

Identifikasi Kesesuaian Nilai Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Towus Firdaus*,

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

*firdaustowus@gmail.com

Abstract. Abstract. Procurement of Cilember River Land is one of the indicators of the river normalization program in accordance with governor regulation No. 37 of 2021 concerning action plans to control pollution and damage to the Citarum River Basin. In land acquisition activities, the value of compensation is one of the most important aspects as well as a concern for affected residents about the compensation value they will receive later. Therefore, it is necessary to match the value of compensation based on the regulations governing the wishes of the affected residents. In the land acquisition mechanism in the ATR/BPN Ministerial Regulation No. 19 of 2021 concerning procedures for implementing land acquisition that everything that is above and below the ground needs to be calculated for its replacement value including buildings, land and growing plants. The approach taken in calculating the value of compensation refers to the Land Value Zone (ZNT), the market price of buildings in the affected area, the Cilember River land acquisition planning document (UPTD PSDA WS Citarum), SPI 306 Indonesian Appraisal Professional Society and the MOU or Letter of Agreement between Bandung Regency Government and West Java Provincial Government. From the results of the analysis of the value of compensation, the West Java provincial government must provide a budget of at least Rp. 62.716.894.801 and the maximum value is Rp. 74.913.958.683 as a fair replacement value to replace physical and non-physical losses from residents affected by land acquisition for the normalization of the Cilember River in an effort to minimize flood disasters.

Keywords: *Land acquisition, Compensation value, River normalization, Fair replacement value.*

Abstrak. Pengadaan Tanah Sungai Cilember merupakan salah satu indikator program normalisasi sungai sesuai dengan peraturan gubernur No 37. Tahun 2021 tentang rencana aksi pengendalian pencemaran dan kerusakan Daerah Aliran Sungai Citarum. Dalam kegiatan pengadaan tanah nilai ganti rugi menjadi salah satu aspek yang paling penting sekaligus menjadi kekhawatiran warga terdampak terhadap nilai penggantian yang nantinya mereka terima. Maka dari itu perlu adanya kesesuaian nilai ganti rugi berdasarkan peraturan yang mengatur dengan keinginan warga terdampak. Dalam mekanisme pengadaan tanah pada peraturan Menteri ATR/BPN No. 19 Tahun 2021 tentang tata cara pelaksanaan pengadaan tanah bahwa segala sesuatu yang berada diatas dan dibawah tanah perlu dihitung nilai penggantianannya meliputi bangunan, tanah dan tanam tumbuh. Adapun pendekatan yang dilakukan dalam menghitung nilai ganti rugi tersebut mengacu pada Zona Nilai Tanah (ZNT), Harga pasar bangunan wilayah terdampak, dokumen perencanaan pengadaan tanah Sungai Cilember (UPTD PSDA WS Citarum) , SPI 306 Masyarakat Profesi Penilai Indonesia dan MOU atau Surat Kesepakatan antara Pemerintah Kabupaten Bandung dan Pemerintah Provinsi Jawa Barat. Dari hasil analisis nilai ganti rugi pemerintah Provinsi Jawa Barat harus menyediakan anggaran sebesar minimal Rp. 62.716.894.801 dan nilai maksimum yaitu Rp. 74.913.958.683 sebagai nilai penggantian wajar untuk mengganti kerugian fisik dan non fisik dari warga terdampak pengadaan tanah untuk normalisasi sungai Cilember dalam upaya meminimalisir bencana banjir.

Kata Kunci: *Pengadaan tanah, Nilai ganti rugi, Normalisasi sungai, Nilai penggantian wajar.*

A. Pendahuluan

Perencanaan adalah proses memutuskan apa yang ingin tercapai di masa depan serta menentukan langkah-langkah yang diperlukan untuk sampai ke sana. Perencanaan Daerah Aliran Sungai (DAS) adalah proses kegiatan yang harus dilakukan secara tepat sasaran untuk mencapai tujuan pengelolaan Daerah Aliran Sungai (DAS) yang baik dari waktu ke waktu. Dalam prosesnya perlu memperhitungkan kemungkinan, peluang dan masalah yang mungkin timbul. Perencanaan pengelolaan Daerah Aliran Sungai (DAS) merupakan salah satu proses tersebut.

Pengelolaan Daerah Aliran Sungai (DAS) secara umum meliputi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan (pengembangan, eksploitasi perlindungan dan pengendalian), pemantauan dan evaluasi. Hasil monitoring dan evaluasi adalah Meningkatkan perencanaan dan pelaksanaan kegiatan DAS. Menurut UU No. 38 Tahun 2011, Pasal 3 Ayat 2 (Pengelolaan aliran dilakukan secara komperhensif, terintegrasi, dan berwawasan lingkungan yang bertujuan untuk mewujudkan manfaat dari fungsi aliran konsisten). Selanjutnya, menurut Keputusan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 2012, Daerah Aliran Sungai (DAS) bagian yang tidak terpisahkan dari sungai dan anak-anak sungainya kemampuan untuk menyerap, menyimpan, dan mengeluarkan air dari massa batas antara daratan dan danau adalah pemisah, begitu juga dengan curah hujan, topografi dan batas dari laut ke air tenang dipengaruhi oleh aktivitas darat.

Untuk mengoptimalkan fungsi sungai sebagai salah satu bentuk pengendalian bencana banjir perlu adanya normalisasi sungai dimana salah satu prosesnya perlu melakukan pembebasan lahan untuk pengadaan tanah yang mana lahan tersebut nantinya dipergunakan untuk elemen pendukuing sungai dalam bentuk konstruksi.

Menurut Permen ATR No. 19 Tahun 2021 Pasal 1 Ayat 2, pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil yang dimana masyarakat yang terdampak oleh pengadaan tanah harus mendapatkan hak mereka dengan mengukur nilai ganti rugi yang wajar dan memperhatikan aspek sosial-ekonomi masyarakat. Dalam penelitian ini, lokasi yang akan dikaji yaitu Sungai Cilember yang merupakan anak sungai dari Sungai Citarum Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung.

Pemerintah Kabupaten Bandung dalam upaya meminimalisir bencana banjir memiliki keterbatasan dalam aspek keuangan sehingga Pemerintah Kabupaten Bandung meminta bantuan keuangan kepada Pemerintah Provinsi Jawa Barat melalui UPTD PSDA Wilayah Sungai Citarum dalam studi kasus ini melakukan kegiatan pengadaan tanah di Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung tepatnya di dua desa yaitu Desa Nanjung dan Desa Margaasih untuk normalisasi Sungai Cilember sebagai salah satu upaya pengendalian banjir di pusat-pusat kegiatan.

Dalam pengadaan tanah untuk normalisasi Sungai Cilember masyarakat yang terdampak tidak sepenuhnya menerima karena faktor nilai ganti rugi yang di khawatirkan tidak sesuai keinginan atau nilai pasar daerah terdampak. Harga pasar daerah terdampak telah disosialisasikan sebelumnya bersama kepala desa dari Desa Nanjung dan Desa Margaasih sebesar 5 juta rupiah per meter persegi untuk nilai bangunan dan untuk nilai tanah nya masyarakat tidak keberatan dengan melihat Zona Nilai Tanah (ZNT) dengan nilai berkisar dari 1 juta sampai 5 juta rupiah tergantung lokasi bidang terdampak (UPTD PSDA Wilayah Sungai Citarum, 2022). Dari sosialisasi tersebut masyarakat menginginkan adanya kesesuaian nilai ganti rugi dari adanya kebutuhan lahan untuk kepentingan umum dalam bentuk pembebasan lahan sebelum nantinya dilaksanakan negosiasi dan perhitungan teknis oleh penilai publik.

