



DINAMIKA GOVERNANCE JURNAL ILMU ADMINISTRASI NEGARA

<http://ejournal.upnjatim.ac.id/index.php/jdg/index>

PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BENDUNGAN LEUWIKERIS: KOMPLEKSITAS HAK, NILAI TANAH, DAN DAMPAK SOSIAL

Abdul Haris Farid^{*1}, Mujiati², Dian Aries Mujiburohman³
^{1,2,3} Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, Indonesia
^{*} Email Corresponding: harpha85@gmail.com

ARTICLE INFORMATION ABSTRACT

Article history:

Received date: 14 Maret 2025

Revised date: 24 Maret 2025

Accepted date: 18 April 2025

The Leuwikeris Dam in Tasikmalaya Regency is a national strategic project that helps provide air availability and food security in the West Java region. The aim of this research is to describe the obstacles in the construction of the Leuwikeris Dam. The method used is a descriptive method with a qualitative approach. The research results show that this dam has a large capacity to provide irrigation water for more than 11,000 hectares of agricultural land as well as potential as a source of electrical energy of up to 20 megawatts through hydroelectric power plants. The benefits of this project include providing stable water irrigation, clean water supply, flood risk mitigation, contribution to energy needs, and potential as a tourism destination and groundwater conservation area. The land acquisition process for this project faced obstacles involving the complexity of land rights, determining land value, land owner disagreements, social and environmental aspects, as well as coordination between related parties. The solution to overcome this obstacle is increased efficiency and transparency in the compensation determination process which ensures appropriate protection and compensation for communities affected by the Leuwikeris Dam project.

Keyword: *Leuwikeris Reservoir; Land Acquisition; Land rights*

ABSTRAKSI

Bendungan Leuwikeris di Kabupaten Tasikmalaya merupakan proyek strategis nasional yang mendukung ketersediaan air dan ketahanan pangan di wilayah Jawa Barat. Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan hambatan-hambatan dalam pembangunan Bendungan Leuwikeris. Metode yang di gunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bendungan ini memiliki kapasitas besar untuk menyediakan air irigasi bagi lebih dari 11,000 hektare lahan pertanian serta potensi sebagai sumber energi listrik hingga 20 megawatt melalui Pembangkit Listrik Tenaga Air. Manfaat proyek ini meliputi penyediaan air irigasi yang stabil, pasokan air bersih, mitigasi risiko banjir, kontribusi pada kebutuhan energi, dan potensi sebagai destinasi pariwisata dan kawasan konservasi air tanah. Proses pengadaan tanah untuk proyek ini menghadapi hambatan yang melibatkan kompleksitas hak tanah, penentuan nilai tanah, ketidaksetujuan pemilik tanah, aspek sosial dan lingkungan, serta koordinasi antar pihak terkait. Solusi untuk mengatasi hambatan ini adalah peningkatan efisiensi dan transparansi dalam proses penentuan ganti rugi yang memastikan perlindungan dan kompensasi yang sesuai bagi masyarakat yang terkena dampak proyek Bendungan Leuwikeris.

Kata Kunci: Bendungan Leuwikeris; Pengadaan Tanah; Hak Atas Tanah

PENDAHULUAN

Perencanaan pembangunan daerah memiliki peran yang sangat penting dalam mengarahkan serta mempercepat proses pembangunan yang berkelanjutan. Integrasi antara perencanaan pembangunan nasional dan daerah memungkinkan kolaborasi yang lebih baik dalam menghadapi berbagai tantangan pembangunan, baik di tingkat lokal maupun nasional (Mulalinda et al., 2021). Pembangunan suatu daerah merupakan suatu keharusan untuk mencapai kemajuan wilayah dan mewujudkan kesejahteraan serta keadilan sosial bagi seluruh masyarakat. Oleh karena itu, setiap pemerintah daerah merancang berbagai program pembangunan guna meningkatkan perkembangan dan daya saing wilayahnya.

Salah satu bentuk pembangunan yang memiliki dampak Salah satu bentuk pembangunan yang memiliki dampak bagi masyarakat adalah pembangunan bendungan. Selain sebagai sarana utama dalam pengendalian banjir dan pengaturan sistem irigasi, bendungan juga memberikan manfaat tambahan seperti potensi wisata, sumber daya perikanan, serta pembangkit listrik tenaga air (Mujiburohman & Andari, 2023). Namun, dalam setiap proyek pembangunan, baik di tingkat lokal maupun nasional, selalu ada potensi munculnya dampak negatif yang dapat memengaruhi aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan (Anisa et al., 2021). Dampak tersebut tidak hanya terjadi pada tahap operasional proyek, tetapi juga sejak tahap perencanaan dan implementasi awal.

Salah satu masalah utama dalam pembangunan infrastruktur besar seperti bendungan adalah pengadaan tanah. Proses ini sering kali menjadi sumber konflik antara pemerintah atau pengembang proyek dengan pemilik tanah atau komunitas yang terdampak. Pembangunan yang melibatkan perubahan pemanfaatan lahan yang telah lama dihuni oleh masyarakat dapat memicu sengketa yang berkepanjangan. Oleh karena itu, diperlukan strategi yang bijaksana dalam mengelola konflik ini dengan mengutamakan pendekatan partisipatif dan mempertimbangkan aspek sosial serta lingkungan. Melalui upaya kolaboratif dan dialog terbuka antara pemerintah, pengembang, serta masyarakat lokal, keseimbangan antara

kebutuhan pembangunan dan keberlanjutan dapat dicapai (Rahayu & Amrin, 2022).

