

PEMBEBASAN LAHAN TOL AKSES PELABUHAN PATIMBAN KABUPATEN SUBANG

Rakhmat Haryono^{1*}, Ahmad Daris²

¹Perbankan dan Keuangan, Politeknik Pajajaran, Bandung, Indonesia

²Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Pajajaran, Bandung, Indonesia
rakhmat.haryono@poljan.ac.id^{1*}, ahmad24027@mail.unpad.ac.id²

Abstract

The Patimban Port development plan requires optimal accessibility through the construction of a toll road connecting the port with the Cipali Toll Road. The project requires land acquisition of 338.6 hectares with 1,395 parcels of land spread across several sub-districts. This study identifies land requirements, estimated physical and non-physical compensation costs, and land certification costs with a total estimated cost of IDR 1.62 trillion. The data used includes primary sources from stakeholders and secondary data from relevant regulations and planning documents.

Keywords: Accessibility; Land acquisition; Cost estimation

Abstrak

Rencana pengembangan Pelabuhan Patimban memerlukan aksesibilitas yang optimal melalui pembangunan jalan tol yang menghubungkan pelabuhan dengan Jalan Tol Cipali. Proyek ini memerlukan pembebasan lahan seluas 338,6 hektar dengan 1.395 bidang tanah yang tersebar di beberapa kecamatan. Studi ini mengidentifikasi kebutuhan lahan, estimasi biaya ganti rugi fisik dan non-fisik, serta biaya sertifikasi tanah dengan total perkiraan biaya sebesar Rp. 1,62 triliun. Data yang digunakan mencakup sumber primer dari pemangku kepentingan dan data sekunder dari peraturan serta dokumen perencanaan terkait.

Kata kunci : Aksesibilitas; Pembebasan Lahan; Estimasi Biaya

Corresponding author : rakhmat.haryono@poljan.ac.id^{*}

PENDAHULUAN

Rencana pengembangan Pelabuhan Patimban (*Patimban New Port Development Project*) memerlukan aksesibilitas yang memudahkan akses langsung dari dan menuju Pelabuhan Patimban. Pemerintah merencanakan untuk mengintegrasikan

Pelabuhan Patimban dengan jalan tol utama di ruas pantura. Jika hanya mengandalkan ruas jalan yang ada maka nilai investasi Pelabuhan Patimban tidak akan berubah. Pelabuhan ini rencananya akan terkoneksi dengan kawasan industri, kawasan ekonomi, kawasan perkotaan, kawasan pedesaan di sekitarnya.

Sehingga rencana pengembangan Pelabuhan Patimban ada potensi bagus untuk membangun jalan tol yang menghubungkan Pelabuhan Patimban dengan Jalan Tol Cikopo - Palimanan (Cipali).

Rencana Pengusahaan Jalan Tol akses Patimban yang berfungsi sebagai jalan Tol akses ke Pelabuhan patimban, memerlukan pembebasan lahan yang mengacu pada ROW Plan yang telah disusun sebelumnya. dalam dokumen DPPT Tol Patimban membutuhkan lahan lebih kurang 3.386.709,21 m² atau 338,6 ha dan jumlah bidang indikatif sekitar 1.395 bidang.

KAJIAN PUSTAKA

Kajian pustaka memaparkan tentang landasan teori yang relevan dengan topik yang diteliti, review terhadap berbagai referensi yang bersumber dari buku, review dan sintesis terhadap hasil penelitian sebelumnya yang dimuat dalam laporan hasil penelitian, artikel pada jurnal nasional dan internasional, dan sebagainya. Kajian pustaka ditampilkan dalam bentuk kalimat-kalimat yang lengkap dan ringkas. Penulisan sub bab tidak perlu menggunakan penomoran, ditulis dengan huruf kapital di setiap awal kata. Ditulis dengan huruf Times New Roman ukuran 12, spasi 1.