Tujuan dari penelitian ini yaitu menghitung nilai penggantian yang wajar terhadap masyarakat yang terdampak dengan sasaran:

1. Teridentifikasi jumlah dan luas bidang yang terdampak
2. Mengetahui nilai penggantian wajar untuk masyarakat yang terdampak melalui analisis perkiraan nilai ganti kerugian
3. Mengetahui preferensi bentuk ganti rugi masyarakat yang terdampak

B. Metodologi Penelitian

Studi kuantitatif yakni studi ilmiah yang sistematis terhadap bagian-bagian serta fenomena dan juga hubungan-hubungan. Studi dengan pendekatan kuantitatif ini menekankan analisis pada informasi numerik (angka) yang setelah itu dianalisis dengan prosedur statistik yang cocok (Hardani et al., 2020). pendekatan kuantitatif di sini melihat nilai pasar sebagai acuan perkiraan nilai ganti kerugian yang wajar untuk warga terdampak. Metode Analisis yang dilakukan yaitu:

1. Analisis Nilai Ganti Rugi Tanah (Zona Nilai Tanah)
2. Analisis Nilai Ganti Rugi Bangunan (Indek Nilai Pasar)
3. Analisis Nilai Ganti Rugi Tanam Tumbuh (BPS Provinsi Jawa Barat).



Gambar 1. Bidang Terdampak Pengadaan Tanah

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Analisis Nilai Ganti Rugi Tanah

Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) (Bhumi ATR, 2022), diidentifikasi bahwa kisaran harga tanah adalah Rp. 1.000.000 hingga Rp. 5.000.000 per m². Perbedaan harga tanah tergantung pada lokasi dan produktivitas tanah tersebut. Pada penelitian ini estimasi satuan harga pembelian tanah akan mengacu pada Zona Nilai Tanah dengan harga perhitungan minimum dan maksimum. Untuk menghitung nilai tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) yaitu luas tanah yang terdampak dikalikan dengan range zona nilai tanah, maka akan menghasilkan nilai pergantian terendah dan tertinggi. Dapat dilihat hasil Analisa nilai tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) pada tabel berikut:

Tabel 1. Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tanah Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT)

No. Bidang	Blok	Pemilik	Desa	Range Zona Nilai Tanah/ZNT (Rp.)	Luas Tanah yang akan dibebaskan (m ²)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Berdasarkan ZNT	
						Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)
1	NJ-1	Ohim	Nanjung	1.000.000-2.000.000	1.545,17	1.545.166.331	3.090.332.663
2	NJ-2	Rasyid/PT. Bintang	Nanjung	1.000.000-2.000.000	861,02	861.015.591	1.722.031.182
3	NJ-3	Oyen/PT. Sumbarsari	Nanjung	1.000.000-2.000.000	633,08	633.075.942	1.266.151.884
4	NJ-4	Dadang/ Sri Yani Santika	Nanjung	1.000.000-2.000.000	934,57	934.567.431	1.869.134.862
5	NJ-5	Pak Ateng/Aziz	Nanjung	1.000.000-2.000.000	164,09	164.089.189	328.178.377
6	NJ-6	Romansyah/Hilman	Nanjung	1.000.000-2.000.000	71,00	70.996.087	141.992.174
7	NJ-7	Dedi	Nanjung	1.000.000-2.000.000	122,84	122.835.138	245.670.276
8	NJ-8	Neneng	Nanjung	1.000.000-2.000.000	360,44	360.443.597	720.887.195
9	MA-1	Adang	Margaasih	1.000.000-2.000.000	280,13	280.132.931	560.265.862
10	MA-2	Dudi Abdullah	Margaasih	1.000.000-2.000.000	118,61	118.611.983	237.223.966
11	MA-3	Asep/Hj, Apong/ Imas Nurhayati	Margaasih	1.000.000-2.000.000	131,15	131.151.568	262.303.137
12	MA-4	Rahmat/Bu Aris & Siti Patonah	Margaasih	1.000.000-2.000.000	359,87	359.873.844	719.747.689
13	MA-5	Cluster	Margaasih	1.000.000-2.000.000	193,74	193.738.934	387.477.868
14	MA-6	CV. Kurnia/	Margaasih	1.000.000-2.000.000	282,32	282.316.802	564.633.603

