

RINGKASAN

WING INDARTO. Strategi Meningkatkan Efektivitas Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Subang). Di bawah bimbingan ARIEF DARYANTO dan NOER AZAM ACHSANI.

Tujuan penelitian ini untuk (a) menginventarisasi permasalahan-permasalahan pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan TOL Trans Jawa di Kabupaten Subang; (b) menstrukturkan permasalahan utama yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Subang; (c) merumuskan strategi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan TOL Trans Jawa di Kabupaten Subang yang berkelanjutan. Penelitian ini dilakukan selama 13 bulan (Januari 2013 - Februari 2014). Jenis data yang dikumpulkan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh melalui pengamatan langsung dan wawancara. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari berbagai sumber studi literatur. Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif dalam arti bahwa dalam penelitian ini menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang terkait dengan pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Kabupaten Subang.

Hasil inventarisasi permasalahan-permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Subang, terdapat 17 (tujuh belas) permasalahan yang harus segera ditangani, yaitu fasilitasi dalam penyediaan lahan, fasilitasi dalam penyelesaian sengketa, kajian amdal yang belum baik, mafia tanah, kebijakan dan regulasi pemerintah terkait dengan pertanahan dan pengadaan tanah, kurangnya penyuluhan pada masyarakat tentang pentingnya pembangunan jalan TOL, proses pengadaan tanah untuk jalan TOL yang masih buruk, musyawarah rencana pembangunan dan masyarakat menjadi mitra, payung hukum menurunkan aksi spekulasi, penetapan dan penghitungan biaya proyek, harga ganti rugi yang terlalu rendah, perencanaan yang belum transparan dan akuntabel, kesiapan pendanaan dan kesiapan kelembagaan, dukungan pemda, pemilik yang melepas tanahnya lebih menderita, belum adanya rekomendasi tipe penanganan jika terjadi masalah pengadaan serta payung hukum untuk penitipan ganti rugi.

Dengan menggunakan Teknik Permodelan Interpretasi Struktur Model (ISM), dari permasalahan-permasalahan distrukturkan menjadi 7 (tujuh) permasalahan utama yang harus diselesaikan terlebih dahulu yaitu proses pengadaan tanah, penyuluhan pada masyarakat, musyawarah rencana pembangunan, kesiapan pendanaan dan kelembagaan, kebijakan dan regulasi pemerintah terkait dengan pertanahan dan pengadaan tanah, nilai ganti rugi serta nasib pemilik yang melepaskan tanahnya.

Hasil analisis multi dimensi menggunakan metode MDS (Multi Dimensional Scalling, untuk keberlanjutan pengadaan tanah dibagi menjadi beberapa bagian atau kelompok variable (dimensi) yang meliputi dimensi

pengadaan lahan, dimensi operator, dimensi perizinan, dimensi penetapan serta dimensi sertipikat.

Hasil penelitian keberlanjutan menunjukkan terdapat 3 (tiga) dimensi yang mendukung keberlanjutan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Subang, yaitu dimensi operator, dimensi perizinan dan dimensi penetapan. Terdapat 5 (lima) faktor kunci yang harus diperhatikan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Kabupaten Subang, yakni (1) bidang tanah yang belum menerima ganti rugi dan lahan milik perusahaan swasta serta BUMN. (2) kerjasama Jasa Marga-Pemda-Swasta Dalam Negeri/Asing. (3) penyandang dana/kesiapan pendanaan dan kelembagaan. (4) lokasi pembangunan jalan Tol dan kesesuaian rencana tata ruang. (5) tanah negara

Kata Kunci : kebijakan pengadaan tanah, kepentingan umum, pembangunan

