

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, karena atas rahmat dan petunjukNya, penyusun dapat menyelesaikan tugas tugas akhir berupa skripsi untuk menyelesaikan studi di Fakultas Teknik Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Brawijaya. Dalam penyusunan tugas akhir yang berjudul **Penetapan Kompensasi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Kawasan Inti Sentra Primer Timur Jakarta Timur**, penyusun mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya terhadap semua pihak atas bantuan, kritik, saran, serta semangat yang telah diberikan selama proses penyusunan tugas akhir ini. Untuk itu penyusun mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak DR. Ir. Surjono, MTP dan bapak Adipandang Yudono S. Si., MURP selaku dosen pembimbing yang selalu bersedia memberikan saran, pengarahan dan bimbingan yang sangat berarti bagi penyusun.
2. Ibu Imma Widyawati Agustin, ST., MT., ph.D dan bapak Dr. Ir. Abdul Wahid Hasyim, MSP. selaku dosen penguji yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun bagi penulis.
3. Seluruh Bapak dan Ibu dosen staf pengajar Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya.
4. Bapak, Ibu, Mbah, Adik, Tante, Om, Pakde, Bude dan keluarga besar. Terima kasih yang tak terhingga atas segala dukungan serta doa yang telah diberikan kepada penyusun.
5. Terimakasih sebesar-besarnya kepada Nurul Aini atas segala doa dan bantuannya.
6. Terimakasih kepada Andi, Lisa, Yudistira, Ines, Retno, Irindawati dan Feri Herdiana, atas segala doa dan bantuannya selama penyusun menyelesaikan skripsi.
7. Segenap mahasiswa angkatan 2008 Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Brawijaya.

Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan jasa semua pihak yang telah membantu terselesaikannya penelitian ini. Semoga penelitian ini dapat menjadi masukan dan acuan untuk penelitian selanjutnya, dan bermanfaat bagi pembaca. Akhir kata, penyusun mengucapkan maaf apabila dalam penyusunan terdapat kesalahan yang kurang berkenan.

Malang, Juni 2013

Penyusun

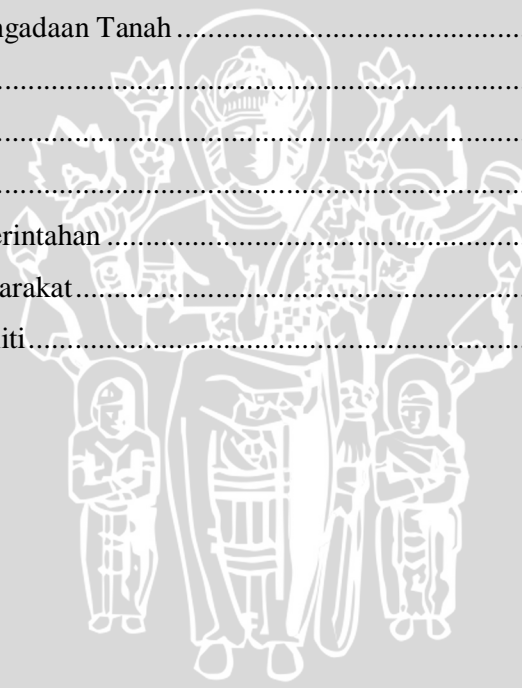
## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>RINGKASAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
BAB I .....	1
PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	4
1.3 Rumusan Masalah .....	4
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	4
1.4.1 Tujuan.....	4
1.4.2 Manfaat.....	5
1.5 Lingkup Penelitian .....	5
1.5.1 Lingkup Materi .....	5
1.5.2 Lingkup Wilayah.....	6
1.6 Kerangka Pemikiran.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
2.1 Definisi .....	12
2.1.1 Definisi Kawasan Sentra Primer Timur .....	12
2.1.2 Definisi Pengadaan Tanah .....	12
2.1.3 Definisi Kepentingan Umum .....	12
2.1.4 Definisi Tanah.....	12
2.1.5 Definisi Ganti Rugi .....	13
2.1.6 Definisi Kompensasi .....	13
2.2 Nilai tanah dan harga tanah .....	13
2.3 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah .....	15