No. Bidang	Blok	Pemilik	Desa	Range Zona Nilai Tanah/ZNT (Rp.)	Luas Tanah yang akan dibebaskan (m2)	Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Berdasarkan ZNT	
						Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)
		Radi Ramdhani					
15	MA-7	Toko Cat Pak H. Oleh	Margaasih	1.000.000-2.000.000	78,70	78.703.219	157.406.437
16	MA-8	Reno	Margaasih	1.000.000-2.000.000	84,47	84.473.216	168.946.432
17	MA-9	Tanah Kosong	Margaasih	1.000.000-2.000.000	116,34	116.336.450	232.672.900
18	MA-10	Ramlan	Margaasih	1.000.000-2.000.000	294,57	294.565.323	589.130.646
19	MA-11	Kurnia/lip Latifah	Margaasih	1.000.000-5.000.000	506,03	506.025.887	2.530.129.437
20	MA-12	Yana	Margaasih	2.000.000-5.000.000	65,38	130.752.670	326.881.675
21	MA-13	Lilih Indahwati	Margaasih	2.000.000-5.000.000	98,68	197.356.871	493.392.177
22	MA-14	Wawan	Margaasih	2.000.000-5.000.000	106,69	213.380.038	533.450.094
23	MA-15	Dodo	Margaasih	1.000.000-5.000.000	328,26	328.256.264	1.641.281.322
24	MA-16	Kholil Suryana	Margaasih	1.000.000-5.000.000	333,54	333.541.221	1.667.706.103
25	MA-17	Anly Suherman	Margaasih	1.000.000-2.000.000	222,59	222.587.881	445.175.762
26	MA-18	Tati Rohaeti	Margaasih	1.000.000-2.000.000	145,64	145.639.935	291.279.869
27	MA-19	Hadi S	Margaasih	1.000.000-2.000.000	143,10	143.097.676	286.195.352
28	MA-20	Udi/Satibi	Margaasih	1.000.000-2.000.000	48,47	48.471.225	96.942.449
29	MA-21	Uhen	Margaasih	1.000.000-2.000.000	45,82	45.818.611	91.637.222
30	MA-22	Dedi K	Margaasih	1.000.000-2.000.000	39,97	39.969.458	79.938.915
31	MA-23	Sukaeshi	Margaasih	1.000.000-2.000.000	150,45	150.447.088	300.894.176
32	MA-24	Aang Mapruh	Margaasih	1.000.000-2.000.000	95,63	95.634.004	191.268.009
33	MA-25	Titi	Margaasih	1.000.000-2.000.000	79,79	79.790.992	159.581.983
34	MA-26	Saefullloh	Margaasih	1.000.000-2.000.000	204,06	204.064.644	408.129.288
35	MA-27	Pendi/Samsu	Margaasih	1.000.000-2.000.000	98,25	98.245.846	196.491.693
36	MA-28	Pendi/Sumpena	Margaasih	1.000.000-2.000.000	96,38	96.384.786	192.769.572
37	MA-29	Ibon	Margaasih	1.000.000-2.000.000	121,01	121.012.780	242.025.560
38	MA-30	Imas Masitoh	Margaasih	1.000.000-2.000.000	160,27	160.266.359	320.532.719
39	MA-31	Mahmud	Margaasih	1.000.000-2.000.000	62,22	62.220.841	124.441.681
40	MA-32	Aang Rundayana	Margaasih	1.000.000-2.000.000	72,07	72.065.776	144.131.553
41	MA-33	Solihin/Intan	Margaasih	1.000.000-2.000.000	64,69	64.689.033	129.378.066
42	MA-34	Nia/Tatang	Margaasih	1.000.000-2.000.000	46,06	46.057.763	92.115.525
43	MA-35	Ahmad Sobari	Margaasih	1.000.000-2.000.000	97,65	97.646.634	195.293.268
44	MA-36	Engkus/Tika Sartika	Margaasih	1.000.000-2.000.000	83,88	83.883.169	167.766.338
45	MA-37	Dayat	Margaasih	1.000.000-2.000.000	72,53	72.525.140	145.050.280
46	MA-38	Esi Junaedi/ Bu Imas Sufiah	Margaasih	1.000.000-2.000.000	203,71	203.712.540	407.425.079
47	MA-39	Bambang/ Farhan/Tiarsih	Margaasih	1.000.000-2.000.000	112,00	111.999.877	223.999.753
48	MA-40	Miming	Margaasih	1.000.000-2.000.000	90,69	90.690.629	181.381.259
49	MA-41	Ajat	Margaasih	1.000.000-2.000.000	140,01	140.013.613	280.027.225
50	MA-42	Dede	Margaasih	1.000.000-2.000.000	85,23	85.232.966	170.465.933
51	MA-43	Aep/Julaeha	Margaasih	1.000.000-2.000.000	48,56	48.562.368	97.124.736
52	MA-44	Wahyudin/Napisah	Margaasih	1.000.000-2.000.000	119,28	119.282.919	238.565.838
53	MA-45	Entin	Margaasih	1.000.000-2.000.000	148,20	148.204.353	296.408.706
54	MA-46	Anah/Bu Nani	Margaasih	1.000.000-2.000.000	151,93	151.933.853	303.867.706
55	MA-47	Leo	Margaasih	1.000.000-2.000.000	49,73	49.729.023	99.458.047
56	MA-48	Adang	Margaasih	1.000.000-2.000.000	108,16	108.163.616	216.327.232
57	MA-49	Solihin	Margaasih	1.000.000-2.000.000	90,62	90.624.296	181.248.591
58	MA-50	Jakarsih	Margaasih	1.000.000-2.000.000	147,48	147.476.315	294.952.630
59	MA-51	Maman	Margaasih	1.000.000-2.000.000	126,39	126.385.226	252.770.452
60	MA-52	Aceng	Margaasih	1.000.000-2.000.000	79,05	79.046.163	158.092.326
61	MA-53	Dayat	Margaasih	1.000.000-2.000.000	117,24	117.238.200	234.476.401
62	MA-54	Wisnu	Margaasih	1.000.000-2.000.000	344,43	344.425.007	688.850.014
63	MA-55	Budi	Margaasih	1.000.000-5.000.000	3.294,41	3.294.405.686	16.472.028.429
64	MA-56	Utar Aminah	Margaasih	1.000.000-2.000.000	437,32	437.318.273	874.636.546
65	MA-57	Didin	Margaasih	1.000.000-2.000.000	416,70	416.699.916	833.399.831
66	MA-58	Imam Hanafi	Margaasih	1.000.000-2.000.000	24,58	24.583.309	49.166.619
67	MA-59	Nana Karim	Margaasih	1.000.000-2.000.000	1,32	1.319.186	2.638.371
68	MA-60	Nani Aryani	Margaasih	1.000.000-2.000.000	32,05	32.054.595	64.109.190
69	MA-61	Sulaiman	Margaasih	1.000.000-2.000.000	32,61	32.613.261	65.226.522
70	MA-62	Anah/Bu Nani	Margaasih	1.000.000-2.000.000	39,29	39.290.603	78.581.205
71	MA-63	Farianti Indrianti	Margaasih	1.000.000-2.000.000	69,43	69.429.102	138.858.205
72	MA-64	Iia Rahmawati	Margaasih	1.000.000-2.000.000	29,68	29.681.555	59.363.109
73	MA-65	Intan	Margaasih	1.000.000-2.000.000	2,10	2.104.170	4.208.340
74	MA-66	Juriah	Margaasih	1.000.000-2.000.000	37,63	37.632.492	75.264.984
75	MA-67	Kurniasih/Endang	Margaasih	1.000.000-2.000.000	2,28	2.279.385	4.558.770
76	MA-68	Sapulloh Nurjaman	Margaasih	1.000.000-2.000.000	6,73	6.728.759	13.457.519
77	MA-69	Sapulloh Nurjaman	Margaasih	1.000.000-2.000.000	14,71	14.705.167	29.410.333
78	MA-70	Sapulloh Nurjaman	Margaasih	1.000.000-2.000.000	12,73	12.725.071	25.450.141
79	MA-71	Pabrik	Margaasih	1.000.000-2.000.000	1.308,22	1.308.220.192	2.616.440.383
Total Keseluruhan					18.145,69	18.416.437.850	50.490.307.664

Sumber: Hasil Analisis, 2023

Analisis Nilai Ganti Rugi Bangunan

Bangunan adalah struktur buatan manusia yang terdiri atas dinding dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat. Bangunan juga biasa disebut dengan rumah atau gedung, yaitu segala sarana, prasarana atau infrastruktur dalam kebudayaan atau kehidupan manusia. Dalam

perencanaan pengadaan tanah untuk normalisasi Sungai Cilember. Bangunan merupakan benda yang harus diganti apabila terdampak pengadaan tanah.

Nilai ganti rugi bangunan pada pengadaan tanah untuk normalisasi sungai Cilember telah di sosialisasikan sebelumnya oleh pihak UPTD PSDA Wilayah Sungai Citarum untuk indikasi harga yang di sosialisasikan yaitu 5 juta per meter persegi untuk bangunan permanen. Indikasi tersebut berlaku terhadap seluruh bangunan terdampak karena bangunan yang terdampak seluruhnya adalah bangunan permanen. Adapun nilai tersebut bukan merupakan nilai yang sudah pasti tergantung dari penilaian tim penilai publik (appraisal). Berikut adalah tabel analisa perhitungan nilai ganti bangunan.