METODE PENELITIAN

Jenis data yang dibutuhkan dalam studi ini adalah Data primer, diperoleh dari objek studi secara langsung, berupa sikap, tanggapan dari pemangku kepentingan (*stakeholders*); yaitu para Dirjen Bina Marga, Pemerintah Daerah Kabupaten Subang dan Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Barat dan dari instansi terkait, mencakup rencana penyusunan Dokumen LARAP pembangunan Tol Akses Patimban Kabupaten Subang Provinsi Jawa Barat. Data Sekunder, yaitu data yang

diperoleh berupa Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2016 tentang Penetapan Pelabuhan Patimban di Kabupaten Subang, Jawa Barat, Peraturan Daerah Nomor 22 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2029, Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Subang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang Tahun 2011-2031, Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP), Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJM), RTRW Propinsi Jawa Barat, RTRW Kabupaten Subang, studi-studi terkait, perkembangan perekonomian wilayah, data kependudukan, dan lain-lain.

Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif yang mengarahkan kepada beberapa aspek pendukung dalam penyusunan Dokumen LARAP pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Akses Patimban seperti : Daya dukung sumber daya alam dan lingkungan, Kondisi dinamis wilayah proyek pengadaan tanah untuk pembangunan Tol Akses Patimban. Analisis Kuantitatif Ganti Rugi yang terdiri Komponen Dasar Pembentukan Dasar Nilai Penggantian Wajar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Lokasi Rencana jalan tol akses Patimban ini berada di Kabupaten Subang Provinsi Jawa Barat yang secara morfologi berada pada daerah perbukitan rendah (kompleks pemukiman, perkebunan, ladang) dan dataran rendah (sawah irigasi/lahan basah). Dimana sebelah utara berbatasan dengan laut Jawa, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Bandung Barat sedangkan sebelah timur berbatasan dengan Indramayu dan Sumedang sedangkan sebelah barat berbatasan dengan Purwakarta dan Karawang. Rencana trase Jalan Tol Akses Patimban ini sesuai

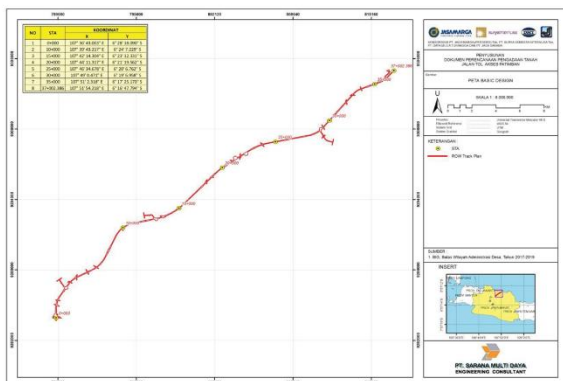
dengan *Row Plan* dari hasil studi kelayakan sepanjang 37,750 Km.

Rencana Pembangunan Jalan Tol Akses Patimban dimulai dari Sta Km - 0 + 000 di Tol Cipali, Desa Sawangan Kecamatan Cipeundeuy dan berakhir pada Sta Km 37 + 750 berada di Desa Kotasari Kecamatan Pusakanagara.

Tabel 1. Lokasi Rencana Pembangunan Jalan Tol Akses Patimban

Ruas	Lokasi	Koordinat	
		Awal	Akhir
Ruas Tol Akses Patimban	STA Km - 0 + 122	Desa Sawangan 107° 36'	Desa Sawangan 107° 51'
	-	Kecamatan Cipeundeuy 37.610"	Kecamatan Cipeundeuy 49.396"
	-	s/d Desa Kotasari E;	s/d Desa Kotasari E;
	Km 37+950	Kecamatan Pusakanagara 6° 28'	Kecamatan Pusakanagara 6° 16'
		15.461" S	52.899" S

Sumber : DPPT Patimban. 2020



Gambar 1. Peta Orientasi Wilayah Jalan Tol Akses Patimban

Sumber : DPPT Patimban. 2020 (diolah)

Bentuk-bentuk ganti kerugian akan dimusyawarahkan dengan WTD dalam bentuk a) uang, b) tanah pengganti, c) permukiman kembali, d) kepemilikan saham, e) bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak, yang merupakan gabungan dari dua (2) atau lebih bentuk Ganti Kerugian. Bentuk-bentuk opsi

lain yang dapat dilakukan misalnya pertukaran lahan dengan luas dan produktivitas yang sama seperti di lokasi asal, perumahan sederhana, rumah susun, dan opsi-opsi lainnya. Berdasarkan hasil sosialisasi dengan warga di desa-desa terkena dampak, bentuk ganti kerugian yang diusulkan oleh warga terkena dampak pada umumnya dalam bentuk uang tunai