2.4 Konsep Pengadaan Tanah.....	16
2.5 Tahapan Pengadaan Tanah .....	17
2.6 Identifikasi Dampak Proyek Dan Populasi Yang Terkena Dampak Berdasarkan LARAP.....	20
2.7 Pihak yang Berhak Menerima Kompensasi.....	23
2.8 Inventarisasi Aset.....	25
2.8.1 Jenis Inventarisasi Aset .....	25
2.8.2 Dasar Perhitungan besarnya ganti rugi.....	26
2.8.3 Jenis Hak Penguasaan Tanah dan Bukti Kepemilikan Tanah .....	27
2.8.4 Nilai Aset Tanah .....	29
2.9 Studi Terdahulu.....	31
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>36</b>
3.1 Definisi Operasional.....	36
3.2 Jenis Penelitian.....	36
3.3 Diagram Alir Penelitian.....	36
3.4 Variabel Penelitian .....	38
3.5 Metode Pengumpulan Data .....	38
3.5.1 Metode Pengumpulan Data Primer .....	39
3.5.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder .....	41
3.6 Pemilihan Populasi dan Sampel.....	41
3.6.1 Populasi .....	41
3.6.2 Sampel.....	42
3.7 Metode Analisis Data .....	43
3.7.1 Metode Analisis Deskriptif Kualitatif.....	43
3.8 Desain survei.....	43
<b>BAB IV PEMBAHASAN.....</b>	<b>48</b>
4.1 Karakteristik Sentra Primer Timur.....	48
4.1.1 Letak Lokasi Sentra Primer Timur.....	49
4.1.2 Kondisi Guna lahan .....	49
4.1.3 Kepemilikan Tanah .....	49
4.2 Karakteristik Kawasan Inti Sentra Primer Timur .....	54
4.2.1 Lokasi Kawasan Inti SPT .....	54
4.2.2 Kondisi Guna Lahan.....	54
4.2.3 Jumlah Penduduk .....	54



4.2.4 Kepemilikan Tanah .....	55
4.3 Persepsi dan Aspirasi Masyarakat.....	59
4.3.1 Rencana Kegiatan Pengembangan .....	61
4.3.2 Kegiatan pengadaan tanah .....	70
4.3.3 Hasil Persepsi dan aspirasi .....	78
4.4 Identifikasi kompensasi pengadaan tanah terkait pengembangan kawasan.....	80
4.4.1 Sosial Ekonomi .....	80
4.4.2 Harga Standar Satuan Penentuan Kompensasi .....	86
4.4.3 Inventarisasi Aset .....	92
4.5 Perhitungan Biaya Kompensasi (Uang) Warga Kawasan Inti Sentra Primer Timur Jakarta Timur .....	110
4.6 Kompensasi Masyarakat Kawasan Inti Sentra Primer Timur .....	117
4.7 Arahan Pelaksanaan Pengadaan Tanah .....	123
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>138</b>
5.1 Kesimpulan.....	138
5.2 Saran.....	142
5.2.1 Saran bagi Pemerintahan .....	142
5.2.2 Saran bagi masyarakat.....	142
5.2.3 Saran bagi peneliti.....	142



## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Studi Terdahulu .....	32
Tabel 3. 1 variabel penelitian .....	38
Tabel 3. 2 Metode Pengumpulan Data .....	39
Tabel 3. 3 Desain Survei .....	44
Tabel 4. 1 Luas Guna lahan di SPT .....	49
Tabel 4. 2 Kepemilikan Tanah Di Kawasan Sentra Primer Timur .....	50
Tabel 4. 3 Guna Lahan Kawasan Inti Senta Primer Timur .....	54
Tabel 4. 4 Jumlah Penduduk Kawasan Inti Senta Primer Timur .....	55
Tabel 4. 5 Kepemilikan Tanah Kawasan Inti Sentra Primer Timur .....	55
Tabel 4. 6 Aspirasi Masyarakat Terhadap Rencana Pengembangan Pada Lokasi SPT .....	63
Tabel 4. 7 Aspirasi Masyarakat Kawasan Inti Mengenai Waktu Pelaksanaan Pengembangan yang Tepat dan Tidak Merugikan Masyarakat .....	66
Tabel 4. 8 Aspirasi masyarakat terhadap perekonomian kawasan inti dengan terlaksananya pengembangan kawasan inti SPT .....	70
Tabel 4. 9 Aspirasi masyarakat kawasan inti sentra primer timur terhadap kinerja panitia pengadaan tanah .....	76
Tabel 4. 10 Aspirasi masyarakat kawasan inti sentra primer timur mengenai besaran kompensasi yang diharapkan .....	78
Tabel 4. 11 Hasil Persepsi dan Aspirasi Masyarakat .....	78
Tabel 4. 12 Jumlah Penduduk Berdasarkan Usia .....	80
Tabel 4. 13 Intensitas Tinggal Masyarakat Kawasan Inti Sentra Primer Timur .....	81
Tabel 4. 14 Jenis Pekerjaan Masyarakat Kawasan Inti beserta Lokasi Pekerjaannya .....	84
Tabel 4. 15 Pendapatan tiap Keluarga di Kawasan Inti Sentra Primer Timur .....	84
Tabel 4. 16 Tingkat Pendidikan Masyarakat Kawasan Inti Sentra Primer Timur .....	85
Tabel 4. 17 Standar Harga Tanah Berdasarkan NJOP dan Pasar .....	87
Tabel 4. 18 Standar Harga Bangunan Hunian .....	90
Tabel 4. 19 Standar Harga Pagar .....	91
Tabel 4. 20 Standart Harga Tanaman Berdasarkan Satuan Perencanaan Pekerjaan Konstruksi Provinsi DKI Jakarta .....	91
Tabel 4. 21 Standart Harga Tanaman Berdasarkan Harga Pasar .....	91

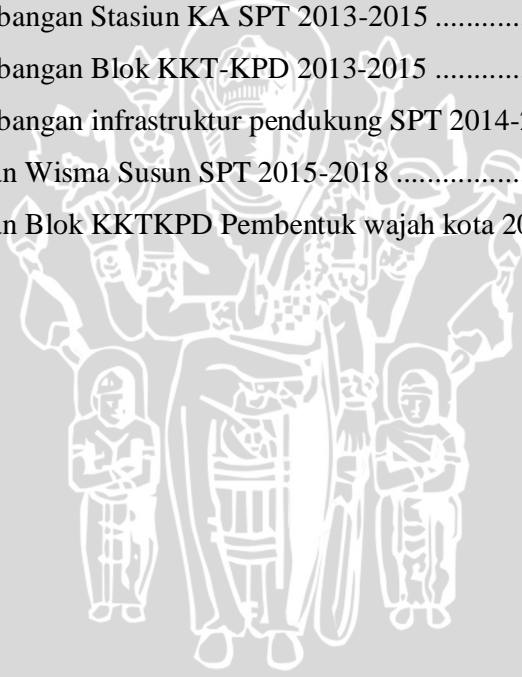
Tabel 4. 22 Standar Harga Warung .....	92
Tabel 4. 23 Nilai Aset Tanah Berdasarkan NJOP dan Harga Pasar di Kawasan Inti Sentra Primer Timur .....	93
Tabel 4. 24 Nilai Aset Bangunan berdasarkan Kategori bangunan di Kawasan Inti Sentra Primer Timur. ....	97
Tabel 4. 25 Nilai Aset Pagar Berdasarkan Jenis Pagar di Kawasan Inti SPT .....	99
Tabel 4. 26 Nilai Aset Tanaman berdasarkan Jenis Tanaman.....	101
Tabel 4. 27 Nilai Aset Fisik yang Tidak Dapat Dipindahkan .....	108
Tabel 4. 28 Nilai Aset Warung di Kawasan Inti SPT .....	109
Tabel 4. 29 Kompensasi berdasarkan harga dasar dua kali NJOP dan harga ketetapan pemerintah.....	110
Tabel 4. 30 Kompensasi sesuai NJOP dan harga ketetapan pemerintah .....	111
Tabel 4. 31 Kompensasi berdasarkan harga pasar.....	112
Tabel 4. 32 Selisih Kompensasi Harga Pasar dengan NJOP dan ketetapan pemerintah .....	117
Tabel 4. 33 Kompensasi Aset Tanah berdasarkan Jenis Kepemilikan Tanah.....	118
Tabel 4. 34 Kompensasi terhadap Masyarakat Kawasan Inti Sentra Primer Timur.....	120
Tabel 4. 35 Tahap pelaksanaan Pengembangan di Kawasan Inti Sentra Primer Timur .....	124
Tabel 4. 36 Arahan Tahapan Perencanaan Dalam Pengadaan Tanah.....	124
Tabel 4. 37 Arahan Tahapan Perencanaan Dalam Pengadaan Tanah.....	125
Tabel 4. 38 Arahan pada Tahapan Pelaksanaan Pengadaan Tanah .....	127
Tabel 4. 39 Arahan Tahapan Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah Dan Pemantauan Serta Evaluasi.....	131