Tabel 2. Nilai Ganti Kerugian Bangunan

Pemilik	Bangunan (m ²)	Jenis Bangunan	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan) (Rp.)	Alternatif Solatium (Masa Tinggal)					Asumsi Transaksi			Jumlah (Rp.)	Beban Masa Tunggu 6 Bulan	Sub Total Kerugian Non Fisik (Rp.)	Kompensasi Kehilangan Pendapatan Untuk Jenis Bangunan Komersil (Selama 3 Bulan) (Rp.)	Nilai Penggantian Wajar (Rp.)
				<3 Tahun	4-9 Tahun	10-19 Tahun	20-29 Tahun	>30 Tahun	Biaya Pindah	Biaya Pajak	Biaya PPAT					
				5% (Rp.)	10% (Rp.)	15% (Rp.)	20% (Rp.)	30% (Rp.)	1.5% (Rp.)	5% (Rp.)	1.5% (Rp.)		3% (Rp.)			
Ohim	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rasyid/ PT. Bintang	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Oyen/ PT. Sumbersari	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dadang/ Sri Yani Santika	0,0	Pabrik	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pak Ateng/ Aziz	359,7	Gudang	1.798.510.000	-	-	269.776.500	-	-	26.977.650	89.925.500	26.977.650	413.657.300	12.409.719	426.067.019	15.000.000	2.239.577.019
Romansyah/ Hilman	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dedi	352,9	-	1.764.350.000	-	-	264.652.500	-	-	26.465.250	88.217.500	26.465.250	405.800.500	12.174.015	417.974.515	-	2.182.324.515
Neneng	275,7	Toko	1.378.285.000	-	-	206.742.750	-	-	20.674.275	68.914.250	20.674.275	317.005.550	9.510.167	326.515.717	15.000.000	1.719.800.717
Adang	0,0	Toko	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dudi Abdullah	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Asep/ Hj. Apong/ Imas Nurhayati	153,3	Rumah	766.250.000	-	-	114.937.500	-	-	11.493.750	38.312.500	11.493.750	176.237.500	5.287.125	181.524.625	-	947.774.625
Rahmat/ Bu Aris & Siti Patonah	359,9	Rumah	1.799.369.222	-	-	-	359.873.844	-	26.990.538	89.968.461	26.990.538	503.823.382	15.114.701	518.938.084	-	2.318.307.306
Cluster	231,0	Rumah	1.155.000.000	-	-	173.250.000	-	-	17.325.000	57.750.000	17.325.000	265.650.000	7.969.500	273.619.500	-	1.428.619.500
Cv. Kurnia/ Rudi Ramdhani	303,9	Kontrakan	1.519.720.000	-	-	227.958.000	-	-	22.795.800	75.986.000	22.795.800	349.535.600	10.486.068	360.021.668	15.000.000	1.894.741.668
Toko Cat Pak H. Oleh	0,0	Toko	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reno	213,4	Rumah	1.067.055.000	-	-	160.058.250	-	-	16.005.825	53.352.750	16.005.825	245.422.650	7.362.680	252.785.330	-	1.319.840.330
Tanah Kosong	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ramlan	816,8	Toko	4.083.965.000	-	408.396.500	-	-	-	61.259.475	204.198.250	61.259.475	735.113.700	22.053.411	757.167.111	15.000.000	4.856.132.111
Kurnia/ Iip Latifah	553,9	Gudang	2.769.660.000	-	-	415.449.000	-	-	41.544.900	138.483.000	41.544.900	637.021.800	19.110.654	656.132.454	15.000.000	3.440.792.454
Yana	69,8	Rumah	348.790.000	-	-	52.318.000	-	-	5.231.850	17.439.500	5.231.850	80.221.700	2.406.651	82.628.351	-	431.418.351
Lili Indahwati	139,8	Toko	699.035.000	-	-	104.855.250	-	-	10.485.525	34.951.750	10.485.525	160.778.050	4.823.342	60.746.142	15.000.000	774.781.142
Wawan	229,9	Toko	1.149.470.000	57.473.500	-	-	-	-	17.242.050	57.473.500	17.242.050	149.431.100	4.482.933	153.914.033	15.000.000	1.318.384.033
Dodo	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kholi Suryana	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anly Suherman	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tati Rohaeti	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hadi S	0,0	Rumah	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Udi/ Satibi	180,2	Rumah	900.840.000	-	-	135.126.000	-	-	13.512.600	45.042.000	13.512.600	207.193.200	6.215.796	213.408.996	-	1.114.248.996
Uhen	45,8	Rumah	229.060.000	-	-	34.359.000	-	-	3.435.900	11.453.000	3.435.900	52.683.800	1.580.514	54.264.314	-	283.324.314
Dedi K	40,0	Rumah	199.845.000	-	-	29.976.500	-	-	2.997.675	9.992.250	2.997.675	45.964.500	1.378.931	47.343.281	-	247.188.281
Sukaeshi	158,3	Kontrakan	791.395.000	-	-	118.709.250	-	-	11.870.925	39.569.750	11.870.925	182.020.850	5.460.626	187.481.476	15.000.000	993.876.476
Aang Mapruh	22,1	Rumah	110.405.000	-	-	-	22.081.000	-	1.656.075	5.520.250	1.656.075	30.913.400	927.402	31.840.802	-	142.245.802
Titik	100,6	Rumah	503.145.000	-	-	75.471.750	-	-	7.547.175	25.157.250	7.547.175	115.723.350	3.471.701	119.195.051	-	622.340.051