Penentuan nilai ganti kerugian akan berdasarkan pada hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya Ganti Kerugian bidang per bidang tanah, meliputi: a) tanah; b) ruang atas tanah dan bawah tanah; c) bangunan; d) tanaman; e) benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f) kerugian lain yang dapat dinilai. Dasar Nilai untuk Rencana Pembangunan Jalan Tol Akses Patimban adalah Nilai Penggantian Wajar. Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) 306 (2013). Nilai Penggantian Wajar adalah nilai untuk kepentingan pemilik yang didasarkan kepada kesetaraan dengan nilai pasar atas suatu properti, dengan memperhatikan unsur luar biasa, berupa kerugian non fisik yang diakibatkan adanya pengambilalihan hak atas properti dimaksud (SPI 102-3.10).

Dasar hukum penilaian dilakukan dengan berdasar pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) 2013, serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, serta

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK/2013 dan peraturan pelaksanaannya.

Rencana Pengusahaan Jalan Tol akses Patimban yang berfungsi sebagai jalan Tol akses ke Pelabuhan Patimban, dalam dokumen DPPT Tol Patimban membutuhkan lahan lebih kurang 3.386.709,21 m² atau 338,6 ha dan jumlah bidang indikatif sekitar 1.395 bidang.

Tabel 2. Luas Kebutuhan Lahan Rencana Pembangunan Jalan Tol Akses Patimban Di Kabupaten Subang

NO	WILAYAH	Jumlah Bidang	Luas (m ²)	Luas (H)
I	Kecamatan Cipeundeuy	322	711.015,56	71,10
1	Desa Sawangan	297	581.255,85	58,13
2	Desa Kosar	25	129.759,71	12,98
II	Kecamatan Pabuaran	69	213.139,27	21,31
3	Desa Karanghegar	69	213.139,27	21,31
III	Kecamatan Patokbeusi	15	46.055,31	4,61
4	Desa Rancabango	12	30.011,50	3,00
5	Desa Rancaasih	3	16.043,81	1,60
IV	Kecamatan Purwadadi	155	584.258,91	58,43
6	Desa Panyingkiran	48	129.698,09	12,97
7	Desa Rancamahi	11	87.565,21	8,76
8	Desa Pasirbungur	96	366.995,61	36,70
VI	Kecamatan Cikaum	208	286.179,96	28,62
9	Desa Mekarsari	208	286.179,96	28,62
V	Kecamatan Tambakdahan	359	917.124,33	91,71
10	Desa Tanjunggrasa	49	271.108,96	27,11
11	Desa Wanajaya	59	172.428,63	17,24
12	Desa Gardumukti	35	103.168,68	10,32
13	Desa Mariuk	112	293.623,36	29,36
14	Desa Kertajaya	104	76.794,70	7,68
VI	Kecamatan Ciasem	36	99.438,59	9,94
15	Desa Jatibaru	36	99.438,59	9,94
VIII	Kecamatan Pamanukan	130	302.123,69	30,21
16	Desa Rancasari	6	31.709,87	3,17
17	Desa Rancahilir	86	190.059,63	19,01
18	Desa Bongas	38	80.354,19	8,04
IX	Kecamatan Pusakanagara	96	224.719,81	22,47
19	Desa Kotasari	96	224.719,81	22,47
X	Kecamatan Pusakajaya	5	2.653,78	0,27
20	Desa Pusakajaya	5	2.653,78	0,27
JUMLAH		1.395	3.386.709,21	338,67

Sumber : DPPT Patimban. 2020 (diolah)

