

**KAJIAN FAKTOR-FAKTOR PENGHAMBAT PENGADAAN TANAH  
PADA PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR  
DI PROVINSI JAWA BARAT  
(STUDI KASUS : WADUK JATIGEDE)**

**Muhammad Baqiyudin Nadjib<sup>1</sup> dan Yohanes L.D. Adianto<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>*Program Studi Teknik Sipil, Universitas Katolik Parahyangan, Jl. Merdeka No. 30 Bandung  
Email: baqinadjib@yahoo.co.id*

<sup>2</sup>*Program Studi Teknik Sipil, Universitas Katolik Parahyangan, Jl. Merdeka No. 30 Bandung  
Email: yohanesadianto@yahoo.co.id*

**ABSTRAK**

Masalah tanah seringkali menjadi hambatan dalam pembangunan infrastruktur. Begitu pula yang terjadi pada Pembangunan Waduk Jatigede. Walaupun idenya telah dimulai sejak tahun 1963, hingga saat ini permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunannya belum tuntas. Penelitian ini mencoba mengkaji faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam pengadaan tanah dan relokasi pada pembangunan Waduk Jatigede dengan metoda deskriptif analitis, yaitu dengan berusaha memberikan gambaran mengenai permasalahan aktual pada pembangunan waduk Jatigede. Sampel untuk penelitian adalah *stake holder* yang terlibat dalam proses pengadaan tanah dan relokasi masyarakat akibat Pembangunan Waduk Jatigede. *Stake holder* yang dilibatkan adalah dari Pemerintah Pusat, Provinsi dan Kabupaten. Untuk Pengambilan sampelnya digunakan *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu, dalam hal ini responden dianggap yang paling tahu dan terlibat langsung dalam penelitian ini. Metode pengolahan data yang dipakai adalah metode statistik untuk mengetahui Indeks Kepentingan (IK) berdasarkan nilai rata-rata (mean) dari persepsi responden. Rata-rata (mean) diperoleh dengan menjumlahkan data perkalian bobot penilaian dengan jumlah individu yang memilih penilaian variabel tersebut, selanjutnya dibagi dengan jumlah individu yang ada pada kelompok. Analisis dilakukan terhadap sub variabel yang memiliki IK yang mempunyai pengaruh kuat dengan prosentase > 70,5%. (nilai tengah dari pengaruh kuat), sehingga dari 17 identifikasi faktor-faktor penghambat pengadaan tanah dan relokasi, didapat 8 (delapan) peringkat teratas sebagai faktor-faktor penghambat termasuk upaya penanganannya, yaitu sebagai berikut: 1) belum tersedianya lahan dan bangunan untuk pemindahan penduduk disikapi dengan terobosan kebijakan dalam transmigrasi dan relokasi beserta kesiapan payung hukumnya, 2) terbatasnya anggaran disikapi dengan mencari sumber-sumber pembiayaan lain seperti dengan Kerjasama Pemerintah Swasta / *Public Private Partnership* serta mekanisme pembiayaan yang dapat bersifat *multi years*, 3) kurangnya sosialisasi penegakan hukum disikapi dengan mensosialisasikan aturan yang ada berkaitan dengan penegakan hukum pada pengadaan tanah dan penguatan peran lembaga peradilan, 4) tidak adanya kerangka rencana pemukiman kembali setelah proyek jeda lama, disikapi dengan pembentukan tim validasi data yang dapat memetakan kondisi aktual di lapangan dan dapat membuat rekomendasi kerangka rencana pemukiman kembali, 5) lemahnya penanganan aset disikapi dengan memperbaiki sistem penanganan aset, 6) klarifikasi pendataan disikapi dengan menciptakan administrasi pertanahan yang tertib dan aturan yang seragam dalam klasifikasi tanah, 7) prosedur yang cukup lama / harus sesuai dengan Permenhut, disikapi dengan menyiapkan calon lahan pengganti alternatif yang banyak, 8) terdapat 3 (tiga) sumber data penduduk yang harus dimukimkan disikapi dengan pembentukan tim validasi data di bidang kependudukan yang kemudian hasilnya ditetapkan dengan keputusan sebagai bahan kebijakan bersama.