Pemilik	Bangunan (m²)	Jenis Bangunan	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan) (Rp.)	Alternatif Solatium (Masa Tinggal)					Asumsi Transaksi			Jumlah (Rp.)	Beban Masa Tunggu 6 Bulan	Sub Total Kerugian Non Fisik (Rp.)	Kompensasi Kehilangan Pendapatan Untuk Jenis Bangunan Komersil (Selama 3 Bulan) (Rp.)	Nilai Penggantian Wajar (Rp.)
				<3 Tahun	4-9 Tahun	10-19 Tahun	20-29 Tahun	>30 Tahun	Biaya Pindah	Biaya Pajak	Biaya PPAT					
				5% (Rp.)	10% (Rp.)	15% (Rp.)	20% (Rp.)	30% (Rp.)	1.5% (Rp.)	5% (Rp.)	1.5% (Rp.)		3% (Rp.)			
Saefullah	33,0	Rumah	164.780.000			24.717.000			2.471.700	8.239.000	2.471.700	37.899.400	1.136.982	39.036.382	-	203.816.382
Pendi/Samsu	101,2	Rumah	505.975.000			75.896.250			7.589.625	25.298.750	7.589.625	116.374.250	3.491.228	119.865.478	-	625.840.478
Pendi/Sumpena	106,4	Rumah	532.205.000			79.830.750			7.983.075	26.610.250	7.983.075	122.407.150	3.672.215	126.079.365	-	658.284.365
Ibon	86,9	Rumah	434.485.000			65.172.500			6.517.275	21.724.250	6.517.275	99.931.550	2.997.947	102.929.497	-	537.414.497
Imas Masitoh	268,8	Rumah	1.343.800.000			201.570.000			20.157.000	67.190.000	20.157.000	309.074.000	9.272.220	318.346.220	-	1.662.146.220
Mahmud	62,0	Rumah	310.000.000			46.500.000			4.650.000	15.500.000	4.650.000	71.300.000	2.139.000	73.439.000	-	383.439.000
Aang Rundayana	34,7	Rumah	173.270.000				34.654.000		2.599.050	8.663.500	2.599.050	48.515.600	1.455.688	49.971.068	-	223.241.680
Solihin/Intan	64,0	Rumah	320.000.000			48.000.000			4.800.000	16.000.000	4.800.000	73.600.000	2.208.000	75.808.000	-	395.808.000
Nia/Tatang	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ahmad Sobari	105,0	Rumah	524.985.000			78.747.500			7.874.775	26.249.250	7.874.775	120.746.550	3.622.397	124.368.947	-	649.353.947
Enghus/Tika Sartika	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dayat	88,7	-	443.710.000			66.556.500			6.655.650	22.185.500	6.655.650	102.053.300	3.061.599	105.114.899	-	548.824.899
Esi Junaedi/Bu Imas Sufiah	171,1	Rumah	855.580.000			128.337.000			12.833.700	42.779.000	12.833.700	196.783.400	5.903.502	202.686.902	-	1.058.266.902
Bambang/Farhan/Tiarsh	139,4	Rumah	697.050.000			104.557.500			10.455.750	34.852.500	10.455.750	160.321.500	4.809.645	165.131.145	-	862.181.145
miming	81,2	Rumah	406.105.000			60.915.500			6.091.575	20.305.250	6.091.575	93.404.150	2.802.125	96.206.275	-	502.311.275
Ajat	244,0	Pabrik	1.220.000.000			183.000.000			18.300.000	61.000.000	18.300.000	280.600.000	8.418.000	289.018.000	15.000.000	1.524.018.000
dede	125,0	Rumah	630.000.000			94.500.000			9.450.000	31.500.000	9.450.000	144.900.000	4.347.000	149.247.000	-	779.247.000
Aep/Juleha	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wahyudin/Napish	129,4	Rumah	646.960.000			97.044.000			9.704.400	32.348.000	9.704.400	148.800.800	4.464.024	153.264.824	-	800.224.824
Entin	153,1	Rumah	765.680.000			114.852.000			11.485.200	38.284.000	11.485.200	176.106.400	5.283.192	181.389.592	-	947.069.592
Anah/Bu Nani	113,0	Rumah	564.770.000			84.715.500			8.471.550	28.238.500	8.471.550	129.897.100	3.896.913	133.794.013	-	698.564.013
Leo	49,7	Rumah	248.640.000			37.296.000			3.729.600	12.432.000	3.729.600	57.187.000	1.715.616	58.902.816	-	307.542.816
Adang	0,0	Rumah	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Solihin	98,4	Rumah	491.905.000				98.381.000		7.378.575	24.595.250	7.378.575	137.733.400	4.132.002	141.865.402	-	633.770.402
Jakarsih	164,3	Rumah	821.740.000			123.261.000			12.326.100	41.087.000	12.326.100	189.000.200	5.670.006	194.670.206	-	1.016.410.206
maman	184,7	Rumah	923.620.000			138.543.000			13.854.300	46.181.000	13.854.300	212.432.600	6.372.978	218.805.578	-	1.142.425.578
Aceng	0,0	Rumah	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dayet	410,8	Rumah	2.053.975.000			308.096.250			30.809.625	102.698.750	30.809.625	472.414.250	14.172.428	486.586.678	-	2.540.561.678
Wisnu	264,4	Rumah	1.321.935.000			198.290.250			19.829.025	66.096.750	19.829.025	304.045.050	9.121.352	313.166.402	-	1.635.101.402
Budi	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utari Aminah	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Didin	0,0	Rumah	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Imam Hanafi	24,6	Rumah	122.916.547			18.437.82			1.843.748	6.145.827	1.843.748	28.270.806	848.124	29.118.930	-	152.035.478
Nana Karim	1,3	Rumah	6.595.928			989.389			98.939	329.796	98.939	1.517.064	45.512	1.562.575	-	8.158.504
Nani Aryani	32,1	Rumah	160.272.975			24.040.946			2.404.95	8.013.649	2.404.95	36.862.784	1.105.884	37.968.668	-	198.241.642
Sulaiman	32,6	Rumah	163.066.304			24.459.946			2.445.95	8.153.315	2.445.95	37.505.250	1.125.157	38.630.407	-	201.696.712
Anah/Bu Nani	39,3	Rumah	196.453.013			29.467.52			2.946.795	9.822.651	2.946.795	45.184.193	1.355.526	46.539.719	-	242.992.732
Farianti Indrianti	69,4	Rumah	347.145.512			52.071.827			5.207.183	17.357.276	5.207.183	79.843.68	2.395.304	82.238.772	-	429.384.284
Ila Rahmawati	29,7	Rumah	148.407.73			22.261.66			2.226.17	7.420.389	2.226.17	34.133.788	1.024.014	35.157.801	-	183.565.575
Intan	2,1	Rumah	10.520.849			1.578.127			157.813	526.042	157.813	2.419.795	72.594	2.492.389	-	13.013.239
Juriah	37,6	Rumah	188.162.459			28.224.369			2.822.437	9.408.123	2.822.437	43.277.366	1.298.321	44.575.687	-	232.738.146
Kurniasih/Endang	2,3	Rumah	11.396.926			1.709.539			170.954	569.846	170.954	2.621.293	78.639	2.699.932	-	14.096.858

Pemilik	Bangunan (m ²)	Jenis Bangunan	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan) (Rp.)	Alternatif Solatium (Masa Tinggal)					Asumsi Transaksi			Jumlah (Rp.)	Beban Masa Tunggu 6 Bulan	Sub Total Kerugian Non Fisik (Rp.)	Kompensasi Kehilangan Pendapatan Untuk Jenis Bangunan Komersil (Selama 3 Bulan) (Rp.)	Nilai Penggantian Wajar (Rp.)	
				<3 Tahun	4-9 Tahun	10-19 Tahun	20-29 Tahun	>30 Tahun	Biaya Pindah	Biaya Pajak	Biaya PPAT						
				5% (Rp.)	10% (Rp.)	15% (Rp.)	20% (Rp.)	30% (Rp.)	1.5% (Rp.)	5% (Rp.)	1.5% (Rp.)						
Sapulloh Nurjaman	6,7	Rumah	33.643.797			5.046.570			504.657	1.682.190	504.657	7.738.073	232.142	7.970.216	-	41.614.013	
Sapulloh Nurjaman	14,7	Rumah	73.525.834			11.028.875			1.102.888	3.676.292	1.102.888	16.910.942	507.328	17.418.270	-	90.944.104	
Sapulloh Nurjaman	12,7	Rumah	63.625.353			9.543.803			954.380	3.181.268	954.380	14.633.831	439.015	15.072.846	-	78.698.200	
Pabrik	0,0	Pabrik		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Luas Bangunan Keseluruhan	8.192,21	Total Nilai Ganti Rugi Berdasarkan Nilai Penggantian Wajar Atas Bangunan															50.498.760.858

Sumber: Hasil Analisis, 2023

Analisis Nilai Ganti Rugi Tanam Tumbuh

Jenis tanam tumbuh yang berada di wilayah perencanaan berupa tanaman produksi buah-buahan yang dirawat dan dimanfaatkan hasilnya untuk dikonsumsi oleh pemilik pohon tersebut. Adapun jenis tanaman (Hasil Survei), standar harga (Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Barat), jumlah (Hasil Survei) dan perkiraan ganti rugi atas tanam tumbuh dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 3. Nilai Ganti Rugi Tanam Tumbuh