Sebagai contoh, pembangunan Bendungan Leuwikeris di Jawa Barat, yang berlokasi di perbatasan Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Ciamis, dirancang untuk mengairi sekitar 40 ribu hektar lahan pertanian. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada karakteristik kontur tanah yang cekung, sehingga memudahkan proses pembangunan dan operasional bendungan. Selain berfungsi sebagai sistem irigasi, bendungan ini juga dirancang untuk mendukung sektor perikanan serta pariwisata. Namun, proyek ini turut berdampak pada tanah masyarakat yang terdampak langsung, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan sosial, seperti pengusuran dan perubahan mata pencaharian warga setempat. Untuk mengatasi permasalahan ini, pemerintah umumnya menawarkan skema ganti rugi atau tukar guling sebagai solusi pengadaan tanah. Namun, dalam praktiknya, proses pengadaan lahan kerap kali dimanfaatkan oleh spekulasi untuk meraih keuntungan, sehingga pengawasan ketat dari pemerintah menjadi hal yang sangat penting dalam menjamin transparansi dan keadilan dalam pelaksanaannya.

Penelitian ini akan mendalami hambatan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Leuwikeris di Jawa Barat. Dengan meneliti berbagai tantangan yang muncul dalam proses pengadaan tanah, penelitian ini bertujuan memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai faktor-faktor yang memengaruhi keberhasilan proyek ini. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menawarkan strategi dalam mengelola konflik secara bijaksana, sehingga pembangunan dapat berlangsung secara berkelanjutan dengan tetap mengutamakan kepentingan masyarakat.

Sejumlah penelitian sebelumnya telah mengungkapkan bahwa pengadaan tanah merupakan proses yang dapat secara signifikan mengubah sistem penggunaan lahan di berbagai wilayah, dengan implikasi yang luas terhadap kesejahteraan manusia (Nanthavong et al., 2021). Beberapa studi lainnya menunjukkan bahwa proses

ini melibatkan berbagai aspek kompleks, termasuk pengurusan, pembelian lahan, ganti rugi bagi pemilik lahan terdampak, serta potensi tindakan represif dari aparat keamanan (Chrisnawati et al., 2018; Fauzi, 2021; Wahanisa et al., 2021). Hambatan lain yang sering muncul adalah keengganan masyarakat untuk pindah, serta ketidakpuasan terhadap bentuk dan besaran kompensasi yang diberikan.

Selain itu, penelitian yang dilakukan oleh Ameyaw dan de Vries (2021) mengkaji adanya permasalahan birokrasi yang rumit, pungutan tidak resmi yang berlebihan, serta kurangnya transparansi dalam proses pengadaan tanah. Sementara itu, studi oleh Akib et al. (2023) dan Mujiburohman & Kusmiarto (2014) menekankan pentingnya pengaturan yang jelas dalam peraturan mengenai pengadaan tanah guna melindungi hak kepemilikan warga negara. Senada dengan itu, Danendra & Mujiburohman (2022) menegaskan bahwa tanah memiliki peran sentral dalam pembangunan nasional, namun sering kali menjadi sumber konflik dalam pengelolaan tanah dan implementasi proyek pembangunan.

Semua elemen ini menjadi tantangan yang harus diatasi ketika pemerintah dan pihak-pihak terkait berusaha melaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau pembangunan. Dengan demikian, pengadaan tanah merupakan isu yang kompleks dan beragam yang perlu dipertimbangkan secara cermat dalam konteks pembangunan dan pengelolaan sumber daya lahan secara berkelanjutan.

Dalam konteks pembangunan Bendungan Leuwikeris, proyek ini dirancang untuk mengairi lahan pertanian seluas 40 ribu hektar serta memiliki potensi untuk dikembangkan dalam sektor perikanan dan pariwisata. Namun, pembangunan bendungan ini juga berpotensi menimbulkan dampak sosial dan ekonomi terhadap pemilik lahan yang terdampak. Salah satu konflik yang mencuat dalam proyek ini adalah ketidaksetaraan dalam penetapan harga jual tanah antara wilayah terdampak dan daerah lain di Kecamatan Ciamis, yang memicu ketidakadilan dan kecemburuan sosial di kalangan masyarakat setempat (Rizkiawati &

Humaedi, 2019). Oleh karena itu, diperlukan kajian yang lebih mendalam untuk mengeksplorasi tantangan serta peluang dalam proses pengadaan tanah untuk proyek ini, guna memastikan pembangunan yang adil dan berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran yang rinci dan sistematis mengenai hambatan dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Leuwikeris di wilayah Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Ciamis, Jawa Barat. Sementara itu, pendekatan kualitatif digunakan untuk menganalisis secara mendalam berbagai aspek yang berkaitan dengan peran para pemangku kepentingan dalam kebijakan pengadaan tanah serta dampak sosial yang ditimbulkan.