**Kata kunci :** Pengadaan Tanah, Faktor-faktor Penghambat, Waduk Jatigede

**1. PENDAHULUAN**

Dalam rangka meningkatkan kualitas hidup manusia (mewujudkan rakyat yang adil dan makmur), maka pembangunan adalah merupakan sebuah keniscayaan. Adapun untuk melaksanakan pembangunan selalu memerlukan tanah untuk diusahakan ataupun hanya sekedar sebagai tempat kegiatan proyek yang akan

dibangun. Keperluan tanah untuk pembangunan, baik yang dilakukan oleh pemerintah ataupun oleh swasta semakin meningkat. Kondisi ini diperparah dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia yang cepat dan juga meningkatnya kebutuhan penduduk, yang tidak mampu diimbangi dengan suplai tanah karena tanah yang tersedia tidak berubah. Kondisi ini menimbulkan konsekuensi yang sangat serius terhadap pola hubungan antara tanah dengan manusia, dan hubungan antara manusia dengan manusia yang beroyek tanah.

Untuk melaksanakan pembangunan tersebut, idealnya, pemerintah mempunyai kewajiban untuk menyediakan tanah yang diperlukan, antara lain dari tanah negara yang tidak dikuasai oleh rakyat ataupun dengan menyediakan bank tanah bagi kepentingan pembangunan. Tetapi ternyata pemerintah tidak mampu memenuhi penyediaan tanah untuk memenuhi semua kebutuhan pembangunan tersebut, sehingga kemudian banyak pembangunan yang dilakukan harus mengambil tanah-tanah rakyat. Kondisi ini kemudian memunculkan konflik-konflik pertanahan yang ada di masyarakat. Konflik pertanahan belakangan menjadi isu nasional, karena jumlahnya yang tinggi dan juga sarat dengan kendala dalam penyelesaiannya.

Masalah tanah menjadi sangat prioritas dan mendesak untuk diselesaikan, sehingga dapat mendorong iklim investasi yang selanjutnya secara otomatis dapat menarik minat perbankan untuk terlibat dalam pembiayaan pembangunan infrastruktur. Menurut hasil studi yang pernah dilakukan, menyebutkan bahwa besarnya kontribusi infrastruktur terhadap pertumbuhan ekonomi sangat signifikan dan merupakan salah satu faktor penting dalam meningkatkan daya saing bangsa. Pembangunan infrastruktur memiliki peran sebagai katalisator antara proses produksi, pasar dan konsumsi akhir. Selain itu juga berperan sebagai *sosial overhead capital* di mana infrastruktur didudukkan sebagai modal yang berfungsi memacu pertumbuhan ekonomi. Selain sebagai pilar pendukung pertumbuhan ekonomi, pembangunan infrastruktur mampu pula menciptakan lapangan kerja, dan memiliki *multiplier effect* kepada sektor-sektor lain.

Salah satu infrastruktur strategis di Jawa Barat yang saat ini dalam pelaksanaan adalah waduk Jatigede. Ide berdirinya waduk Jatigede hampir bersamaan dengan Waduk Jatiluhur, dimulai tahun 1963 yang dimaksudkan untuk mengatasi kekeringan dan banjir di wilayah Pantura Jawa Barat. Dalam kurun waktu sejak tahun 1963 sampai dengan adanya kepastian pembangunan Waduk Jatigede yaitu bulan Oktober 2007, telah dilakukan pembebasan/pengadaan tanah dengan dasar hukum yang berbeda-beda dan belum tuntas. Dapatlah dibayangkan, berbagai macam persoalan akan muncul pada proses pengadaan tanah dan relokasi dalam pembangunan Waduk Jatigede. Mulai dari aturan yang dipakai pada pengadaan tanah hingga dampak sosialnya. Hal ini bertambah pelik setelah adanya Undang-undang No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah yang membagi adanya urusan wajib dan urusan pilihan. Beban Pemerintah Daerah menjadi lebih berat karena harus berkontribusi untuk pengadaan tanah bagi pembangunan infrastruktur tersebut baik untuk memfasilitasi pengadaan tanah bagi pembangunan fisiknya maupun terlibat langsung dalam pendanaan untuk relokasi dan penanganan masalah sosial lainnya, sedangkan di sisi lain pendanaan daerah terbatas.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk: (1) Identifikasi faktor-faktor penghambat pada pengadaan tanah dan relokasi dalam Pembangunan Waduk Jatigede yang berpotensi menyebabkan adanya gejolak sosial di masyarakat; (2) Memberikan peringatan terhadap faktor-faktor penghambat tersebut; (3) Mendapatkan upaya penanganan terhadap faktor-faktor penghambat tersebut.