Total Penggantian Kerugian Dampak ProyekTol Akses Pelabuhan Patimban

Tabel 3. Penggantian Kerugian Dampak Proyek Tol Akses Pelabuhan Patimban

Jenis Ganti Kerugian		Rupiah
A	Ganti Kerugian Fisik	1.269.951.734.565
	Estimasi Penggantian Lahan (Rp)	949.845.805.585
	Estimasi Penggantian Bangunan (Rp)	241.965.766.507
	Estimasi Penggantian Tanaman (Rp)	78.140.162.473
B	Ganti Kerugian Non Fisik	273.671.321.183
	Solatium (Rp)	1.246.404.347
	Biaya Masa Tunggu (Rp)	115.695.918.052
	Biaya Pindah (Rp)	224.024.189
	Biaya Pengosongan (Rp)	245.979.127
	Estimasi Ganti Kerugian Non Fisik (Rp)	156.258.995.468
C	BIAYA PENSERTIFIKATAN TANAH SISA	4.892.353.486
	Biaya Pengukuran Tanah	889.805.866
	Biaya Pemeriksaan Tanah	1.024.720.877
	Biaya Pendaftaran Tanah Pertama Kali	82.650.000
	Biaya TKA	449.000.000
	Biaya Splitsing	2.446.176.743
D	BIAYA PENSERTIFIKATAN TANAH TERKENA DAMPAK	47.077.683.906
	Biaya Pembuatan Sertifikat	2.017.204.661
	Biaya PPAT	12.810.491.168
	Estimasi Biaya Pembuatan Sertifikat	32.249.988.078
E	TOTAL ESTIMASI BIAYA PENGANTIAN KERUGIAN	1.595.593.093.140
F	ESTIMASI BIAYA LRP (RP)	18.349.320.571
G	ESTIMASI BIAYA GENDER (RP)	5.425.016.517
GRAND TOTAL (RP)		1.619.367.430.228

Sumber : DPPT Patimban. 2020 (diolah)

KESIMPULAN DAN SARAN

Luas lahan yang dibutuhkan untuk proyek jalan tol Akses Patimban lebih kurang 3.386.709,21 m² atau 338,6 ha dan jumlah bidang indikatif sekitar 1.395 bidang. Total penggantian kerugian Fisik dan Non Fisik pembebasan lahan sekitar Rp. 1.619.367.430.228.

DAFTAR PUSTAKA

Adisasmita, S.A. Perencanaan infrastuktur transportasi wilayah. [In Indonesian: Regional transport infrastructure planning]. Pertama. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2012. 203.

Ibrahim, F. & Samang, M. Pendekatan analisis multi kriteria untuk pemilihan trase jalan di kawasan terisolasi di Aralle Tabulahan Mambi Provinsi Sulawesi Barat. [In Indonesian: Multi criteria analysis approach in the selection of road traces in isolated area of Aralle Tabulahan Mambi West Sulawesi Province]. Gorontalo: Universitas Gorontalo. 2010. 130 p

Jasa Marga. Prastudi kelayakan ruas jalan tol akses Patimban. [In Indonesian: Fre-FS

- on toll road access to Patimban]. Jakarta: Ministry of Public Work. 2017. 127.
- Jasa Marga. Prastudi kelayakan ruas jalan tol akses Patimban. [In Indonesian: Fre-FS on toll road access to Patimban]. Jakarta: Ministry of Public Work. 2017. 127
- Saleb, S.M. & Tamin, O.Z. & Isya, M. Pemilihan trase jalan berdasarkan analisis multi kriteria (Kasus kelayakan highway lintas timur Provinsi NAD). [In Indonesian: Selection of road traces by multi criteria analysis for the case in Aceh Province]. Banda Aceh: University of Syah Kuala. 2007. 217 p.
- Pemerintah Kabupaten Subang. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Subang Tahun 2009–2014;
- Pemerintah Kabupaten Subang: Subang, Indonesia, 2009. Regional Development Planning Board of West Java Province (BAPPEDA). Interviewed in October 2018.
- JICA. Available online: https://www.jica.go.jp/english/our_work/social_environmental/id/asia/southeast/indonesia/c8h0_vm00009ylvi7.html (accessed on 12 September 2019).
- Ministry of Transportation of the Republic of Indonesia. Interviewed in October 2018.
- Pemerintah Kabupaten Subang. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Subang Tahun 2011–2031 (Revisi); Pemerintah Kabupaten Subang: Subang, Indonesia, 2019.
- Pemerintah Kabupaten Subang. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Subang Tahun 2011–2031; Pemerintah Kabupaten Subang, Indonesia, 2014.
- Regional Development Planning Board of Subang Regency (BAPPEDA). Interviewed in October 2018.