Langkah-langkah penelitian ini mencakup pengumpulan data sekunder diperoleh melalui studi pustaka dan dokumentasi dari berbagai sumber yang relevan. Studi pustaka dilakukan dengan mengumpulkan artikel ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta kajian akademik lainnya yang berhubungan dengan pengadaan tanah dan pembangunan infrastruktur. Selain itu, dokumen resmi dari pemerintah, seperti peraturan perundang-undangan, laporan proyek, serta kebijakan terkait, juga akan digunakan sebagai sumber data untuk memperkuat analisis.

Data yang telah dikumpulkan dianalisis menggunakan pendekatan kualitatif, yang bertujuan untuk mengidentifikasi pola, tren, serta hambatan utama yang muncul dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Leuwikeris. Analisis ini akan dilakukan dengan menyusun dan mengkategorikan data berdasarkan tema-tema utama yang relevan dengan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembangunan Bendungan Leuwikeris

Pembangunan Bendungan Leuwikeris didorong oleh kebutuhan mendesak akan pengelolaan sumber daya air di wilayah Tasikmalaya dan Ciamis. Sebelum proyek ini direalisasikan, Sungai Citanduy belum memiliki

infrastruktur bendungan yang memadai, sehingga daerah sekitarnya sering menghadapi banjir pada musim hujan dan kekeringan pada musim kemarau. Ketidakstabilan pasokan air ini berdampak terhadap sektor pertanian, di mana para petani hanya dapat mengandalkan sistem tadah hujan, yang membatasi intensitas tanam menjadi satu kali dalam setahun. Dengan adanya Bendungan Leuwikeris, diharapkan pengaturan debit air Sungai Citanduy menjadi lebih optimal, sehingga dapat mengurangi risiko banjir, meningkatkan ketersediaan air irigasi, serta mendukung pertanian berkelanjutan di wilayah tersebut.

Sebagai proyek infrastruktur strategis, Bendungan Leuwikeris ditetapkan sebagai salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) dalam bidang sumber daya air. Proyek ini secara resmi terdaftar sebagai prioritas pembangunan infrastruktur air di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 109 Tahun 2020. Regulasi ini menegaskan peran penting bendungan dalam mendukung kebijakan pemerintah terkait pengelolaan sumber daya air yang efisien dan berkelanjutan, yang bertujuan untuk meningkatkan ketahanan air, ketahanan pangan, serta mitigasi bencana hidrometeorologi di wilayah terdampak.

Sebagai proyek strategis, Bendungan Leuwikeris memiliki peran krusial dalam menjamin ketersediaan air dan ketahanan pangan nasional, terutama di Provinsi Jawa Barat. Dengan kapasitas tampung mencapai 45,35 juta meter kubik, bendungan ini dirancang untuk menyuplai air irigasi bagi lahan pertanian seluas 11.216 hektare. Dengan tersedianya pasokan air yang stabil, sektor pertanian di wilayah ini diharapkan dapat beroperasi secara lebih efisien dan produktif, sehingga mendukung ketahanan pangan nasional (Nugraha & Susanti, 2022; Permana & Malik, 2023).

Selain berfungsi sebagai sumber irigasi, Bendungan Leuwikeris juga memiliki potensi sebagai pembangkit listrik tenaga air (PLTA) dengan kapasitas produksi listrik hingga 20 megawatt (MW). Hal ini menunjukkan bagaimana proyek infrastruktur ini tidak hanya mendukung sektor pertanian tetapi juga berkontribusi terhadap pemanfaatan energi bersih dan berkelanjutan.

Dengan demikian, Bendungan Leuwikeris diharapkan dapat memberikan manfaat yang luas, baik dalam bidang pertanian, ketahanan pangan, maupun penyediaan energi, serta menjadi bagian dari solusi pembangunan berkelanjutan di Indonesia (Barkah, et al., 2021).

Bendungan Leuwikeris dirancang sebagai infrastruktur multifungsi yang memberikan berbagai manfaat bagi masyarakat dan lingkungan sekitarnya. Menurut Fadli & Alexander (2022) pembangunan Bendungan Leuwikeris memberikan setidaknya lima manfaat yang signifikan bagi wilayah tersebut:

1. berperan penting dalam penyediaan air irigasi untuk Daerah Irigasi (DI) Lakbok Utara di Ciamis yang mencakup wilayah seluas 6.600 hektare, serta DI Manganti di Cilacap yang mencakup wilayah seluas 4.616 hektare. Dengan pasokan air irigasi yang stabil, pertanian di kedua wilayah ini dapat terus berkembang dan memenuhi kebutuhan pangan.
2. berfungsi sebagai penyedia air baku yang mencapai kapasitas sebesar 845 liter per detik untuk Kota Banjar, Kabupaten Tasikmalaya, dan Ciamis. Ini memastikan pasokan air bersih yang cukup untuk pemukiman dan perkembangan kawasan tersebut.
3. kemampuan bendungan untuk mengurangi risiko banjir. Dengan kapasitas tampung yang signifikan, bendungan dapat mereduksi debit air banjir hingga sekitar 11,7 persen dari 509,7 meter kubik per detik menjadi 450,02 meter kubik per detik. Hal ini memberikan perlindungan tambahan terhadap banjir yang sering melanda wilayah ini.
4. memiliki potensi sebagai sumber daya energi terbarukan. Dengan kapasitas sekitar 20 megawatt (MW), bendungan dapat menghasilkan listrik melalui Pembangkit Listrik Tenaga Air (PLTA). Hal ini memberikan kontribusi penting dalam memenuhi kebutuhan energi di wilayah tersebut dan berkontribusi pada diversifikasi sumber daya energi.
5. memiliki potensi sebagai destinasi pariwisata dan kawasan konservasi air tanah. Keberadaan bendungan menciptakan peluang untuk