Manfaat penelitian adalah memberikan wawasan dan menambah pemahaman terhadap hal-hal yang dapat menyebabkan keterlambatan waktu pelaksanaan pengadaan tanah pada pembangunan infrastruktur di Provinsi Jawa Barat yang diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan masukan bagi pemangku kepentingan untuk penyempurnaan baik dari segi peraturan maupun mekanisme pelaksanaannya.

## 2. KAJIAN LITERATUR

Dari beberapa literatur serta penelitian terdahulu yang dipakai dalam kajian ini, beberapa penulis telah melakukan penelitian untuk mendapatkan faktor-faktor penghambat dalam pengadaan tanah pada pembangunan infrastruktur. Tercatat ada 7 (tujuh) penulis yang membahas faktor-faktor penghambat pengadaan tanah baik itu berupa tesis maupun jurnal dari dalam dan luar negeri, yaitu: Salidheno (1993), Davidson, et all (1993), Sudjimah, E (2001), Abror M (2006), Rombe E (2009), Sudjatmiko B dan Andi Suradi (2010) dan Setyoadi N.H (2007).

Dari hasil kajian beberapa penulis terdapat 17 (tujuh belas) faktor penghambat pengadaan tanah pada pembangunan Waduk Jatigede. 17 faktor-faktor tersebut adalah: (1). Kurang puas dengan data pembayaran; (2). Masalah Kepemilikan; (3). Klarifikasi pendataan; (4). Ketidakcocokan harga; (5). Terbatasnya

anggaran; (6). Prosedur aturan yang cukup lama; (7). Kurangnya sosialisasi penegakan hukum; (8). Lemahnya penanganan aset-aset; (9). Berubahnya peraturan perundang-undangan yang berkaitan pembayaran lahan dan bangunan serta tegakan; (10). Terdapat 3 (tiga) sumber data penduduk yang harus dimukimkan kembali; (11). Munculnya beberapa kelompok masyarakat yang perlu penanganan berbeda; (12). Belum tersedianya lahan dan bangunan untuk pemindahan penduduk; (13). Belum terhimpunnya arah minat pindah penduduk; (14). Tidak adanya kerangka rencana pemukiman kembali; (15). Penentuan lokasi untuk relokasi situs/cagar budaya; (16). Kearifan local/keberdayaan masyarakat; dan (17). Situs dapat dipindahkan setelah pemindahan penduduk tuntas.

### 3. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis yaitu dengan berusaha memberikan gambaran mengenai permasalahan aktual pada pembangunan Waduk Jatigede.

#### 3.1 Penentuan Jumlah Sampel

Sampel untuk penelitian adalah *stake holder* yang terlibat dalam proses pengadaan tanah dan relokasi masyarakat akibat Pembangunan Waduk Jatigede. *Stake holder* yang dilibatkan adalah dari Pemerintah Pusat, Provinsi dan Kabupaten. Responden dari Pemerintah Pusat yaitu personil dari Satuan Kerja Non Vertikal Tertentu Waduk Jatigede. Dari Pemerintah Provinsi, respondennya yaitu Satuan Tugas Percepatan Pembangunan Waduk Jatigede. Sedangkan dari Pemerintah Kabupaten Sumedang, respondennya adalah Panitia Pembebasan Tanah. Untuk pengambilan sampelnya digunakan *purposive sampling* yaitu teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu, dalam hal ini responden dianggap yang paling tahu dan terlibat langsung dalam penelitian ini.

Adapun jumlah penyebaran kuisisioner dan pengembalian kuisisioner oleh responden terlihat dalam Tabel 1 sebagai berikut:

Tabel 1. Data Penyebaran dan Pengembalian Kuisisioner

No	Responden	Jumlah Kuisisioner		Keterangan Pengembalian
		Penyebaran	Pengembalian	
1	2	3	4	5
1	Satker Jatigede	10	9	90,00%
2	Satgas Jatigede	21	21	100,00%
3	Panitia Pengadaan Tanah	9	8	88,89%
<b>Jumlah</b>		<b>40</b>	<b>38</b>	<b>95,00%</b>

Sedangkan pengalaman kerja responden di Proyek terlihat dalam Tabel 2 sebagai berikut:

