

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Definisi

2.1.1 Definisi Kawasan Sentra Primer Timur

Berdasarkan Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No 6 Tahun 1999, kawasan sentra primer merupakan kawasan dalam sistem pusat kegiatan yang menurut hirarkinya termasuk dalam sistem pusat utama. Sedangkan pusat kegiatan yang dimaksud dalam kawasan sentra primer merupakan kawasan yang diarahkan bagi pemusatan berbagai kegiatan campuran maupun spesifik, memiliki fungsi strategis dalam menarik berbagai kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi dan budaya serta kegiatan pelayanan kota menurut hirarki terdiri dari sistem pusat kegiatan utama berskala kota, regional dan internasional dan system pusat penunjang yang berskala lokal. maka pada kawasan sentra primer terdapat pemusatan berbagai kegiatan berupa pemerintahan, sosial, ekonomi dan budaya.

2.1.2 Definisi Pengadaan Tanah

Dalam peraturan presiden no. 36 tahun 2005 yang telah disempurnakan dengan diundangkannya peraturan presiden nomor 65 tahun 2006, 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 atau dengan pencabutan hak atas tanah, sedangkan menurut UU No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.

2.1.3 Definisi Kepentingan Umum

Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. (UU No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum)

2.1.4 Definisi Tanah

Menurut Sandy dalam Sadyohutomo, 2008, terdapat tiga pengertian kata tanah yaitu.

1. Tanah dalam arti tubuh tanah yang penekanannya sebagai media tubuhnya tanaman atau sebagai tempat tumpuan fondasi bangunan.

2. Tanah dalam arti materi yang diangkut/dipindahkan (*materials*). Materi tanah digunakan sebagai kebutuhan bangunan/konstruksi atau sebagai bahan tambang material bangunan.
3. Tanah dalam arti bentang tanah (*land*), meliputi lapisan permukaan bumi dan ruang di atasnya sebatas dengan penggunaan tanah tersebut. Dalam hal ini tanah ditekankan sebagai benda tidak bergerak dalam pengertian ruang.

Pengertian tanah dalam penelitian ini lebih mencirikan pengertian tanah yang ketiga, sebagaimana tanah merupakan suatu ruang yang mempunyai daya dukung penghidupan. Tanah merupakan bagian dari pengertian ruang karena ruang didefinisikan lebih luas dari tanah, terdiri dari ruang daratan, ruang perairan maupun ruang udara (Sadyohutomo, 2008)

2.1.5 Definisi Ganti Rugi

Menurut undang-undang No 2 tahun 2012 Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Selain itu, menurut peraturan presiden no. 36 tahun 2005 yang telah disempurnakan dengan diundangkannya peraturan presiden nomor 65 tahun 2006, Ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

2.1.6 Definisi Kompensasi

Kompensasi dalam pengadaan tanah adalah imbalan setimpal untuk tanah yang dibebaskan. Artinya, sejumlah uang yang diperoleh pemilik tanah setelah melepaskan tanahnya senilai dengan nilai tanah di pasar terbuka ditambah kerugian fisik dan nonfisik akibat pelepasan hak atas tanah. (Limbong 2011:354)

2.2 Nilai tanah dan harga tanah

Nilai menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah dalam arti tafsiran harga benda atau barang. Nilai tanah dapat diartikan sebagai suatu pengertian terhadap suatu bentuk/makna yang dibayar oleh pembeli yang mampu, bersedia dan berkeelayakan untuk membeli dari penjual yang bersedia, Sedangkan harga menurut kamus besar bahasa Indonesia merupakan nilai barang yang ditentukan atau dirupakan dengan uang. Harga pasar dapat diartikan penilaian terhadap nilai tanah yang diukur menurut nominal dalam satuan uang.

Nilai tanah tidak sama dengan harga tanah, namun harga tanah merupakan tafsiran/refleksi dari nilai tanah. Menurut Sadyohutomo, 2008 terdapat dua makna nilai tanah. Yaitu nilai ekonomis dan nilai sosial budaya.

Nilai ekonomi tanah dinyatakan sebagai harga nominal tanah, yaitu harga tanah apabila diperjualbelikan. Paradigma tanah sebagai barang ekonomi harga tanah sangat dipengaruhi oleh lima hal berikut (Sadyohutomo, 2008:96)

a. Kegunaan atau kepuasan yang didapat dai tanah (*utility*)

Harga tanah dibandingkan dengan harga kekayaan lain akan sama dengan perbandingan tambahan manfaat atau kenikmatan antara tanah dengan kekayaan lain.

b. Kelangkaan (*Scacity*)

Keterbatasan tanah dalam keberadaannya di bumi semua sudah dikuasai oleh individu atau kelompok. Perubahan harga tanah akibat perubahan permintaan bersifat sangat elastis, peningkatan harga lebih tinggi dengan peningkatan permintaan akan tanah.

c. Sisi Permintaan yang Selalu Meningkat

Pada kondisi normal harga tanah terus meningkat karena dari sisi permintaan meningkat. Meningkatnya permintaan akan tanah disebabkan pertumbuhan penduduk, pertumbuhan ekonomi dan investasi meningkatkan kegiatan yang memerlukan tanah, dan kenaikan tingkat kesejahteraan masyarakat.

d. Tingkat kemudahan untuk dipindah tangankan (*transferability*)

Kemudahan kepemilikan tanah dapat dialihkan ke pihak lain tergantung pada status penguasaannya. Tanah yang sudah bersertifikat dan tidak bermasalah penguasaannya lebih mudah dipindahtangankan dibanding tanah yang tidak bersertifikat.

e. Peruntukannya Dalam Rencana Tata Ruang

Peencanaan peruntukan tanah yang dituangkan dalam rencana tata ruang mengatur atau membatasi seseorang menggunakan tanah seenaknya. Peruntukan penggunaan tanah menentukan nilai jual tanah yang bersangkutan.