pengembangan sektor pariwisata, seperti wisata alam dan olahraga air. Selain itu, juga memberikan perlindungan ekosistem dan sumber daya air tanah yang berharga, serta mendukung sektor perikanan dengan menciptakan lingkungan yang kondusif untuk kehidupan akuatik.

Hambatan dalam Proses Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah merupakan salah satu tantangan terbesar dalam pembangunan infrastruktur di Indonesia, terutama dalam proyek strategis seperti Bendungan Leuwikeris. Hambatan dalam proses ini menjadi faktor utama yang menyebabkan keterlambatan proyek, baik akibat kompleksitas kepemilikan tanah, sengketa ganti rugi, maupun dampak sosial dan lingkungan yang timbul akibat relokasi masyarakat terdampak. Quraisy (2024) dalam kajiannya mengungkap bahwa permasalahan pengadaan tanah tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga berkaitan erat dengan perlindungan hak kepemilikan masyarakat dan transparansi kebijakan yang diterapkan pemerintah.

Pada tahun 2016, pembangunan Bendungan Leuwikeris memasuki tahap pembebasan tanah dan pemberian kompensasi kepada masyarakat yang terdampak. Proses ini berlangsung dalam periode yang cukup lama karena melibatkan berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, masyarakat terdampak, serta pihak pengembang proyek. Sebagai proyek infrastruktur strategis, bendungan ini memiliki peran penting dalam memenuhi kebutuhan air dan energi, sekaligus mendukung pertanian dan ketahanan pangan di wilayah sekitarnya. Meskipun memiliki manfaat yang besar, proyek ini menghadapi berbagai hambatan dalam proses pengadaan tanah, yang berdampak pada kelancaran dan kesuksesan implementasi proyek.

1. Kompleksitas Hak Tanah

Kompleksitas hak tanah menjadi hambatan utama dalam pengadaan tanah karena tanah yang akan digunakan untuk proyek tersebut dimiliki oleh sejumlah individu yang memiliki beragam jenis hak atas tanah, mulai dari hak milik, hak sewa, hingga

hak gadai dan hak atas tanah lainnya. Proses identifikasi pemilik dan penentuan kompensasi yang adil memakan waktu yang lama, terutama karena keragaman jumlah pemilik dan jenis hak tanah yang terlibat. Di sisi lain pemerintah memiliki kewajiban moral dan hukum untuk menghormati hak milik pribadi. Oleh karena itu, penilaian dan kompensasi harus adil dan setara dengan nilai properti yang diambil. Proses ini membutuhkan perhitungan yang cermat dan transparansi agar tidak menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

Dalam banyak kasus, tanah dapat memiliki sejarah pemilikan yang rumit. Identifikasi pemilik yang sah dan berhak menerima kompensasi yang pantas adalah tugas yang memerlukan penyelidikan yang cermat. Hal ini melibatkan penelusuran sejarah kepemilikan tanah yang dapat menjadi tugas yang sangat kompleks. Dengan demikian peran Penilai Profesional agar kompensasi yang diberikan sesuai dengan nilai pasar yang adil, seringkali diperlukan penilai properti profesional. Mereka akan menghitung nilai tanah berdasarkan berbagai faktor seperti lokasi, luas, produktivitas, dan permintaan pasar. Ini juga memerlukan waktu dan sumber daya yang signifikan.

2. Penentuan Nilai Tanah yang Adil

Aspek biaya dalam pembebasan tanah merupakan salah satu faktor penting yang menentukan kelancaran pembangunan infrastruktur nasional. Isfahani et al., (2024) menyebutkan bahwa infratraktur sering mengalami pembengkakan biaya akibat keterlambatan dalam pengadaan lahan. Keterlambatan ini umumnya disebabkan oleh negosiasi harga yang berlarut-larut serta praktik spekulasi tanah, di mana pihak tertentu sengaja menaikkan harga jual setelah proyek diumumkan. Dalam kasus Bendungan Leuwikeris, pemerintah tidak hanya mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam menentukan kompensasi, tetapi juga mempertimbangkan harga pasar aktual, nilai bangunan, serta tanaman yang berada di atas tanah tersebut. Meskipun pendekatan ini bertujuan untuk memberikan keadilan bagi pemilik lahan, masih terdapat perbedaan persepsi di masyarakat terkait kompensasi yang layak, terutama dalam mempertimbangkan dampak sosial dan ekonomi yang dialami.