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1	Peta Orientasi Jakarta Timur terhadap DKI Jakarta .....	7
Gambar 1. 2	Peta Orientasi Sentra Primer Timur terhadap Jakarta Timur .....	8
Gambar 1. 3	Peta Administrasi Kawasan Inti Sentra Primer Timur.....	9
Gambar 2. 1	Kerangka Teori.....	34
Gambar 3. 1	Diagram Alir Penelitian .....	37
Gambar 3. 2	Peta Distribusi Sampel Kawasan Inti Sentra Primer Timur.....	42
Gambar 4. 1	Peta Administrasi Sentra Primer Timur .....	51
Gambar 4. 2	Peta Guna Lahan Sentra Primer Timur .....	52
Gambar 4. 3	Peta Kepemilikan Tanah .....	53
Gambar 4. 4	Peta Guna Lahan Inti Sentra Primer Timur.....	56
Gambar 4. 5	Peta Administrasi Inti Sentra Primer Timur.....	57
Gambar 4. 6	Peta Kepemilikan Lahan Kawasan Inti Sentra Primer Timur .....	58
Gambar 4. 7	Persentase Masyarakat yang mengetahui rencana Pengembangan SPT berdasarkan tahun .....	59
Gambar 4. 8	Peta Persepsi Pengetahuan Masyarakat Mengenai Rencana Pengembangan Kawasan Inti SPT .....	60
Gambar 4. 9	Persentase Pengetahuan Masyarakat tentang Lokasi Perencanaan .....	61
Gambar 4. 10	Persentase Persepsi Masyarakat Mengenai Lokasi Pengembangan .....	62
Gambar 4. 11	Peta Persepsi Pengetahuan Lokasi Pengembangan .....	64
Gambar 4. 12	Peta Persepsi Kesesuaian Lokasi .....	65
Gambar 4. 13	Persentase alasan ketidakterlibatan masyarakat .....	67
Gambar 4.14	Aspirasi keterlibatan masyarakat dalam proses pengembangan kawasan inti SPT .....	68
Gambar 4. 15	Peta Persepsi Keterlibatan Masyarakat Terhadap Rencana Pengembangan Kawasan Inti SPT .....	69
Gambar 4. 16	Proses kerja Panitia Pengadaan lahan (Peraturan menteri Agraria No 1 tahun 1994).....	73
Gambar 4. 17	Proses kerja Panitia Pengadaan lahan .....	74
Gambar 4. 18	Aspirasi Masyarakat terhadap Struktur Kepanitiaan Pengadaan Tanah dalam Pengembangan Kawasan Sentra Primer Timur .....	75
Gambar 4. 19	Aspirasi masyarakat kawasan inti sentra primer timur mengenai bentuk	