Tabel 2. Pengalaman Kerja Responden di Proyek

No.	Responden	Pengalaman Kerjadi Proyek (thn)				Jumlah
		< 2	2 s/d 5	5 s/d 10	>10	
1	Satker Jatigede	1	2	1	5	9
2	Satgas Jatigede	2	10	5	4	21
3	Panitia Pengadaan Tanah	0	2	6	0	8

#### 3.2 Metode Pengolahan Data

Skala Likert digunakan untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompok tentang kejadian atau gejala sosial. Dalam penelitian, gejala sosial ini telah ditetapkan secara spesifik oleh peneliti, yang selanjutnya disebut sebagai variabel penelitian (Riduan, 2007). Jawaban setiap item instrumen menggunakan Skala Likert disusun dalam skala ordinal dari 1 sampai 5.

Metode pengolahan data yang dipakai adalah metode statistik untuk mengetahui Indeks Kepentingan (IK) berdasarkan nilai rata-rata (mean) dari persepsi responden. Berdasarkan skala, penentuan prioritas item-item instrumen dilakukan dengan melihat skor dari tiap instrumen yang dihitung berdasarkan nilai rata-rata (mean) yang diperoleh dari jawaban responden. Rata-rata (mean) diperoleh dengan menjumlahkan data

perkalian bobot penilaian dengan jumlah individu yang memilih penilaian variabel tersebut, selanjutnya dibagi dengan jumlah individu yang ada pada kelompok. Formula rata-rata (mean) sebagai berikut:

$$IK = \sum_{i=1}^5 \frac{aini}{N} \quad (1)$$

dengan

- IK = indeks kepentingan,
- a = bobot tiap penilaian,
- n = jumlah responden yang memilih setiap penilaian dan
- N = jumlah responden.

#### 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Data yang akan diperoleh dari penelitian ini berupa data kualitatif yang akan dianalisis dengan metode analisis kuantitatif. Data kualitatif yaitu data yang berhubungan dengan kategorisasi, karakteristik berwujud pertanyaan atau berupa kata-kata. Analisis kuantitatif merupakan analisis data yang berwujud angka-angka yang dihitung secara matematika dan statistik.

Perhitungan indeks kepentingan (IK) dari hasil dari jawaban responden ditampilkan pada tabel 3 berikut ini.

**Tabel 3.** Perhitungan Indeks Kepentingan

No Urut	Sub Variabel	5	4	3	2	1	N	Skor	Pengaruh (%)	IK
		Sangat berpengaruh	berpengaruh	cukup berpengaruh	Berpengaruh kecil	Berpengaruh sangat kecil				
1	Kurang puas dengan data pembayaran	7	11	7	5	8	38	118	62,11	3,10526
2	Masalah Kepemilikan	5	8	11	11	3	38	115	60,53	3,02632
3	Klarifikasi Pendataan (salah klarifikasi, tanah terlewat, salah pendataan, dan sebagainya)/ Kapabilitas dan Kualitas mental aparatur	13	6	13	3	3	38	137	72,11	3,60526
4	Ketidakcocokan harga	6	6	11	10	5	38	112	58,95	2,94737
5	Terbatasnya anggaran	16	7	9	3	3	38	144	75,79	3,78947
6	Prosedur yang cukup lama / harus sesuai dengan Permenhut	8	11	14	4	1	38	135	71,05	3,55263
7	Kurangnya sosialisasi penegakan hukum	12	13	8	1	4	38	142	74,74	3,73684
8	Lemahnya penanganan aset-aset	9	14	9	4	2	38	138	72,63	3,63158
9	Berubahnya peraturan perundangan yang berkaitan pembayaran lahan dan bangunan serta tegakan.	8	6	9	10	5	38	116	61,05	3,05263
10	Terdapat 3 (data) sumber data penduduk yang harus dimukimkan kembali	7	11	16	3	1	38	134	70,53	3,52632
11	Munculnya beberapa kelompok masyarakat yang perlu penanganan berbeda.	6	12	9	10	1	38	126	66,32	3,31579
12	Belum tersedianya lahan dan bangunan untuk pemindahan penduduk	21	11	6	0	0	38	167	87,89	4,39474
13	Belum terhimpunnya arah minat pindah penduduk	10	6	8	8	6	38	120	63,16	3,15789
14	Tidak adanya kerangka Rencana Pemukiman Kembali setelah proyek jeda lama.	10	12	12	2	2	38	140	73,68	3,68421
15	Penentuan Lokasi untuk relokasi situs/cagar budaya	5	7	12	5	9	38	108	56,84	2,84210
16	Agar dikemas sedemikian rupa dan dalam pelaksanaannya agar senantiasa memperhatikan kearifan lokal Keberdayaan Masyarakat	5	7	13	9	4	38	124	65,26	3,26315
17	Keinginan masyarakat dilaksanakan setelah permasalahan pemindahan penduduk telah tuntas.	3	11	19	4	1	38	125	65,79	3,28947
	Skor Maksimal						38	190		