Nilai social budaya Menurut Sindhunata dalam Sadyohutomo, 2008, tanah adalah ibu kandung dari kebudayaan. Hubungan manusia dengan tanah jika terjalin dengan mesra maka hubungan itu akan membahagiakan manusia. Nilai social budaa tanah dirumuskan Sindhunata sebagai berikut.

a. Tanah Memiliki Kekuatan Magis yang Suci

Hal ini disebabkan karena tanah merupakan sumber kehidupan manusia. Kaena itu, tanah harus dihormati.

b. Tanah (Bumi) Adalah Satu-Satunya Tmpat Manusia Hidup

Hubungan manusia dengan tanah sudah kodratnya yang kekal. Perinsip ini harus menuntut agar penguasaan tanah harus berkeadilan. Kepemilikan tanah yang berlebihan memang bisa saja secara hukum benar, tetapi secara budaya melanggar rasa keadilan dan membunuh kepekaan bahwa tanah adalah anugrah untuk semua orang.

c. Tanah Bukan Barang Mati

Didalam tanah terkandung kehidupan yang juga menjadi sumber kehidupan manusia sehingga tanah dipandang sebagai benda hidup.

Harga tanah didapat dari nilai-nilai tanah yang ada. Dalam penelitian ini untuk perhitungan asset ataupun kompensasi digunakan harga tanah menurut NJOP (nilai jual Objek pajak) dan Harga pasar.

Harga NJOP merupakan Harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pengganti. Nilai Jual Objek Pajak meliputi nilai jual permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman serta laut wilayah Indonesia) beserta kekayaan alam yang berada di atas maupun di bawahnya, dan/atau bangunan yang melekat di atasnya. (Pasal 1 angka 1 Keputusan Menteri Keuangan RI No. 523/KMK04/1998, tanggal 18 Desember 1998).

Sedangkan harga pasar Nilai Pasar (Market Value) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran sebidang tanah dan bangunan (properti) pada tanggal dilaksanakan penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan (Basuki, 2006).

2.3 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah

Tujuan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Pengadaan tanah dilakukan ketika terdapat suatu pembangunan untuk kepentingan umum dan membutuhkan pelepasan suatu lahan tertentu . maka berdasarkan Undang-undang no 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, pembangunan yang membutuhkan pengadaan tanah adalah sebagai berikut

- a) pertahanan dan keamanan nasional
 - b) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api
 - c) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya
 - d) pelabuhan, bandar udara, dan terminal
 - e) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi
 - f) pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik
 - g) jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah
 - h) tempat pembuangan dan pengolahan sampah
 - i) rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah
 - j) fasilitas keselamatan umum
 - k) tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah
 - l) fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik
 - m) cagar alam dan cagar budaya
 - n) kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa
 - o) penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa
 - p) prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah
 - q) prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah
- pasar umum dan lapangan parkir umum

Pada penelitian pengadaan tanah di kawasan inti sentra primer timur ini, perlunya pengadaan tanah dikarenakan adanya rencana pengembangan kawasan sentra primer timur yang meliputi pembangunan jalan umum, stasiun, fasilitas social dan fasilitas umum, ruang terbuka hijau, kantor pemerintahan, penataan permukiman kumuh,.

2.4 Konsep Pengadaan Tanah

Konteks hukum pengadaan tanah di indonesia mencakup antara lain: (Maria Sumardjono dalam limbong 2011:336)

- a) Penguasaan dan penggunaan tanah oleh siapa pun dan untuk keperluan apa pun harus terdapat landasan hak
- b) Semua hak atas tanah secara langsung maupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa

- c) Cara untuk memperoleh tanah yang sudah dihaki oleh seseorang /badan hukum harus melalui kata sepakat antar pihak yang bersangkutan.

Dalam keadaan yang memaksa, artinya apabila jalan lain yang ditempuh gagal maka presiden memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan hak tanpa persetujuan subyek hak menurut UU nomor 20 tahun 1961

2.5 Tahapan Pengadaan Tanah

Pada proses pengadaan tanah berdasarkan Undang-undang no 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka proses pengadaan tanah di terdiri dari beberapa tahapan, yaitu perencanaan pengadaan tanah, persiapan pengadaan tanah, pelaksanaan pengadaan tanah, penyerahan hasil pengadaan tanah, pemantauan dan Evaluasi

A. Perencanaan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, perencanaan pengadaan tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah dengan muatan sebagai berikut

- 1) maksud dan tujuan pembangunan, yaitu menguraikan maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk kepentingan umum
- 2) kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah, yaitu menguraikan kesesuaian remcama lokasi dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.
- 3) letak tanah, yaitu menguraikan wilayah administrasi berupa lokasi di kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota dan provinsi
- 4) luas tanah yang dibutuhkan, yaitu menguraikan perkiraan luas tanag yang diperlukan
- 5) gambaran umum status tanah, yaitu menguraikan data awal mengenai penguasaan dan pemilikan atas tanah
- 6) perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah, menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk masing-masing tahapan pelaksanaan pengadaan tanah.
- 7) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, yaitu menguraikan perkiraan waktu yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan

- 8) perkiraan nilai tanah, menguraikan perkiraan nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah meliputi: tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai
- 9) rencana penganggaran, yaitu menguraikan besarnya dana, sumber dana, dan rincian alokasi dana untuk perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil, administrasi dan pengelolaan, serta sosialisasi

dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah. Studi kelayakan tersebut antara lain