kompensasi yang akan diberikan .....	77
Gambar 4. 20 Jumlah responden berdasarkan jenis kelamin .....	81
Gambar 4. 21 Peta Intensitas Tinggal Inti Sentra Primer Timur .....	83
Gambar 4. 22 peta Harga Tanah NJOP .....	88
Gambar 4. 23 peta Harga Tanah Menurut Harga Pasar .....	89
Gambar 4. 24 peta Aset Tanah Menurut Harga NJOP.....	95
Gambar 4. 25 peta Aset Tanah Menurut Harga Pasar .....	96
Gambar 4. 26 Peta Kompensasi 2X NJOP dan Harga Bangunan Ketetapan Pemerintah .....	114
Gambar 4. 27 Peta Kompensasi NJOP dan Harga Bangunan Ketetapan Pemerintah .....	115
Gambar 4. 28 Peta Kompensasi Harga Pasar dan Harga Bangunan Ketetapan Pemerintah..	116
Gambar 4. 29 Peta Kompensasi Harga Pasar dan Harga Bangunan Untuk Masyarakat .....	122
Gambar 4. 30 Blok Pengembangan Infra Struktur Utama 2013-2015.....	132
Gambar 4. 31 Blok Pengembangan Stasiun KA SPT 2013-2015 .....	133
Gambar 4. 32 Blok Pengembangan Blok KKT-KPD 2013-2015 .....	134
Gambar 4. 33 Blok Pengembangan infrastruktur pendukung SPT 2014-2017.....	135
Gambar 4. 34 Pengembangan Wisma Susun SPT 2015-2018 .....	136
Gambar 4. 35 Pengembangan Blok KKTKPD Pembentuk wajah kota 2018 -2022 .....	137





## RINGKASAN

**ERLANGGA**, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya, Juni 2013. *Penetapan Kompensasi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Kawasan Inti Sentra Primer Timur Jakarta Timur*. Dosen Pembimbing, DR. Ir. Surjono, MTP dan Adipandang Yudono S. Si., MURP.

Perkembangan DKI Jakarta pada bagian wilayah barat, pusat, selatan dan utara lebih pesat dari pada daerah timur. Maka pada wilayah Jakarta Timur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta (Pemprov DKI Jakarta) pada tahun 2010 telah menetapkan dan merencanakan kawasan Sentra Primer Timur (SPT) untuk menjadi penarik maupun pusat pembangunan bagi investor serta akan menjadi pusat kegiatan bagi masyarakat.

Rencana pengembangan kawasan SPT melibatkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Namun rencana ini belum bisa terealisasi dengan baik karena adanya permasalahan. Permasalahan yang sering timbul adalah kompensasi yang tidak sesuai keinginan masyarakat sehingga menyebabkan lambatnya proses pengadaan tanah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk melihat dan mengukur kompensasi yang objektif terhadap kegiatan pengadaan tanah untuk pengembangan kawasan pusat kegiatan.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan menyebarkan kuisioner kepada masyarakat inti SPT untuk mengetahui persepsi dan aspirasi serta inventarisasi aset untuk penilaian kompensasi.

Berdasarkan hasil masyarakat setuju dengan adanya pengembangan kawasan. Sebagian besar masyarakat menginginkan kompensasi dibayar dua kali NJOP dan dua kali harga ketetapan pemerintah, sementara pemerintah tidak pernah dan tidak mau untuk membayar harga dua kali NJOP dan dua kali harga ketetapan pemerintah. Perhitungan kompensasi yang objektif terhadap kegiatan pengadaan tanah untuk pengembangan kawasan SPT adalah kompensasi dihitung menurut harga pasar dan harga ketetapan pemerintah. Nilai kompensasi harga pasar dan harga ketetapan pemerintah kurang dari kompensasi dua kali NJOP dan dua kali harga ketetapan pemerintah yang merugikan pemerintah. Sedangkan nilai kompensasi berdasarkan harga pasar dan harga ketetapan pemerintah lebih besar dari nilai kompensasi NJOP dan harga ketetapan pemerintah. Hal ini dapat menguntungkan masyarakat karena nilai kompensasi harga pasar dan harga ketetapan pemerintah 0,1 kali lebih besar daripada nilai NJOP. Selain itu nilai Harga tanah berdasarkan pasar menguntungkan masyarakat karena melihat aspek ekonomis dari aset masyarakat, hal ini karena harga pasar merupakan nilai nyata saat ini.

Kompensasi diberikan secara langsung berupa uang. Kompensasi untuk pengadaan tanah diberikan bertahap sesuai jadwal perencanaan di setiap lokasi yang terkecil perencanaan. Penelitian ini merupakan jalan tengah menggabungkan keinginan masyarakat dengan keinginan pemerintah walau belum disepakati antara kedua belah pihak.

*Kata Kunci : Pengadaan tanah, kompensasi, Sentra Primer Timur*