Tabel 4 berikut ini, menyajikan peringkat faktor-faktor penghambat pengadaan tanah dan tingkatan pengaruhnya.

Tabel 4 Peringkat Faktor-faktor Penghambat Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Infrastruktur di Provinsi Jawa Barat (Studi Kasus : Waduk Jatigede) berdasarkan

No	Variabel dan Sub Variabel	Kode	IK	Peringkat	Pengaruh
1	2	3	4	5	6
	<b>BELUM SELESAINYA PEMBEBASAN LAHAN (MASYARAKAT DAN KEHUTANAN)</b>				
A					
1	Kurang puas dengan data pembayaran	A1	3,1053	13	kuat
2	Masalah Kepemilikan	A2	3,0263	15	kuat
3	Klarifikasi Pendataan (salah klarifikasi, tanah terlewat, salah pendataan, dan sebagainya)/ Kapabilitas dan Kualitas mental aparatur	A3	3,6053	6	kuat
4	Ketidacocokan harga	A4	2,9474	16	cukup
5	Terbatasnya anggaran	A6	3,7895	2	kuat
6	Prosedur yang cukup lama / harus sesuai dengan Permenhut	A8	3,5526	7	kuat
	<b>B BANGUNAN BERMASALAH</b>				
7	Kurangnya sosialisasi penegakan hukum	B1	3,7368	3	kuat
8	Lemahnya penanganan aset-aset	B2	3,6316	5	kuat
	<b>C PEMINDAHAN PENDUDUK</b>				
9	Berubahnya peraturan perundangan yang berkaitan pembayaran lahan dan bangunan serta tegakan.	C1	3,0526	14	kuat
10	Terdapat 3 (data) sumber data penduduk yang harus dimukimkan kembali	C2	3,5263	8	kuat
11	Munculnya beberapa kelompok masyarakat yang perlu penanganan berbeda.	C3	3,3158	9	kuat
12	Belum tersedianya lahan dan bangunan untuk pemindahan penduduk	C4	4,3947	1	sangat kuat
13	Belum terhimpunnya arah minat pindah penduduk	C5	3,1579	12	kuat
14	Tidak adanya kerangka Rencana Pemukiman Kembali setelah proyek jeda lama.	C6	3,6842	4	kuat
	<b>D PEMINDAHAN CAGAR BUDAYA</b>				
15	Penentuan Lokasi untuk relokasi situs/cagar budaya	D1	2,8421	17	cukup
16	Agar dikemas sedemikian rupa dan dalam pelaksanaannya agar senantiasa memperhatikan kearifan lokal / Keberdayaan Masyarakat	D2	3,2633	11	kuat
17	Keinginan masyarakat dilaksanakan setelah permasalahan pemindahan penduduk telah tuntas.	D3	3,2896	10	kuat

Analisis dilakukan terhadap sub variabel yang memiliki IK yang mempunyai pengaruh kuat dengan prosentase > 70,5%. (nilai tengah dari pengaruh kuat), sehingga yang merupakan 8 (delapan) peringkat

teratas sebagai faktor-faktor penghambat pengadaan tanah pada pembangunan infrastruktur di Provinsi Jawa Barat (Studi Kasus : Waduk Jatigede) dan upaya penanganannya disajikan dalam table 5 berikut ini:

Tabel 5. Analisis dan Upaya Penanganan Faktor-faktor Penghambat Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Infrastruktur di Provinsi Jawa Barat (Studi Kasus : Waduk Jatigede)