Blok	Pemilik	Desa	Jenis Tanaman	Jumlah	Harga Berdasarkan Tingkatan			Perkiraan Ganti Kerugian
					Muda	Remaja	Produksi	
NJ-7	Dedi	Nanjung	Bambu	112	Rp 15,000	Rp 25,000	Rp 65,000	Rp 7,280,000
			Mangga	2	Rp 60,500	Rp 385,000	Rp 550,000	Rp 1,100,000
			Jambu	4	Rp 43,510	Rp 276,879	Rp 395,541	Rp 1,582,164
MA-17	Anly Suherman	Margaasih	Pisang	2	Rp 2,327	Rp 14,808	Rp 21,154	Rp 42,308
MA-38	Esi Junaedi / Bu Imas Sufiah	Margaasih	Kelapa	1	Rp 62,000	Rp 115,000	Rp 442,000	Rp 442,000
			Mangga	1	Rp 60,500	Rp 385,000	Rp 550,000	Rp 550,000
			Jambu	1	Rp 43,510	Rp 276,879	Rp 395,541	Rp 395,541
			Pepaya	1	Rp 2,055	Rp 13,076	Rp 18,680	Rp 18,680
			Pisang	1	Rp 2,327	Rp 14,808	Rp 21,154	Rp 21,154
			Nangka	1	Rp 31,860	Rp 202,748	Rp 289,640	Rp 289,640
			Sirsak	1	Rp 23,221	Rp 147,770	Rp 211,100	Rp 211,100
			Lengkeng	1	Rp 52,069	Rp 331,349	Rp 473,356	Rp 473,356
MA-42	dede	Margaasih	Rambutan	1	Rp 53,350	Rp 339,500	Rp 485,000	Rp 485,000
MA-46	Anah/Bu Nani	Margaasih	Nangka	1	Rp 31,860	Rp 202,748	Rp 289,640	Rp 289,640
			Lengkeng	1	Rp 52,069	Rp 331,349	Rp 473,356	Rp 473,356
			Mangga	1	Rp 60,500	Rp 385,000	Rp 550,000	Rp 550,000
MA-50	Jakarsih	Margaasih	Jambu	2	Rp 43,510	Rp 276,879	Rp 395,541	Rp 791,082
			Pepaya	1	Rp 2,055	Rp 13,076	Rp 18,680	Rp 18,680
			Mangga	1	Rp 60,500	Rp 385,000	Rp 550,000	Rp 550,000
MA-52	Aceng	Margaasih	Rambutan	1	Rp 53,350	Rp 339,500	Rp 485,000	Rp 485,000
MA-54	Wisnu	Margaasih	Kelapa	2	Rp 62,000	Rp 115,000	Rp 442,000	Rp 884,000
			Cemara	1	Rp 135,000	Rp 255,000	Rp 550,000	Rp 550,000
			Palem	5	Rp 183,000	Rp 389,000	Rp 600,000	Rp 3,000,000
			Mangga	1	Rp 60,500	Rp 385,000	Rp 550,000	Rp 550,000
			Pepaya	2	Rp 2,055	Rp 13,076	Rp 18,680	Rp 37,360
Total Keseluruhan				148				Rp 21,070,061

Sumber: Hasil Analisis, 2023

Nilai Penggantian Wajar

Nilai penggantian Wajar merupakan penjumlahan antara nilai penggantian terhadap bangunan dan nilai penggantian terhadap tanah yang terdampak pengadaan tanah Sungai Cilember untuk kepentingan umum. Setelah ditemukan nilai penggantian wajar tersebut maka akan dijumlahkan dengan nilai ganti rugi tanam tumbuh. Maka setelah tanah, bangunan dan tanam tumbuh ternilai maka diketahui nilai penggantian aset keseluruhan untuk pengadaan tanah normalisasi Sungai Cilember, Kecamatan Margaasih, Kabupaten Bandung.

Tabel 4. Nilai Penggantian Wajar Atas Tanah dan Bangunan

Pemilik	Bangunan (m ²)	Jenis Bangunan	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan) (Rp.)	Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp.)	Range Zona Nilai Tanah/ZNT (Rp/m ²)	Lahan Sisa (m ²)	Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Tanah Sisa yang Dibebaskan Berdasarkan ZNT		Nilai Penggantian Wajar Tanah+Bangunan	
							Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)
Ohim	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	1.545,2	1.545.166.331	3.090.332.663	1.545.166.331	3.090.332.663
Rasyid/PT. Bintang	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	861,0	861.015.591	1.722.031.182	861.015.591	1.722.031.182
Oyen/PT. Sumbersari	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	633,1	633.075.942	1.266.151.884	633.075.942	1.266.151.884
Dadang/Sri Yani Santika	0,0	Pabrik	-	-	1.000.000-2.000.000	934,6	934.567.431	1.869.134.862	934.567.431	1.869.134.862
Pak Ateng/Aziz	359,7	Gudang	1.798.510.000	2.239.577.019	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	2.239.577.019	2.239.577.019
Romansyah/Hilman	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	71,0	70.996.087	141.992.174	70.996.087	141.992.174
Dedi	352,9	-	1.764.350.000	2.182.324.515	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	2.182.324.515	2.182.324.515
Neneng	275,7	Toko	1.378.285.000	1.719.800.717	1.000.000-2.000.000	84,8	84.786.597	169.573.195	1.804.587.314	1.889.373.911
Adang	0,0	Toko	-	-	1.000.000-2.000.000	280,1	280.132.931	560.265.862	280.132.931	560.265.862
Dudi Abdullah	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	118,6	118.611.983	237.223.966	118.611.983	237.223.966
Asep/Hj. Apong/Imas Nurhayati	153,3	Rumah	766.250.000	947.774.625	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	947.774.625	947.774.625
Rahmat/Bu Aris & Siti Patonah	359,9	Rumah	1.799.369.222	2.318.307.306	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	2.318.307.306	2.318.307.306
Cluster	231,0	Rumah	1.155.000.000	1.428.619.500	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	1.428.619.500	1.428.619.500
Cv. Kurnia/Radi Ramdhani	303,9	Kontrakan	1.519.720.000	1.894.741.668	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	1.894.741.668	1.894.741.668
Toko Cat Pak H. Oleh	0,0	Toko	-	-	1.000.000-2.000.000	78,7	78.703.219	157.406.437	78.703.219	157.406.437
Reno	213,4	Rumah	1.067.055.000	1.319.840.330	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	1.319.840.330	1.319.840.330
Tanah Kosong	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	116,3	116.336.450	232.672.900	116.336.450	232.672.900
Ramlan	816,8	Toko	4.083.965.000	4.856.132.111	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	4.856.132.111	4.856.132.111
Kurnia/Iip Latifah	553,9	Gudang	2.769.660.000	3.440.792.454	1.000.000-5.000.000	0,0	-	-	3.440.792.454	3.440.792.454
Yana	69,8	Rumah	348.790.000	431.418.351	2.000.000-5.000.000	0,0	-	-	431.418.351	431.418.351