Dalam konteks pemberian kompensasi atau ganti rugi, perlu mempertimbangkan aspek kompensasi yang pantas. Permasalahan mengenai apa yang dianggap sebagai kompensasi yang pantas dapat menjadi subjek perdebatan. Jika dipertimbangkan berdasarkan nilai perolehan tanah saja, kompensasi dapat dihitung dengan angka tertentu berdasarkan perbandingan harga pasar yang berlaku. Namun, jika nilai tambah lainnya dari hak atas tanah juga diperhitungkan, ada kemungkinan bahwa beberapa pemilik tanah mungkin merasa bahwa nilai dari hak atas tanah mereka belum sepenuhnya terpenuhi.

Proses penentuan nilai tanah dalam proyek Bendungan Leuwikeris telah mengadopsi pendekatan yang berbeda. Tidak lagi mengacu pada harga NJOP, dan bahkan tidak hanya bergantung pada "pengganti yang wajar," tetapi kini memperhitungkan harga pasar serta nilai bangunan (jika ada) dan nilai tanaman. Ini berarti bahwa masyarakat tidak akan mengalami kerugian dalam penilaian ganti rugi. Harga pasar yang digunakan merujuk pada nilai atau harga jual beli tanah saat proses pembebasan tanah. Bahkan, beberapa pemilik tanah yang tidak terdampak oleh proyek mungkin merasa kecewa karena tanah mereka tidak dimasukkan dalam proyek ini.

Penentuan nilai tanah yang adil merupakan hambatan lain dalam pengadaan tanah. Menentukan kompensasi yang layak bagi pemilik tanah yang terkena dampak pembangunan Bendungan adalah tugas yang rumit. Harga tanah dapat sangat bervariasi, tergantung pada lokasi, produktivitas, dan faktor-faktor lainnya. Menyepakati harga yang adil bagi semua pihak dapat menjadi sumber konflik dan penundaan. Berikut adalah analisis mengenai permasalahan ini:

a. Kompleksitas Penilaian Nilai Tanah: Menentukan nilai yang adil untuk kompensasi pemilik tanah yang terdampak proyek pembangunan seperti Bendungan melibatkan proses penilaian nilai properti. Penilaian ini harus mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk lokasi, produktivitas, luas tanah, aksesibilitas, dan potensi penggunaan tanah di masa depan. Karena berbagai faktor ini dapat

sangat bervariasi, proses penilaian menjadi rumit dan memerlukan pengetahuan yang mendalam tentang nilai properti.

- b. Variabilitas Harga Tanah: Harga tanah dapat sangat berbeda antara satu lokasi dengan lokasi lainnya. Terkadang, perbedaan harga bisa mencapai selisih yang signifikan. Hal ini bisa disebabkan oleh faktor seperti perkembangan infrastruktur, akses ke fasilitas umum, tingkat permintaan pasar, dan potensi pertumbuhan ekonomi di wilayah tersebut. Karena itu, menentukan harga yang adil yang memenuhi semua parameter ini menjadi sulit.
- c. Kepentingan Pihak yang Berbeda: Dalam proses pengadaan tanah, terlibat berbagai pihak dengan kepentingan yang berbeda, termasuk pemilik tanah, pengembang proyek, dan pemerintah. Masing-masing pihak memiliki pandangan yang berbeda tentang nilai tanah dan kompensasi yang pantas. Kesepakatan mengenai harga yang adil bagi semua pihak dapat menjadi sumber konflik, perdebatan, dan penundaan dalam proses pengadaan.
- d. Pentingnya Keadilan dan Transparansi: Penentuan nilai tanah yang adil adalah penting untuk mencapai keadilan dalam proses pengadaan tanah. Hal ini melibatkan keseimbangan antara perlindungan hak pemilik tanah dan kepentingan umum. Dalam hal ini, transparansi dalam metode penilaian dan perundingan kompensasi sangat penting untuk memastikan bahwa proses ini berjalan secara adil dan terbuka.

Dalam mengatasi hambatan ini, diperlukan peran penilai properti yang terlatih dan independen, serta perundingan yang cermat dan adil antara semua pihak terlibat. Juga, pentingnya hukum dan regulasi yang jelas untuk mengatur pengadaan tanah, sehingga semua pihak merasa bahwa keadilan terpenuhi dalam proses tersebut.

3. Ketidaksetujuan Pemilik Tanah

Pemilik tanah yang terkena dampak pembangunan Bendungan tidak selalu setuju untuk menjual atau melepaskan hak atas tanah mereka. Ini dapat mengakibatkan hambatan serius, karena proyek memerlukan tanah tersebut. Konflik antara pemilik tanah dan pihak proyek memerlukan

penyelesaian hukum, yang dapat memperpanjang waktu pelaksanaan proyek. Berikut adalah analisis mengenai dampak dan kompleksitas masalah ini:

- a. Pentingnya Persetujuan Pemilik Tanah: Pemilik tanah memiliki hak legal atas properti mereka, dan mereka biasanya harus memberikan persetujuan untuk menjual atau melepaskan hak atas tanah mereka kepada pihak proyek. Ketika pemilik tanah tidak setuju, proses pengadaan menjadi jauh lebih rumit.
- b. Kebutuhan Tanah untuk Proyek: Dalam proyek pembangunan seperti pembangunan Bendungan, tanah mungkin merupakan aset kunci yang diperlukan untuk melaksanakan proyek. Ketika pemilik tanah menolak untuk melepaskan haknya, proyek tersebut mungkin terancam terhenti atau terhambat.
- c. Potensi Konflik: Ketidaksetujuan pemilik tanah dapat memicu konflik antara mereka dan pihak proyek, terutama pemerintah atau pengembang. Ini bisa mencakup aksi hukum dan protes yang dapat memperlambat proyek, meningkatkan biaya, dan menciptakan ketegangan antara pihak-pihak yang terlibat.
- d. Proses Penyelesaian Hukum: Kadang-kadang, ketika pemilik tanah menolak untuk melepaskan hak mereka, satu-satunya jalan keluar adalah melalui penyelesaian hukum. Ini melibatkan tindakan hukum yang bisa memakan waktu lama dan mahal, seperti gugatan pengadaan tanah. Proses hukum ini tidak hanya meningkatkan biaya proyek, tetapi juga menghasilkan penundaan yang signifikan.
- e. Perlunya Keseimbangan Kepentingan: Dalam menghadapi ketidaksetujuan pemilik tanah, penting bagi pihak proyek dan pemerintah untuk mencari keseimbangan antara kepentingan umum dan perlindungan hak milik pribadi. Ini sering memerlukan upaya komunikasi yang intensif, negosiasi, dan mungkin penyediaan insentif atau kompensasi tambahan untuk memenuhi kepentingan pemilik tanah.

Dalam mengatasi hambatan ini, perlu memastikan bahwa proses pengadaan tanah berdasarkan hukum dan regulasi yang adil dan menghormati hak-hak pemilik tanah.

Penyelenggaraan komunikasi yang baik dengan pemilik tanah dan pemberian kompensasi yang adil adalah kunci untuk mengurangi ketidaksetujuan dan konflik yang mungkin terjadi. Selain itu, alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dapat digunakan untuk menghindari proses hukum yang mahal dan memakan waktu.

4. Aspek Sosial dan Lingkungan

Aspek sosial dan lingkungan juga menjadi faktor yang mempengaruhi pengadaan tanah. Proyek seperti Bendungan Leuwikeris sering kali berdampak pada masyarakat lokal dan lingkungan sekitarnya. Pihak proyek harus mempertimbangkan pemenuhan kebutuhan masyarakat dan dampak lingkungan, yang melibatkan upaya konsultasi dan mitigasi yang lebih lanjut. Dampak pada masyarakat lokal pembangunan infrastruktur berdampak langsung pada masyarakat lokal yang tinggal di sekitar wilayah proyek. Mereka dapat terdampak melalui pemindahan paksa, perubahan lingkungan sekitar, dan pengaruh terhadap mata pencaharian dan gaya hidup. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpuasan dan perlawanan dari masyarakat lokal yang merasa hak-hak mereka terganggu.

Mengingat dampak signifikan pada masyarakat, proyek-proyek pengadaan tanah harus melibatkan konsultasi dan partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan. Ini dapat membantu memahami kebutuhan dan keprihatinan masyarakat lokal dan memastikan bahwa keputusan yang diambil memperhitungkan aspek sosial dan budaya. Dampak lainnya adalah dampak lingkungan. Proyek-proyek seperti Bendungan juga memiliki dampak lingkungan yang signifikan, seperti perubahan aliran sungai, potensi kerusakan ekosistem, dan perubahan tata guna lahan. Pengelola proyek harus memperhitungkan dampak ini dan mengambil langkah-langkah mitigasi untuk menguranginya sebanyak mungkin. Pihak proyek memiliki tanggung jawab untuk memastikan pemenuhan kebutuhan masyarakat lokal dan perlindungan lingkungan. Ini mencakup komunikasi yang efektif dengan pemangku kepentingan, pengembangan program sosial, dan penggunaan praktik konstruksi yang berkelanjutan.

Dalam mengatasi hambatan ini, penting untuk melakukan penilaian dampak sosial dan lingkungan yang komprehensif sebelum memulai proyek, melibatkan masyarakat lokal dalam pengambilan keputusan, dan mengimplementasikan langkah-langkah mitigasi yang sesuai. Mematuhi regulasi yang berlaku dan berkomitmen pada praktik berkelanjutan adalah langkah penting dalam meminimalkan dampak negatif pada masyarakat dan lingkungan sekitarnya.

5. Koordinasi antara Pihak Terkait

Koordinasi antara pihak-pihak yang terlibat dalam proyek pengadaan tanah adalah elemen penting dalam menangani hambatan-hambatan tersebut. Pemerintah, pengembang proyek, masyarakat lokal, dan pemilik tanah harus bekerja sama untuk menemukan solusi yang saling menguntungkan dan menjaga keseimbangan antara kepentingan publik dan pribadi.