No.	Faktor-faktor penghambat	Upaya
1	<p>Belum tersedianya lahan dan bangunan untuk pemindahan penduduk ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Transmigrasi ; masalah kuota dan sharing pembiayaan</li> <li>➤ Relokasi/ressetlement; kegiatan fisik belum tuntas dilaksanakan</li> </ul>	<p>Terobosan kebijakan yang dapat dijadikan acuan dan disiapkan payung hukumnya.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Transmigrasi; kuota khusus untuk OTD Waduk Jatigede dan alokasi dana secara khusus oleh Kemenakertrans.</li> <li>➤ Pembangunan rumahnya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Perumahan dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Kabupaten terkait.</li> </ul>
2	<p>Terbatasnya anggaran</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ketersediaan dana APBN maupun APBD terbatas, padahal kenaikan harga tanah dan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) setiap tahun cukup signifikan.</li> <li>➤ penganggaran pembebasan tanah dialokasikan secara tahunan, jika kesepakatan harga yang sudah dicapai tidak segera dibayarkan pada tahun anggaran yang sama, maka proses negosiasi harga harus diulang kembali.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ model pembiayaan <i>Public Private Partnership</i> atau Kerjasama Pemerintah Swasta diharapkan dapat mengatasi persoalan keuangan pengadaan tanah di Indonesia.</li> <li>➤ pembayaran <i>multi years</i>. Diharapkan dana sisa pengadaan tanah pada akhir tahun anggaran diluncurkan pada tahun anggaran berikutnya.</li> </ul>
3	<p>Kurangnya sosialisasi penegakan hukum; tidak boleh adanya jual beli/pengalihan hak terhadap tanah yang sudah ditetapkan untuk menjadi lokasi pembangunan.</p>	<p>Sosialisasi aturan yang ada berkaitan dengan penegakan hukum pada pengadaan tanah serta penguatan peran lembaga peradilan.</p>

Tabel 5. Analisis dan Upaya Penanganan Faktor-faktor Penghambat Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Infrastruktur di Provinsi Jawa Barat (Studi Kasus : Waduk Jatigede) (lanjutan)

4	Tidak adanya kerangka Rencana Pemukiman Kembali setelah proyek jeda lama; ± 25 tahun proyek jeda lama, sehingga banyak perubahan-perubahan yang terjadi dan memerlukan kajian kembali.	Pembentukan tim validasi data yang melibatkan instansi terkait pada setiap tingkat pemerintahan, agar dapat memetakan kondisi aktual di lapangan sebagai bahan dalam membuat rekomendasi kerangka rencana pemukiman kembali untuk dapat ditindaklanjuti oleh pengambil keputusan.
5	Lemahnya penanganan aset-aset (bangunan bermasalah); pemberian patok-patok dan pengadaan papan nama larangan belum konsisten dilaksanakan dan adanya saling mengandalkan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Kabupaten.	Sistem penanganan aset yang baik dengan Inventarisasi data kepemilikan terhadap aset yang tergenang akibat Pembangunan Waduk Jatigede baik aset Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten.
6	Klarifikasi pendataan (Salah klasifikasi, tanah telewat, salah pendataan dan sebagainya / Kapabilitas dan kualitas mental aparatur; ➤ Tidak adanya standar klasifikasi jenis tanah ➤ Tidak efektifnya Panitia Pengadaan Tanah dan adanya pihak yang bermain untuk kepentingan pribadi.	➤ Adanya aturan tentang klasifikasi tanah yang berlaku sama pada proyek tersebut. ➤ pemetaan administrasi pertanahan yang baik dengan basis data administrasi yang ada di kantor pertanahan setempat dan kantor desa/kelurahan.
7	Prosedur yang cukup lama / harus sesuai dengan Permenhut; Karena sifatnya tukar menukar Kawasan Hutan, maka bila lahan kompensasi memenuhi semua persyaratan administrasi dan teknis juga harus disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat.	Memanfaatkan aturan dispensasi serta menyiapkan lahan pengganti alternatif yang banyak.
8	Terdapat 3 (tiga) sumber data penduduk yang harus dimukimkan kembali.	Tim validasi data kependudukan yang hasilnya ditetapkan dengan keputusan sebagai bahan untuk kebijakan bersama serta perumusan kriteria untuk penduduk Pra KS oleh instansi berwenang.