Pemilik	Bangunan (m ²)	Jenis Bangunan	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan) (Rp.)	Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp.)	Range Zona Nilai Tanah/ZNT (Rp/m ²)	Lahan Sisa (m ²)	Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Tanah Sisa yang Dibebaskan Berdasarkan ZNT		Nilai Penggantian Wajar Tanah+Bangunan	
							Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)
Lilih Indahwati	139,8	Toko	699.035.000	774.781.142	2.000.000-5.000.000	0,0	-	-	774.781.142	774.781.142
Wawan	229,9	Toko	1.149.470.000	1.318.384.033	2.000.000-5.000.000	0,0	-	-	1.318.384.033	1.318.384.033
Dodo	0,0	-	-	-	1.000.000-5.000.000	328,3	328.256.264	656.512.529	328.256.264	656.512.529
Kholil Suryana	0,0	-	-	-	1.000.000-5.000.000	333,5	333.541.221	667.082.441	333.541.221	667.082.441
Anly Suherman	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	222,6	222.587.881	445.175.762	222.587.881	445.175.762
Tati Rohaeti	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	145,6	145.639.935	291.279.869	145.639.935	291.279.869
Hadi S	0,0	Rumah	-	-	1.000.000-2.000.000	143,1	143.097.676	286.195.352	143.097.676	286.195.352
Udi/Satibi	180,2	Rumah	900.840.000	1.114.248.996	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	1.114.248.996	1.114.248.996
Uhen	45,8	Rumah	229.060.000	283.324.314	1.000.000-2.000.000	0,0	6.611	13.222	283.330.925	283.337.536
Dedi K	40,0	Rumah	199.845.000	247.188.281	1.000.000-2.000.000	0,0	458	915	247.188.738	247.189.196
Sukaeshi	158,3	Kontrakan	791.395.000	993.876.476	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	993.876.476	993.876.476
Aang Mapruh	22,1	Rumah	110.405.000	142.245.802	1.000.000-2.000.000	73,6	73.553.004	147.106.009	215.798.806	289.351.811
Titi	100,6	Rumah	503.145.000	622.340.051	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	622.340.051	622.340.051
Saeffulloh	33,0	Rumah	164.780.000	203.816.382	1.000.000-2.000.000	171,1	171.108.644	342.217.288	374.925.026	546.033.670
Pendi/Samsu	101,2	Rumah	505.975.000	625.840.478	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	625.840.478	625.840.478
Pendi/Sumpena	106,4	Rumah	532.205.000	658.284.365	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	658.284.365	658.284.365
Ibon	86,9	Rumah	434.485.000	537.414.497	1.000.000-2.000.000	34,1	34.115.780	68.231.560	571.530.276	605.646.056
Imas Masitoh	268,8	Rumah	1.343.800.000	1.662.146.220	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	1.662.146.220	1.662.146.220
Mahmud	62,0	Rumah	310.000.000	383.439.000	1.000.000-2.000.000	0,2	220.841	441.681	383.659.841	383.880.681
Aang Rundayana	34,7	Rumah	173.270.000	223.241.068	1.000.000-2.000.000	37,4	37.411.776	74.823.553	260.652.844	298.064.621
Solihin/Intan	64,0	Rumah	320.000.000	395.808.000	1.000.000-2.000.000	0,7	689.033	1.378.066	396.497.033	397.186.066
Nia/Tatang	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	46,1	46.057.763	92.115.525	46.057.763	92.115.525
Ahmad Sobari	105,0	Rumah	524.985.000	649.353.947	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	649.353.947	649.353.947
Engkus/Tika Sartika	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	83,9	83.883.169	167.766.338	83.883.169	167.766.338
dayat	88,7	-	443.710.000	548.824.899	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	548.824.899	548.824.899
Esi Junaedi/Bu Imas Sufiah	171,1	Rumah	855.580.000	1.058.266.902	1.000.000-2.000.000	32,6	32.596.540	65.193.079	1.090.863.442	1.123.459.981
Bambang/Farhan/Tiarsih	139,4	Rumah	697.050.000	862.181.145	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	862.181.145	862.181.145

Pemilik	Bangunan (m ²)	Jenis Bangunan	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan) (Rp.)	Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp.)	Range Zona Nilai Tanah/ZNT (Rp/m ²)	Lahan Sisa (m ²)	Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Tanah Sisa yang Dibebaskan Berdasarkan ZNT		Nilai Penggantian Wajar Tanah+Bangunan	
							Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)
Miming	81,2	Rumah	406.105.000	502.311.275	1.000.000-2.000.000	9,5	9.469.629	18.939.259	511.780.904	521.250.533
Ajat	244,0	Pabrik	1.220.000.000	1.524.018.000	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	1.524.018.000	1.524.018.000
Dede	126,0	Rumah	630.000.000	779.247.000	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	779.247.000	779.247.000
Aep/Julaeha	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	48,6	48.562.368	97.124.736	48.562.368	97.124.736
Wahyudin/Napisah	129,4	Rumah	646.960.000	800.224.824	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	800.224.824	800.224.824
Entin	153,1	Rumah	765.680.000	947.069.592	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	947.069.592	947.069.592
Anah/Bu Nani	113,0	Rumah	564.770.000	698.564.013	1.000.000-2.000.000	39,0	38.979.853	77.959.706	737.543.866	776.523.719
Leo	49,7	Rumah	248.640.000	307.542.816	1.000.000-2.000.000	0,0	1.023	2.047	307.543.839	307.544.863
Adang	0,0	Rumah	-	-	1.000.000-2.000.000	108,2	108.163.616	216.327.232	108.163.616	216.327.232
Solihin	98,4	Rumah	491.905.000	633.770.402	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	633.770.402	633.770.402
Jakarsih	164,3	Rumah	821.740.000	1.016.410.206	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	1.016.410.206	1.016.410.206
Maman	184,7	Rumah	923.620.000	1.142.425.578	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	1.142.425.578	1.142.425.578
Aceng	0,0	Rumah	-	-	1.000.000-2.000.000	79,0	79.046.163	158.092.326	79.046.163	158.092.326
Dayat	410,8	Rumah	2.053.975.000	2.540.561.678	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	2.540.561.678	2.540.561.678
Wisnu	264,4	Rumah	1.321.935.000	1.635.101.402	1.000.000-2.000.000	80,0	80.038.007	160.076.014	1.715.139.409	1.795.177.416
Budi	0,0	-	-	-	1.000.000-5.000.000	3.294,4	3.294.405.686	6.588.811.372	3.294.405.686	6.588.811.372
Utar Aminah	0,0	-	-	-	1.000.000-2.000.000	437,3	437.318.273	874.636.546	437.318.273	874.636.546
Didin	0,0	Rumah	-	-	1.000.000-2.000.000	416,7	416.699.916	833.399.831	416.699.916	833.399.831
Imam Hanafi	24,6	Rumah	122.916.547	152.035.478	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	152.035.478	152.035.478
Nana Karim	1,3	Rumah	6.595.928	8.158.504	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	8.158.504	8.158.504
Nani Aryani	32,1	Rumah	160.272.975	198.241.642	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	198.241.642	198.241.642
Sulaiman	32,6	Rumah	163.066.304	201.696.712	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	201.696.712	201.696.712
Anah/Bu Nani	39,3	Rumah	196.453.013	242.992.732	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	242.992.732	242.992.732
Farianti Indrianti	69,4	Rumah	347.145.512	429.384.284	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	429.384.284	429.384.284
lia Rahmawati	29,7	Rumah	148.407.773	183.565.575	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	183.565.575	183.565.575
Intan	2,1	Rumah	10.520.849	13.013.239	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	13.013.239	13.013.239
Juriah	37,6	Rumah	188.162.459	232.738.146	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	232.738.146	232.738.146
Kurniasih/Endang	2,3	Rumah	11.396.926	14.096.858	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	14.096.858	14.096.858
Sapullo Nurjaman	6,7	Rumah	33.643.797	41.614.013	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	41.614.013	41.614.013

Pemilik	Bangunan (m ²)	Jenis Bangunan	Indikasi Nilai Pasar Rumah Tinggal (Tanah dan Bangunan) (Rp.)	Nilai Penggantian Wajar Bangunan (Rp.)	Range Zona Nilai Tanah/ZNT (Rp/m ²)	Lahan Sisa (m ²)	Perkiraan Nilai Ganti Kerugian Tanah Sisa yang Dibebaskan Berdasarkan ZNT		Nilai Penggantian Wajar Tanah+Bangunan	
							Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Terendah (Rp.)	Perkiraan Nilai Ganti Rugi Tertinggi (Rp.)
Sapulloh Nurjaman	14,7	Rumah	73.525.834	90.944.104	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	90.944.104	90.944.104
Sapulloh Nurjaman	12,7	Rumah	63.625.353	78.698.200	1.000.000-2.000.000	0,0	-	-	78.698.200	78.698.200
Pabrik	0,0	Pabrik	-	-	1.000.000-2.000.000	1.308,2	1.308.220.192	2.616.440.383	1.308.220.192	2.616.440.383
Total Luas Bangunan Keseluruhan	8.192,21	Total Nilai Ganti Rugi Berdasarkan Nilai Penggantian Wajar Atas Bangunan		50.498.760.858		12.197,1	12.197.063.882	24.394.127.764	62.695.824.740	74.892.888.622