Dalam upaya mengatasi hambatan-hambatan ini, penting untuk memiliki perencanaan yang matang, transparansi dalam proses pengadaan tanah, serta komunikasi yang baik dengan semua pihak terkait. Pembangunan Bendungan Leuwikeris menghadapi rintangan, namun dengan kerja sama yang kuat dan kesungguhan, proyek ini dapat tetap berlanjut demi manfaat bersama. Pada umumnya, salah satu aspek yang paling sulit dan kompleks dalam pengadaan tanah adalah tahap proses ganti rugi. Sering terjadi ketegangan antara pihak yang membutuhkan lahan untuk proyek pembangunan, yang cenderung menginginkan harga tanah serendah mungkin agar mengurangi biaya, dengan pihak yang melepaskan lahan, yang berkepentingan untuk mendapatkan kompensasi yang sebesar-besarnya atas kepemilikan tanah mereka. Hasilnya, sering terjadi perbedaan yang signifikan dalam penilaian harga tanah yang diusulkan oleh masing-masing pihak.

Negosiasi harga tanah ini menjadi proses yang kompleks, sering kali memakan waktu bertahun-tahun. Proses yang berlarut-larut ini telah menarik perhatian berbagai pihak terkait, karena selain mengganggu pembangunan yang seharusnya bisa dilakukan lebih cepat, juga memunculkan berbagai isu terkait keadilan, transparansi, dan kepentingan

masyarakat yang mungkin terkena dampak proyek. Oleh karena itu, peningkatan efisiensi dan keterbukaan dalam proses penentuan ganti rugi menjadi sangat penting untuk menghindari hambatan dalam proyek pembangunan dan untuk memastikan bahwa masyarakat yang terkena dampak juga mendapatkan perlindungan dan kompensasi yang sesuai.

Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, penting untuk menyadari bahwa hak-hak atas tanah dapat dicabut demi kepentingan publik, tetapi proses pengadaan tanah memerlukan pertimbangan dan kompensasi yang wajar. Hak-hak atas tanah tidak dapat dicabut secara sewenang-wenang, melainkan harus sesuai dengan penetapan dan pengakuan oleh Negara, yang diatur melalui kerangka peraturan yang berlaku. Penting untuk diingat bahwa dalam beberapa masyarakat dengan hukum adat, nilai tanah tidak hanya dilihat dari segi materi, tetapi juga memiliki dimensi immateri. Tanah sering dianggap memiliki nilai sakral yang tidak bisa diukur semata-mata dengan harga fisik. Nilai tambah ini sering melibatkan aspek-aspek sosial dan budaya yang melekat pada hak atas tanah. Karena itu, pencabutan hak atas tanah dapat berdampak pada akar budaya pemegang hak atas tanah dan masyarakat adatnya. Untuk mengatasi potensi ketidakseimbangan yang mungkin muncul akibat pencabutan hak atas tanah, diperlukan mekanisme kompensasi yang memperhitungkan aspek-aspek ini, sehingga nilai budaya dan sosial yang terkandung dalam hak-hak atas tanah dapat dipulihkan dan dilestarikan dengan adil.

CONCLUSION

The closing contains conclusions and suggestions. Conclusions describe the answer to the hypothesis and/or research objectives or findings obtained. The conclusion does not contain a repetition of the results and discussion, but rather a summary of the findings as expected in the objective or hypothesis. Suggestions present things that will be done related to further ideas from the research

Pembangunan Bendungan Leuwikeris di Kabupaten Tasikmalaya adalah proyek strategis nasional yang mendukung ketersediaan air dan ketahanan pangan di wilayah Jawa Barat. Bendungan ini dirancang dengan kapasitas besar untuk menyediakan air irigasi bagi lebih dari 11,000 hektare lahan pertanian. Selain itu, proyek ini memiliki potensi sebagai sumber energi listrik hingga 20 megawatt melalui Pembangkit Listrik Tenaga Air. Manfaat proyek ini meliputi penyediaan air irigasi yang stabil, pasokan air bersih, mitigasi risiko banjir, kontribusi pada kebutuhan energi, serta peluang pariwisata dan konservasi sumber daya air tanah. Dengan ini, Bendungan Leuwikeris memiliki peran kunci dalam mendukung sektor pertanian dan energi di wilayah tersebut, berkontribusi pada ketahanan pangan nasional, dan menyumbang energi bersih dan berkelanjutan.

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hambatan utama meliputi kompleksitas hak tanah, penentuan nilai tanah yang adil, ketidaksetujuan pemilik tanah, aspek sosial dan lingkungan, serta koordinasi antar pihak terkait. Kompleksitas hak tanah melibatkan berbagai jenis pemilik tanah yang memerlukan waktu dalam identifikasi dan penentuan kompensasi. Penentuan nilai tanah sering memakan waktu bertahun-tahun akibat negosiasi ganti rugi yang kompleks. Ketidaksetujuan pemilik tanah dapat memperpanjang pelaksanaan proyek. Dampak sosial dan lingkungan memerlukan konsultasi dan mitigasi yang efektif. Terakhir, koordinasi di antara semua pihak terkait diperlukan untuk memastikan transparansi dan efisiensi dalam penentuan ganti rugi. Oleh karena itu, peningkatan efisiensi dan keterbukaan dalam proses penentuan ganti rugi sangat penting untuk menghindari hambatan dalam proyek pembangunan dan memastikan perlindungan dan kompensasi yang sesuai bagi masyarakat yang terkena dampak.