1. Survey sosial ekonomi: tahapan pertama ini dilakukan untuk menghasilkan kajian mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang diperkirakan terkena dampak pengadaan tanah.
2. Kelayakan lokasi: tahapan kedua dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai kesesuaian fisik lokasi dengan rencana pembangunan yang akan dilaksanakan untuk kepentingan umum yang dituangkan dalam bentuk peta rencana lokasi pembangunan.
3. Analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat: pada tahapan ketiga ini dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai biaya yang diperlukan dan manfaat pembangunan yang diperoleh bagi wilayah dan masyarakat
4. Perkiraan nilai tanah: tahapan ini dilakukan untuk menghasilkan perkiraan besarnya nilai ganti rugi Kerugian Objek Pengadaan Tanah.
5. Dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan: pada tahapan ini dilakukan untuk menghasilkan analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau dokumen lingkungan hidup lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Studi lain yang diperlukan: studi ini merupakan hasil studi yang secara khusus diperlukan selain analisis yang dilakukan pada tahapan sebelumnya, studi ini bisa berupa studi budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, atau studi keagamaan, sebagai antisipasi dampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum.

B. Persiapan Pengadaan Tanah

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pada tahapan persiapan pengadaan tanah dibentuk tim persiapan dengan tugas sebagai berikut

1. pemberitahuan rencana pembangunan, dalam hal ini disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, baik langsung maupun tidak langsung. Informasi yang disampaikan antara lain
 - a. maksud dan tujuan rencana pembangunan
 - b. letak tanah dan luas tanah yang dibutuhkan
 - c. tahapan rencana pengadaan tanah
 - d. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah
 - e. perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
 - f. informasi lainnya yang dianggap perlu
2. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan, meliputi kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Hasil pendataan awal lokasi rencana pembangunan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan. Pihak yang berhak bisa berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan atau instansi pemerintahan.
3. Konsultasi publik rencana pembangunan, dilaksanakan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak dan dilakukan dengan melibatkan pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak serta dilaksanakan di tempat rencana pembangunan kepentingan umum atau di tempat yang disepakati

C. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Dalam UU No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum pelaksanaan pengadaan tanah secara garis besar dijelaskan sebagai berikut.

- a) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan bidang per bidang tanah dan pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah
- b) Penilaian Ganti Kerugian. Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Penilaian besarnya ganti kerugian meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.
- c) Musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan Pihak yang Berhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari Penilai disampaikan kepada Lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian

- d) Pemberian Ganti Kerugian. Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk, uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Bentuk dari pemberian ganti kerugian bisa berdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh penilai

Pelepasan tanah Instansi. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum yang dimiliki pemerintah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah.

D. Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah

Lembaga pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah setelah pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah.

E. Pemantauan dan Evaluasi

Pemantauan dan evaluasi penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilakukan oleh pemerintah. Pemantauan dan evaluasi hasil penyerahan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang telah diperoleh dilakukan oleh lembaga pertanahan.

2.6 Identifikasi Dampak Proyek Dan Populasi Yang Terkena Dampak Berdasarkan LARAP

Selain berdasarkan UU No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, buku pedoman LARAP yang dikeluarkan oleh IFC (2002: 11) juga menyebutkan beberapa tahapan yang digunakan untuk identifikasi dampak proyek dan populasi yang terkena dampak. Tahapan yang ada pada pedoman ini tidak jauh berbeda dengan tahapan pengadaan tanah yang ada pada UU No 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah dan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Tahapan tersebut antara lain:

1. Peta tematik.

Pada tahap pertama bertujuan untuk mengidentifikasi fitur seperti pemukiman penduduk, komposisi infrastruktur tanah, daerah vegetasi alam, sumber daya air, dan pola penggunaan lahan. Pada tahap ini dilakukan pemetaan mengenai masyarakat yang terkena dampak serta bangunan pada area mana saja yang terkenda dampak. Dengan

adanya peta ini bisa dibuat kembali peta tematik yang mengidentifikasi lokasi dan luas dari penggunaan lahan. Peta tematik tambahan disesuaikan dengan tujuan awal suatu rencana. Peta tematik tambahan tersebut bisa mengidentifikasi kategori penggunaan tanah, lokasi, sumber daya milik umum, benda budaya (misalnya tempat penting ritual, pemakaman dan monument), jalan dan jaringan transportasi dan lokasi pekerjaan dan pelayanan.

2. Sensus

Sensus bertujuan mencari masyarakat yang terkena dampak dan kemudian meregisterasikan mereka sesuai dengan lokasi. Sensus ini merupakan tahap awal atau kunci dalam rencana aksi permukiman kembali. Sensus melayani lima fungsi utama yang saling terkait, yaitu

- a) Pencacahan dan mengumpulkan informasi dasar tentang populasi yang terkena dampak
- b) Mendaftarkan populasi yang dipengaruhi oleh tempat tinggal atau lokalitas;
- c) Membangun daftar penerima yang sah sebelum proyek dilakukan guna menghindari klaim palsu dari orang-orang pindah ke area proyek
- d) Meletakkan kerangka kerja untuk penelitian sosial ekonomi selanjutnya diperlukan untuk membangun tingkat kompensasi yang adil dan untuk merancang, memantau, dan mengevaluasi restorasi pendapatan berkelanjutan atau intervensi pembangunan; dan
- e) Menyediakan dasar untuk monitoring dan evaluasi

3. Inventarisasi aset

Pada tahap selanjutnya dilakukan inventarisasi aset yang hilang atau terkena pengaruh dari adanya suatu rencana, baik pada rumah tangga, perusahaan, dan tingkat masyarakat. Inventarisasi ini harus tepat direncanakan agar masyarakat yang terkena proyek tidak mendapat kerugian baik permanen dan sementara.