Sumber: Hasil Analisis, 2023

Tabel 5. Besaran kompensasi keseluruhan sebagai penggantian kerugian warga terdampak

No	Kegiatan	Jumlah Keseluruhan	Satuan	Perkiraan Nilai Ganti Rugi (Rp.)	
Kompensasi					
1	Tanam Tumbuh	148	Pohon	21.070.061	
2	Bangunan + Tanah *Nilai Penggantian Wajar *Solatium, Asumsi Transaksi (Biaya Pindah, Biaya Pajak, Biaya PPAT)	8.192,21	m ²	50.498.760.858	
3	Lahan Sisa yang Dibebaskan *Sisa Lahan yang Dibebaskan (Lahan Tidak Terbangun)	12.197,06	m ²	Terendah	Tertinggi
				12.197.063.882	24.394.127.764
Sub Total Kompensasi *(1+2+3)				62.716.894.801	74.913.958.683

Sumber : Hasil Analisis, 2023

Dapat dilihat pada tabel di atas perkiraan nilai ganti rugi berdasarkan nilai penggantian wajar yaitu Rp. 62.716.894.801 sebagai nilai penggantian minimum sedangkan untuk nilai penggantian maksimum yaitu Rp. 74.913.958.683. Nilai tersebut yaitu total dari nilai penggantian tanam tumbuh, nilai penggantian bangunan dan nilai penggantian tanah berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT).

D. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, peneliti menyimpulkan beberapa hasil penelitian sebagai berikut:

1. Jumlah warga yang terdampak pengadaan tanah yaitu 79 orang dengan 79 bidang tanah yang masing-masing memiliki luas bidang tanah yang berbeda-beda, total tanah terdampak yaitu 18145.69 m². Adapun bangunan yang terdampak sebanyak 55 bangunan dengan total luas yaitu 8192.21 m². Adapun tanam tumbuh yang terdampak pengadaan tanah yaitu 148 pohon dengan jenis yang berbeda-beda.
2. Nilai Penggantian Wajar (NPW) yang ideal untuk warga terdampak berdasarkan

perhitungan SPI 306 Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) yaitu sebesar Rp. 62.716.894.801 untuk nilai minimum dan Rp. 74.913.958.683 untuk nilai penggantian maksimum. Nilai tersebut memperhitungkan kerugian fisik maupun non fisik.

3. Dari hasil wawancara warga terdampak serta penyebaran kuesioner tentang persepsi warga terdampak yang di dalamnya terdapat preferensi bentuk ganti rugi, bentuk ganti kerugian yang diinginkan yaitu berupa uang sehingga UPTD PSDA WS Citarum atau mewakili Pemerintah Provinsi Jawa Barat tidak perlu melakukan relokasi untuk warga terdampak.

Acknowledge

Dalam hal ini penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada seluruh pihak yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan penelitian ini terutama orang tua dan seluruh keluarga.

Daftar Pustaka

- [1] Adriani G.S. 2021. Analisis Dampak Pembebasan Tanah dan Nilai Ganti Rugi Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat dalam Pembangunan Waduk Logung di Desa Kandangmas dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus. Jurnal Universitas Diponegoro, Semarang
- [2] Azmy, Nurul. 2021. Dampak pengadaan tanah terhadap perubahan penggunaan lahan dan kondisi sosial masyarakat. Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta. Vol. 9, No. 2. Hal. 170-182.
- [3] Daud N.M.D. 2015. Payment of Adequate Compensation for Land Acquisition in Malaysia. Pasific Rim Property Reserch Journal. Vol 12. Issue 3. Page 326-349.
- [4] Dikie .,GG. 2015. Ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Jurnal Morality Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Tambun Bungai Palangka Raya, Vol. 2, No. 2.
- [5] Kementerian Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional. 2018. Keberhasilan Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Provinsi. Kementerian Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional, Jakarta.
- [6] Kuncoro, Mudrajat. 2011. Metode Kuantitatif. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, Yogyakarta.
- [7] Mahalingham A. 2011. Comparative Evaluation of Land Acquisition and Compensation Processes across the World. Economic and Political Weekly, Vol. 46, No. 32. Page. 94-102.
- [8] Mulyadi, Mohammad. 2017. "Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Jakarta Utara." Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI. Jakarta. Aspirasi: Jurnal Masalah-masalah Sosial. 8(2), 145-159.
- [9] Prabandari, L, N, D, S., Arthanaya, I, W., Suryani, L, P. (2021). Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. Jurnal Analogi Hukum. 3 (1). 1-5.
- [10] Setiowati, Sri Kistiyah, Rochmat Martanto, Arief Syaifullah. 2018. Kajian peranan dokumen perencanaan dalam menentukan keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah di provinsi Jawa Timur. Penelitian Sekolah tinggi pertanahan nasional kementerian agraria dan tata ruang/badan pertanahan nasional.
- [11] Sugianto. 2017. Dampak perilaku ekonomi masyarakat terhadap ganti rugi pengadaan tanah tol cipali untuk kepentingan umum. Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri Syekh Nurjati Cirebon Vol. 2, No. 1
- [12] Sugiyono. 2011. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Alfabeta. Bandung.
- [13] Susilowati, Endang, dan Windiani Windiani. 2018. "Pendekatan Rekayasa Sosial dalam Pengelolaan Sumberdaya Air (Studi Kasus Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bendungan Semantok di Kabupaten Nganjuk-Jawa Timur)." Iptek Journal Of Proceedings Series. 5, 1-12.

- [14] Tantja, N A D, W Utami, and M Mujiyati. 2021. “Dampak Pengadaan Tanah Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Kondisi Sosial Masyarakat.” *Journal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan*, 9(2): 4–9.
- [15] Zakie, M. 2011. “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan Antara Malaysia dan Indonesia).” *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*. 18, 187-206.
- [16] Badan Pusat Statistik. 2021. Statistik harga produsen pertanian subsector tanaman pangan, hortikultura dan perkebunan. Provinsi Jawa Barat.
- [17] UPTD PSDA WS Citarum, 2022. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah
- [18] Sungai Cilember. Provinsi Jawa Barat
- [19] PP No. 38 Tahun 2011 tentang Sungai.
- [20] PP No 19 Tahun 2021. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- [21] Permen ATR/BPN No 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021.
- [22] UU No. 11 Tahun 2020 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- [23] Pergub No 37 Tahun 2021
- [24] Bhumi Atr. 2022. Bandung
- [25] Kementerian Agama RI. 2022. <https://tafsirweb.com/1892-surat-al-maidah-ayat-8.html>. (accessed 12.14.22).
- [26] Naufal, Muhammad Fadhil , Chofyan, Ivan (2022). *Pengembangan Budidaya Minapadi berdasarkan Preferensi Petani*. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah dan Kota* 2(2). 157-166.