Melihat upaya-upaya di atas, dimana hampir seluruhnya melibatkan tiap tingkat pemerintahan maka harus ada pembagian peran antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam menyikapi faktor-faktor penghambat pengadaan tanah tersebut. Pembagian peran tersebut dapat ditindaklanjuti dengan MOU (*Memorandum of Understanding*) dari pengambil keputusan pada tiap tingkat pemerintahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- \_\_\_\_\_, 1960. Undang-Undang RI Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria
- \_\_\_\_\_, 1960. Undang-Undang RI Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas dan Benda-benda yang ada di atasnya
- \_\_\_\_\_, 1973. Peraturan Pemerintah RI Nomor 39 tahun 1973 tentang Acara Penetapan Ganti Kerugian oleh Pengadilan Tinggi Sehubungan Dengan Pencabutan Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya
- \_\_\_\_\_, 2005. Peraturan Presiden RI Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- \_\_\_\_\_, 1993. Keputusan Presiden RI Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- \_\_\_\_\_, 1973. Instruksi Presiden RI Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya
- \_\_\_\_\_, 1975. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 tahun 1975 tentang Ketentuan-ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah
- \_\_\_\_\_, 1985. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tahun 1985 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek di Wilayah Kecamatan
- \_\_\_\_\_, 2007. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah
- \_\_\_\_\_, 2010. Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.32/Menhut-II/2010 tentang Tukar Menukar Kawasan Hutan
- \_\_\_\_\_, 2011. Peraturan Menteri Kehutanan Nomor P.18/Menhut-II/2011 tentang Pedoman Pinjam Pakai Kawasan Hutan
- \_\_\_\_\_, 2007. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- \_\_\_\_\_, 2011. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 2 Tahun 2011 Tentang Pedoman Pertimbangan Teknis Pertanahan Dalam Penerbitan Izin Lokasi, Penetapan Lokasi Dan Izin Perubahan Penggunaan Tanah
- \_\_\_\_\_, 2010. Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan
- Abror, Mohammad, (2006). "Analisis Pelaksanaan Pengadaan Tanah dalam rangka Perluasan Areal Bandara Sukarno-Hatta". Tesis Magister Universitas Indonesia Jakarta
- Adji, Gunawan Dr Ir MT, (2010). *The Smart Handbook of Public Private Partnership*. Jakarta : Rene Publisher
- Alias, Anuar and MD. Nasir Daud, (2002) University of Malaya, Pacific Rim Property Research Journal, Vol. 12 No. 3.
- Arikunto, S. (2010). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Cetakan Keempatbelas. Jakarta: Rineka Cipta
- Asian Development Bank (ADB) (1999). *Buku Panduan tentang Pemukiman kembali (suatu Petunjuk Praktis)*, Manila Filipina



- Biro Administrasi Perekonomian Sekretariat Daerah Provinsi Jawa Barat (2008). *Tonggak Pembangunan Waduk Jatigede* (Laporan Team Satgas Jatigede). Bandung.
- Davidson F, et al.(1993). *Relocation and Resettlement Manual: A Guide to Managing and Planning Relocation*, IHUD Rotterdam.
- Lubis, Muhammad Yamin. (2011). *Pencabutan Hak, Pembebasan, dan Pengadaan Tanah*. Cetakan Pertama. Bandung: Mandar Maju
- Riduwan. (2007). *Metode dan Teknik Menyusun Tesis*. Cetakan Pertama. Bandung: Alfabeta
- Rombe, Edyson, (2008). "Proses Akuisisi Lahan pada Pembangunan Jalan Tol Jakarta Outer Ring Road (JORR): Peran dan Pengaruh kelompok-kelompok sosial". Tesis Magister Institut Teknologi Bandung
- Salidenho, John (1993). *Masalah Tanah dalam Pembangunan* Cetakan Ketiga, Jakarta: Sinar Grafika
- Setyoadi, Nino Heri (2007). "Dampak Sosial Pemindahan Penduduk Jatigede ke Desa Cibuluh, Tolengas dan Mekarjaya dalam Pembangunan Waduk Jatigede". *Jurnal Komunitas* Volume 3 No. 2. Jakarta
- Sudjatmiko, Bambang et all (2010). "Faktor-faktor Penghambat Proses Pengadaan Tanah Jalan Tol : "Studi Kasus Pada Penggantian Tanah Kawasan Hutan Ruas Ungaran-Bawean Kabupaten Semarang, Jawa Tengah. *Jurnal Puslitbang Sosekling* Volume 2 Nomor 3. Jakarta
- Sudjimah, Emah. (2001). "Kajian Ganti Rugi pada Pengadaan Tanah di DKI Jakarta, Studi Kasus : Kotamadya Jakarta Selatan". Tesis Magister Institut Teknologi Bandung
- Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Cetakan Ketigabelas. Bandung: Alfabeta