4. Sosial ekonomi

Pada tahapan ini dilakukan survei dan studi mengenai semua orang yang terkena dampak (termasuk musiman, migran, dan populasi tuan rumah). Data mengenai rumah tangga untuk tingkat sosial ekonomi dikumpulkan selama sensus dan persediaan aset. Namun, rumah tangga yang berpendapatan rendah (yang sering terpengaruh oleh pemukiman kembali), terutama di daerah pedesaan, biasanya memiliki strategi mata pencaharian diversifikasi yang menggabungkan pertanian dengan upah buruh dan usaha kecil. Oleh karena itu, diperlukan survei semua sumber-sumber pendapatan

dalam rangka untuk menghitung kerugian pendapatan dari akuisisi lahan proyek sebagai proporsi dari total pendapatan. Sebagai contoh, tanah kerugian bagi rumah tangga yang terlibat dalam bisnis atau kerja-upahan mungkin kurang signifikan dibandingkan rumah tangga yang penghasilannya seluruhnya berasal dari pertanian. Untuk alasan ini, studi sosial ekonomi yang diperlukan untuk mengumpulkan kuantitatif tambahan (didukung oleh kualitatif) informasi dalam dua area penting, yaitu

1. Aliran pendapatan rumah tangga-tingkat dan strategi mata pencaharian yang tidak teridentifikasi dalam sensus dan persediaan aktiva; dan
 2. Astruktur, organisasi, dan ekonomi antardependensi dalam komunitas yang lebih besar terkena dampak proyek
5. Analisis survei dan penelitian

Analisis data yang dikumpulkan dari tahapan sensus, persediaan aset, dan studi sosial ekonomi pada akhirnya menghasilkan tiga hasil akhir pada tahapan ini berupa

- a. Menyediakan informasi yang diperlukan untuk membentuk matriks hak untuk rumah tangga-dan kompensasi di tingkat masyarakat;
 - b. Menghasilkan informasi ekonomi dan sosial dasar yang dibutuhkan untuk merancang restorasi penghidupan yang tepat dan intervensi pembangunan, dan
 - c. Menyediakan demografis kuantitatif, indikator ekonomi, pendidikan, pekerjaan, dan kesehatan untuk memantau masa depan dan evaluasi pelaksanaan RAP.
6. Konsultasi dengan penduduk yang terkena dampak tentang mitigasi efek dan peluang pengembangan.

Dengan informasi yang diberikan oleh hasil survei dan studi, perencana pemukiman kembali dapat terlibat dalam konsultasi informasi dan konstruktif dengan masyarakat yang terkena dampak mengenai strategi RAP untuk restorasi mata pencaharian. Sebuah komite perwakilan masyarakat dapat berfungsi sebagai *focal point* untuk konsultasi tentang jenis bantuan pemukiman kembali yang diusulkan oleh perencana serta partisipasi masyarakat selanjutnya dalam pelaksanaan RAP. Dimana masyarakat yang terkena pengaruh dari adanya keputusan pemukiman kembali, perwakilan dari komunitas-komunitas ini harus dimasukkan dalam konsultasi sehingga semua rencana bisa melibatkan masyarakat.

2.7 Pihak yang Berhak Menerima Kompensasi

Berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pihak yang berhak menerima kompensasi meliputi:

a. Pemegang hak atas tanah

Pemegang hak atas tanah berupa perseorangan atau badan yang ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

b. Pemegang hak pengelolaan

Pemegang hak pengelolaan merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya dilimpahkan kepada pemegangnya berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

c. Nadzir untuk tanah wakaf

Nadzir untuk tanah wakaf merupakan pihak yang menerima harta benda wakaf dari wakaf untuk dikelola dan dikembangkan sesuai dengan peruntukannya.

d. Pemilik tanah bekas milik adat

Pemilik tanah bekas milik adat merupakan pemegang hak milik atas tanah bekas tanah milik adat sebagaimana diatur dalam ketentuan konversi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang agraria. Kepemilikan tanah bekas milik adat harus dibuktikan dengan antara lain:

- 1) Petuk pajak bumi/landrente, girik pipil ketitir, verponding Indonesia atau alat pembuktian tertulis lainnya seperti tercantum pada peraturan daerah serta ketentuan-ketentuan konversi Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- 2) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tandan kesaksian oleh kepala adat, lurah, kepala desa atau nama lain yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintahan Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Taah dengan disertai alas hak uang dialihkan
- 3) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan
- 4) Surat keputusan pemberian hak milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya.

- 5) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan disertai dengan alas hak yang dialihkan

e. Masyarakat hukum adat

Masyarakat hukum adat yang berhak mendapat kompensasi harus memenuhi syarat:

- 1) Terdapat sekelompok orang yang masih terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum adat tertentu, yang mengakui dan menerapkan ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupannya sehari-hari
- 2) Terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warga persekutuan hukum adat tersebut dan tempatnya mengambil keperluan hidupnya sehari-hari
- 3) Terdapat tatanan hukum adat mengenai pengelolaan, penguasaan dan penggunaan tanah ulayat yang berlaku dan ditaati oleh para warga persekutuan hukum adat tersebut

f. Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik

Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik berupa perseorangan, badan hukum, badan sosial, badan keagamaan atau instansi pemerintahan yang secara fisik menguasai, menggunakan, memanfaatkan dan memelihara tanah negara secara turun temurun dan/atau memperoleh dengan cara tidak melanggar ketentuan perundang-undangan. Penguasaan tanah negara ini harus dibuktikan dengan alat bukti

