Uang Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo-Jogja dan Potensi Dampaknya Terhadap Kondisi Perekonomian Keluarga Pihak Yang Berhak (*Studi Di Desa Pepe, Kecamatan Ngawen, Kabupaten Klaten*) (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanian NASional).
- Walidin, W., Saifullah, & Tabrani. (2015). Metodologi Penelitian Kualitatif & Grounded Theory. Aceh: FTK Ar-Raniry Press
- YUANGGA, A. D. A. A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Wakaf Untuk Kepentingan Umum.
- Yusrizal, M. (2017). Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 113-138.
- Zarkasih, H. (2015). Pelaksanaan prinsip keadilan dalam pemberian ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum (studi kasus pelebaran jalan raya di Kota Praya Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 3(2).