REFERENSI

- Akib, M., Sumarja, fx, Firmansyah, A. A., Iswandaru, D., & Desriani, N. (2023). Constitutionalism in Land Acquisition for Public Interest: A Comparison Between Indonesia, Russia and Several Other Countries. *Russian Law Journal*, 11(15S).
- Ameyaw, P. D., & de Vries, W. T. (2021). Toward smart land management: Land acquisition and the associated challenges in Ghana. a look into a blockchain digital land registry for prospects. In *Land* (Vol. 10, Issue 3). <https://doi.org/10.3390/land10030239>
- Anisa, K., Prasetyo, P. K., & Pujiriyani, D. W. (2021). Dampak Pengadaan Tanah Jalan Tol Trans Sumatera pada Kondisi Penghidupan Masyarakat di Desa Serdang. *Tunas Agraria*, 4(3). <https://doi.org/10.31292/jta.v4i3.154>
- Barkah, J. S., Ramadan, A., & Asniar, N. (2021). Studi Pola Operasi Bendungan Leuwikeris Menggunakan HEC-ResSim. *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, 1(2), 1-9.
- Chrisnawati, R. A., Kistiyah, S., & Prasetyo, P. K. (2018). Pemberian Ganti Kerugian Tanah Kas Desa untuk Jalan Tol Solo Mantingan II: Problematika Pelaksanaannya. *Tunas Agraria*, 1(1). <https://doi.org/10.31292/jta.v1i1.4>
- Danendra, M. R., & Mujiburohman, D. A. (2022). Pembentukan Bank Tanah: Merencanakan Ketersediaan Tanah untuk Percepatan Pembangunan di Indonesia. *Widya Bhumi*, 2(1), 1–20. <https://doi.org/10.31292/wb.v2i1.18>
- Fadli, A., & Alexander, H. B. (2022, March 30). *Simak, Lima Manfaat Kehadiran Bendungan Leuwikeris di Jawa Barat*. Kompas.Com. <https://www.kompas.com/properti/read/2022/03/30/093000021/simak-lima-manfaat-kehadiran-bendungan-leuwikeris-di-jawa-barat-?page=all>
- Fauzi, F. (2021). Social Justice: The Basis for Implementing Compensation in Land Acquisition for the National Strategic Projects in Indonesia. *Bhumi, Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 7(1).
- Isfahani, M. N., Romadhon, E. S., & Romadhon, M. I. (2024, April). Cost Overrun Factor of Toll Road Project Construction. In IOP Conference Series: *Earth and Environmental Science* (Vol. 1321, No. 1,

- p. 012025). IOP Publishing.
<https://doi.org/10.1088/1755-1315/1321/1/012025>
- Mujiburohman, D. A., & Andari, D. W. T. (2023). Revitalization of Rawa Pening lake, Indonesia. *Environment Conservation Journal*, 24(2).
<https://doi.org/10.36953/ecj.14112421>
- Mujiburohman, D. A., & Kusmiarto. (2014). Aspek Hak Asasi Manusia Dalam Pengadaan Tanah. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanian*, 40(13), 621.
- Mulalinda, S. N. D., Sumampow, I., & Kimbal, A. (2021). Perencanaan terpadu di Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kabupaten Siau Tagulandang Biaro. *Eksekutif*, 1(2).
- Nanhthavong, V., Oberlack, C., Hett, C., Messerli, P., & Epprecht, M. (2021). Pathways to human well-being in the context of land acquisitions in Lao PDR. *Global Environmental Change*, 68.
<https://doi.org/10.1016/j.gloenvcha.2021.102252>
- Nugraha, I., & Susanti, R. (2022, September 12). *Proyek Strategis Nasional Bendungan Leuwikeris Tasikmalaya Longsor, Motor dan Alat Berat Hanyut*. Kompas.Com.
<https://bandung.kompas.com/read/2022/09/12/105652678/proyek-strategis-nasional-bendungan-leuwikeris-tasikmalaya-longsor-motor-dan>
- Permana, S., & Malik, I. (2023). Analisis Pemanfaatan Bendungan Leuwikeris Untuk Kebutuhan Irigasi Dan Kebutuhan Air Baku. *JMTS: Jurnal Mitra Teknik Sipil*.
<https://doi.org/10.24912/jmts.v6i1.20449>
- Quraisy, R. (2024). Dampak Terhambatnya Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Akibat Kepemilikan Tanah Musnah Masyarakat. *Jurnal Globalisasi Hukum*, 1(2), 219-235.
<https://doi.org/10.25105/jgh.v2i1.21037>
- Rahayu, A. D., & Amrin, R. N. (2022). Peran stakeholder dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bendungan Bener di kabupaten Wonosobo. *Tunas Agraria*, 5(3), 165–181.
<https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.182>
- Rizkiawati, R., & Humaedi, S. (2019). Konflik Lahan Mega Proyek Bendungan Leuwikeris. *Kolaborasi Resolusi Konflik*, 1.
- Wahanisa, R., Hidayat, A., Benny Riyanto, R., & Anggono, B. D. (2021). Problems of disputes/conflicts over land acquisition towards development for public interest in Indonesia. *International Journal of Criminology and Sociology*, 10.
<https://doi.org/10.6000/1929-4409.2021.10.39>