- 1) Sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya
- 2) Surat sewa-menyewa tanah
- 3) Surat keputusan penerima objek tanah *landreform*
- 4) Surat ijin garapan/membuka tanah
- 5) Surat penunjukan/pembelian kavling pengganti

g. Pemegang dasar penguasaan atas tanah

Pemegang dasar penguasaan atas tanah merupakan pihak yang memiliki alat bukti yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang yang membuktikan adanya penguasaan yang bersangkutan. Dasar penguasaan atas tanah dibuktikan dengan alat bukti

- 1) Akta jual beli hak atas tanah yang sudah bersertifikat yang belum dibalik nama
- 2) Akta jual beli atas hak milik adat yang belum diterbitkan sertifikatnya
- 3) Surat ijin menghunihuni
- 4) Risalah lelang
- 5) Akta ikrar wakaf, anti pengganti ikrar wakaf, atau surat ikrar wakaf

- 6) Pemilik bangunan, tanaman atau benda lain yang berkaitan dengan tanah

2.8 Inventarisasi Aset

2.8.1 Jenis Inventarisasi Aset

Pada penelitian ini proses inventarisasi aset merupakan proses utama untuk mengetahui nilai ganti rugi atau kompensasi yang tepat bagi masyarakat yang terkena dampak dari adanya perencanaan sentra primer timur. Variabel yang digunakan pada penelitian ini didasarkan pada pedoman LARAP yang dikeluarkan oleh IFC (2002: 17).

Menurut IFC aset yang perlu diidentifikasi adalah sebagai berikut:

1. Penggunaan lahan
2. Rumah dan strukturnya
3. Aset fisik pribadi lainnya
4. Toko-perusahaan swasta
5. Sumber daya
6. Public termasuk struktur
7. Property budaya
8. Infrastruktur

Namun delapan variabel tersebut tidak semuanya diidentifikasi pada penelitian ini. Batasan variabel disesuaikan dengan tujuan penelitian yang menitik beratkan kepada masyarakat sekitar yang terkena dampak. Maka, variabel yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut

1. Penggunaan lahan

Semua tanah yang terkena dampak dari adanya suatu proyek secara permanen atau non permanen harus disurvei dan diklasifikasi berdasarkan jenisnya. Pada umumnya penggunaan lahan diklasifikasi berdasarkan penggunaannya, yaitu pertanian, irigasi, pertanian non irigasi, padang rumput, hutan, perumahan dan komersial. Namun, klasifikasi tersebut dapat mengabaikan perbedaan antara kebutuhan lahan saat ini dan potensi penggunaan orang yang terkena dampak. Pada pengklasifikasian ini juga harus dipertimbangkan mengenai perkiraan pendapatan tahunan dari tanah yang awalnya dimanfaatkan sebagai mata pencaharian, misalnya lahan beririgasi, lahan tadah hujan, pertanian ikan/kolam dan hutan.

2. Rumah dan strukturnya

Pada variabel rumah dan strukturnya aset yang diperhitungkan adalah tempat kediaman (bangunan rumah), dapur yang terpisah, toilet, gudang, lumbung, kandang,

peternakan, dan lokakarya untuk industri rumah tangga. Jenis aset rumah dan struktur tersebut harus diklasifikasikan lagi berdasarkan konstruksinya atau bahan bangunan berupa kayu, bamboo, alang-alang, batu bata dan mortar, beton. Semua struktur tersebut harus di kaji tanpa melihat apakah bangunan tersebut permanen dihuni atau hanya sementara.

3. Aset fisik pribadi lainnya

Pada variabel ini termasuk juga aset yang tidak bisa dipindah seperti tanaman, pohon yang berbuah dan tanaman ternak, kayu bakar, dan kayu hutan, perkebunan (pohon karet dan pohon kelapa sawit), sumur, irigasi, dan makam atau kuburan.

Aset fisik yang perlu dihitung ganti ruginya berdasarkan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juga hampir sama dengan yang disebutkan pada pedoman larap. Berikut merupakan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah yang perlu dihitung:

- a. Tanah
- b. Ruang atas tanah dan bawah tanah
- c. Bangunan
- d. Tanaman
- e. Benda yang berkaitan dengan tanah
- f. Kerugian lain yang dapat dinilai

2.8.2 Dasar Perhitungan besarnya ganti rugi

Dalam menentukan nilai ganti rugi kepada masyarakat yang berhak menerima, maka perlu ketepatan dan perhitungan secara benar dalam nilai inventarisasi aset masyarakat yang terkena dampak. Berdasarkan Peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 tentang pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, terdapat tiga dasar perhitungan besarnya ganti rugi, yaitu

- a) Nilai jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan nilai jual objek pajak tahun berjalan berdasarkan penetapan lembaga/tim penilai harga tanah yang ditunjukkan oleh panitia
- b) Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan
- c) Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian

Hal ini hampir sama dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia No 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum , yang menyebutkan bahwa terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam menentukan besaran ganti rugi, antara lain

- a) Nilai tanah berdasarkan nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir untuk tanah yang bersangkutan
- b) Faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah
 1. Lokasi tanah
 2. Jenis hak atas tanah
 3. Status penguasaan tanah
 4. Peruntukan tanah
 5. Kesesuaian penggunaan tanah dengan rencana tata ruang wilayah
 6. Prasaranan yang tersedia
 7. Fasilitas dan utilitas
 8. Lingkungan
 9. Lain-lain yang mempengaruhi harga tanah
- c) Nilai taksiran bangunan, tanaman, benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah

Maka dua peraturan ini dijadikan dasar dalam penelitian pengadaan tanah pada kawasan sentra primer timur, yaitu dalam menaksir nilai tanah menggunakan NJOP serta harga pasar, nilai aset bangunan menggunakan dasar yang dikeluarkan oleh pemerintah setempat dan harga tanaman menggunakan dasar yang dikeluarkan oleh pemerintah serta menggunakan harga pasar.

2.8.3 Jenis Hak Penguasaan Tanah dan Bukti Kepemilikan Tanah

Menurut Limbong (2011) terdapat beberapa jenis hak penguasaan atas tanah, antara lain

A. Hak Milik

Hak milik merupakan hak yang paling utama jika dibandingkan dengan jenis hak yang lainnya karena yang berhak dapat menikmati dan menguasai sepenuhnya dan sebebasnya, yaitu dalam arti mengalihkan, membebani atau menyewakan , jadi dapat melakukan perbuatan hukum terhadap suatu benda atau dapat memetik hasilnya, memeliharanya, bahkan merusak. Hak milik adalah hak turum temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.

B. Hak Guna Bangunan (HGB)

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri. HGB terdiri dari beberapa jenis, antara lain

1. Hak Guna Bangunan atas tanah negara diberikan dengan keputusan pemberian oleh BPN atau pejabat yang ditunjuk.
2. Hak Guna Bangunan atas hak pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul dari pemegang hak pengelolaan
3. Hak Guna Bangunan atas tanah hak milik terjadi dengan pemberian hak oleh pemegang hak milik dengan akta perjanjian yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah

C. Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Objek hak adalah tanah yang diusahakan dalam bidang pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

D. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya.

E. Hak Pengelolaan

Tanah dengan hak pengelolaan ini memiliki ciri khas adalah jangka waktu tidak terbatas. Objek hak adalah tanah untuk pertanian dan bukan pertanian. Subjek hak adalah BUMN dan BUMD. Hak pengelolaan ini hanya bisa diberikan atas tanah negara yang dikuasai oleh suatu badan pemerintah, BUMN, dan BUMD.

Pada dasarnya, hak atas tanah dapat dibedakan berdasarkan bukti kepemilikan tanah. Bukti kepemilikan bisa berupa surat dan sertifikat tanah. Bukti kepemilikan atas tanah dibedakan sebagai berikut

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Anggota Rumah Tangga (ART)

Sertifikat Hak Milik (SHM) jenis ini diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau diterbitkan oleh kantor agraria. Sertifikat ini dikeluarkan terhadap sebidang tanah/kavling kepada pemilik tanah yang merupakan anggota rumah tangga (ART).

2. Sertifikat Hak Milik (SHM) bukan atas nama Anggota Rumah Tangga (ART)

Sama dengans ertifikat sebelumnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) jenis ini diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau diterbitkan oleh kantor agraria. Sertifikat ini dikeluarkan terhadap sebidang tanah/kavling kepada pemilik tanah yang merupakan bukan dari anggota rumah tangga (ART).

3. Sertifikat Lain

Sertifikat lain di luar Sertifikat Hak Milik (SHM) merupakan suatu tanda bukti dari kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Agraria pada sebidang tanah/kavling kepada pemilik tanah yang merupakan anggota rumah tangga (ART). sertifikat ini antara lain.

- a. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB)
- b. Sertifikat Hak Pakai (SHP)
- c. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (SHM-SRS)

4. Bukti Lainnya

Bukti lainnya bisa berupa Girik, Akte Jual Beli dll adalah salah satu tanda bukti kepemilikan tanah yang dibuat oleh pejabat pembuat akte tanah (PPAT/Notaris). Berikut merupakan penjelasan dari tiap jenis bukti kepemilikan tanah lainnya

a. Girik

Girik adalah surat tanda bukti kepemilikan pemilik tanah yang biasa disebut juga salinan letter C yang dikeluarkan oleh Kepala Desa/Kelurahan, baik yang sudah dipecah maupun induknya.

b. Akte Jual Beli

Akte jual beli adalah akte perjanjian jual beli yang diterbitkan oleh Notaris PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), baik yang sudah atas nama ART (anggota rumah tangga) maupun orang lain

- c. Termasuk di lainnya adalah SHGU (Sertifikat Hak Guna Usaha). Tanda lain yang dianggap bisa menguatkan bukti penguasaan tetapi bukan bukti kepemilikan tanah, antara lain: Surat lembaga lain yang buka Notaris/PPAT, SPPT, keterangan lain seperti IMB, surat izin menggarap (dari perhutani)

2.8.4 Nilai Aset Tanah

Penilaian aset tanah untuk kemudian dijadikan dasar dalam pemberian kompensasi memiliki peraturan tersendiri dalam menentukan nilainya. Hal ini didasarkan pada jenis hak atas tanah dan status penguasaan tanah yang dimiliki pihak yang berhak mendapatkan kompensasi. Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan

Nasional No 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia No 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, berikut merupakan peraturan taksiran nilai aset tanah dalam menentukan besaran kompensasi.

A. Hak Milik

Bagi pihak yang memiliki tanah dengan status tanah hak milik dalam melakukan taksiran nilai aset tanah dibedakan kembali menjadi dua, yaitu

1. Yang sudah bersertifikat dinilai 100%
2. Yang belum bersertifikat dinilai 90%

B. Hak Guna Usaha

Bagi pihak yang memiliki tanah dengan status tanah hak guna usaha dalam melakukan taksiran nilai aset tanah dibedakan kembali menjadi empat, yaitu

1. Yang masih berlaku dinilai 80% jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (Kebun kriteria kelas I, II dan III)
2. Yang sudah berakhir dinilai 60% jika perkebunan itu masih diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas I, II, dan III)
3. Hak guna usaha yang masih berlaku dan yang sudah berakhir tidak diberi ganti kerugian jika perkebunan itu tidak diusahakan dengan baik (kebun kriteria kelas IV dan V)
4. Ganti kerugian tanaman perkebunan ditaksir oleh instansi Pemerintah Daerah yang bertanggung jawab di bidang perkebunan dengan memperhatikan faktor investasi, kondisi kebun dan produktivitas tanaman

C. Hak Guna Bangunan

Bagi pihak yang memiliki tanah dengan status tanah hak guna bangunan dalam melakukan taksiran nilai aset tanah dibedakan kembali menjadi dua, yaitu

1. Yang masih berlaku dinilai 80%
2. Yang sudah berakhir dinilai 60%, jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/ pembaharuan hak selambat-lambatnya satu tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat satu tahun

D. Hak Pakai

Bagi pihak yang memiliki tanah dengan status tanah hak pakai dalam melakukan taksiran nilai aset tanah dibedakan kembali menjadi tiga, yaitu

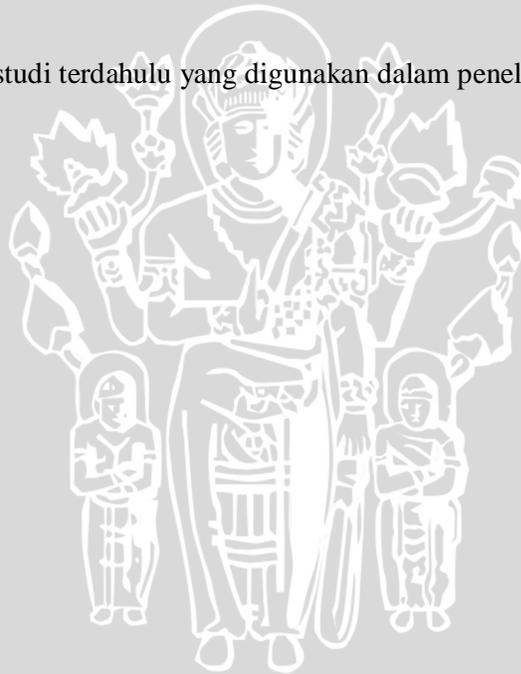
1. Yang jangka waktunya tidak dibatasi dan berlaku selama tanah masih digunakan untuk keperluan tertentu dinilai 100%
2. Hak pakai dengan jangka waktu paling lama 10 tahun dinilai 70%
3. Hak pakai yang sudah berakhir dinilai 50% jika tanahnya masih dipakai sendiri atau oleh orang lain atas persetujuannya, dan bekas pemegang hak telah mengajukan perpanjangan/ pembaharuan hak selambat-lambatnya satu tahun setelah haknya berakhir atau hak itu berakhir belum lewat satu tahun

E. Tanah Wakaf

Bagi pihak yang memiliki tanah dengan status tanah hak wakaf dinilai 100% dengan ketentuan ganti kerugian diberikan dalam bentuk tanah dan perlengkapan yang diperlukan

2.9 Studi Terdahulu

Berikut merupakan studi terdahulu yang digunakan dalam penelitian ini

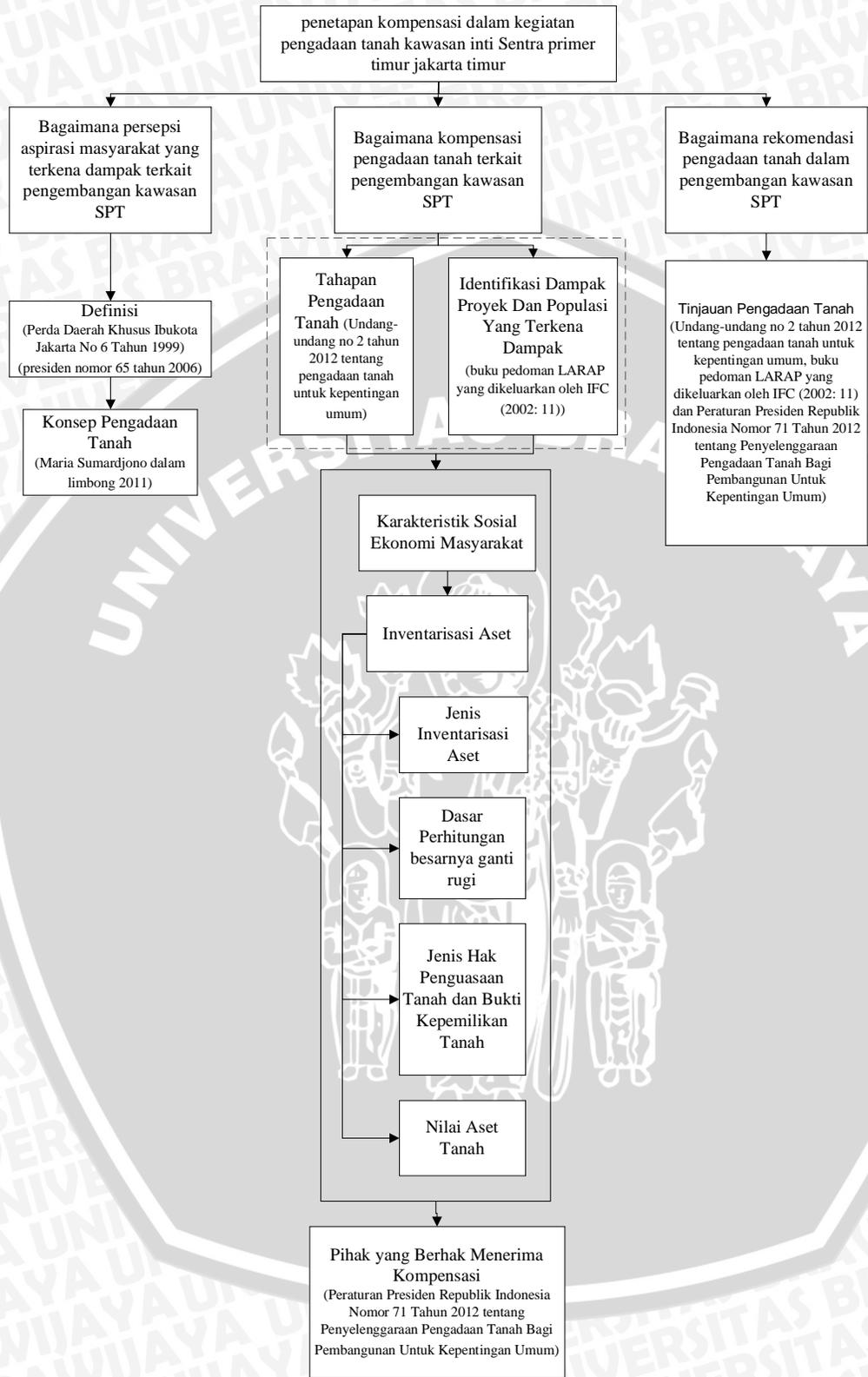


Tabel 2. 1 Studi Terdahulu

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Analisis	Hasil Penelitian	Perbedaan penelitian
1	Kementrian Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Bina Marga (2010). Land acquisition and resettlement action plan Pelebaran jalan manggopoh - padang sawah (ruas 047.1) Dan padangsawah - simpangempat (ruas 047.2) Di kabupaten pasaman	<ul style="list-style-type: none"> • Ciri- ciri atau kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat • Lingkungan sosial ekonomi masyarakat • Pengetahuan masyarakat terhadap rencana kegiatan • Persepsi masyarakat terhadap rencana kegiatan • Pelaksanaan 	Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif mengenai kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terkena dampak dari pembangunan pelebaran jalan dan jembatan	Jumlah Ganti kerugian dijadikan dasar sebagai proses pembebasan tanah dan Rekomendasi pelaksanaan	Pada studi terdahulu ini dibahas mengenai pengadaan lahan berupa ganti rugi dari adanya proyek pelebaran jalan dan pembangunan jembatan. Sedangkan pada penelitian ini dibahas mengenai pengadaan lahan dari rencana pengembangan kawasan sentra primer timur sehingga masyarakat yang terkena dampak lebih banyak dibandingkan masyarakat pada studi terdahulu. Selain itu, pada penelitian ini juga digunakan kesesuaian lokasi untuk kesesuaian lokasi dari rencana pengembangan kawasan.
2.	PT. PLN dan LPPM UNPAD (2010).LARAP Jaringan Transmisi 500 KV PLTA Upper Cisokan Pumped Storage	<ul style="list-style-type: none"> • Inventarisasi Asset yang Terkena Proyek • Kondisi Sosial Ekonomi • Keberhakan dan Tingkat Keterpengaruh an • Konsultasi dan Diskusi • Kelembagaan LARAP dan Prosedur Penanganan Keluhan • Rencana Pelaksanaan 	Analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif	Jumlah Ganti kerugian pembebasan lahan dan Rekomendasi pelaksanaan	Pada studi terdahulu digunakan metode FGD untuk mendiseminasikan proyek dan mengumpulkan informasi sedangkan pada penelitian ini hanya melakukan wawancara untuk mengumpulkan informasi.
3	Tri Andari Dahlan, SH (2007). pelaksanaan pengadaan tanah Guna proyek pembangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan pengadaan tanah • Dampak pelaksanaan pengadaan tanah dan 	Analisis deskriptif	<ul style="list-style-type: none"> • mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunanWad uk Jatibarang di Kota Semarang 	Pada penelitian terdahulu hasil yang didapatkan berupa penjelasan atau tahapan proses pelaksanaan pengadaan tanah

<p>waduk jatibarang Di kota semarang</p>	<p>kebijakan pemulihan pasca pengadaan tanah</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hambatan pengadaan tanah 	<ul style="list-style-type: none"> • mengetahui dampak pelaksanaan pengadaan tanah bagi pemilik tanah yang terkena dampak proyek pembangunan • mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah guna proyek pembangunan 	<p>yang menitikberatkan pada aspirasi masyarakat melalui musyawarah pembebasan lahan serta aspirasi masyarakat yang terkena dampak..pada penelitian ini juga dibahas mengenai persepsi dan aspirasi masyarakat mengenai rencana pengembangan SPT dan terkait pengadaan lahan.</p>
<p>4 Kementrian Pekerjaan Umum, Direktorat Jenderal Bina Marga (2010). Study LARAP Preservasi Jalan Biha-Krui Kabupaten Lampung Barat Provinsi lampung</p>	<p>Analisis deskriptif</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kondisi sosial ekonomi • Inventarisasi aset • Persepsi masyarakat terhadap rencana kegiatan • Pelaksanaan 	<p>Jumlah Ganti kerugian pembebasan lahan dan Rekomendasi pelaksanaan</p>	<p>Pada studi terdahulu di jelaskan mengenai kelembagaan dan prosedur penanganan keluhan hingga pemantauan. Sedangkan pada penelitian ini sebatas pengadaan lahan berupa ganti rugi dan rekomendasi pengadaan lahan yang baik.</p>





Gambar 2. 1 Kerangka Teori