

## Menentukan Nilai Penggantian Wajar Lahan Terdampak Pekerjaan Reaktifasi Jalur Kereta Api Trase Muaro Logas, Kabupaten Sijunjung, Provinsi Sumatera Barat

Hasta Herlan Asymar

Universitas Bina Sarana Informatika/Program Studi Teknik Informasi  
e-mail: hasta.hsh@bsi.ac.id

**Abstract** – Directorate General of Railways Ministry of transportation cq. Class II Railways Engineering Hall area of the western part of Sumatra, has an activity plan reviewing the action of the liberation of the Land Reform and building/for Reactivation Plan railway line between Muaro-Logas. The calculation of the value of the Affected Land is natural Turnover of work Reaktifasi the railway line for arbitration was Muaro Logas was part of the study of the action of liberation/land and buildings for the reform plan of the reaktifasi railway line between Muaro-Logas is part of the planning of the reactivation railway line. This study analyzes regulations and policies, perceived an inventory and survey/census by identifying the affected community land procurement, with regard to the characteristics and the types of harm experienced, agreement agreement between the local government, the province and the Center in funding the acquisition of land; analyze optimum land procurement research using the method of ekplanatori. In the calculation of the Reasonable Replacement Value using standard Appraisal Indonesia 306 (SPI 306) about the assessment of the provision of Land for development for the benefit of the public. The result of the research was an early reference that would be a consideration for the Dutch measures within the framework of the implementation of the compensation land affected by the Reaktifasi railway line for arbitration was Muaro Logas.

**Key Word:** nilai penggantian wajar

### I. PENDAHULUAN

Direktorat Jenderal Perkeretaapian Kementerian Perhubungan cq. Balai Teknik Perkeretaapian Kelas II Wilayah Sumatera Bagian Barat, memiliki rencana kegiatan melakukan Kajian Aksi Pembebasan/Penertiban Lahan dan Bangunan untuk Rencana Reaktivasi Jalur Kereta Api antara Muaro-Logas.

Jalur Kereta Api Muaro - Logos merupakan jalur kereta api lama yang sebagian telah digunakan oleh pemerintah daerah sebagai jalan raya dan ditempati oleh masyarakat sebagai kebun atau sawah, sehingga perlu disusun rencana aksi, agar kegiatan penertiban dan pembebasan lahan maupun bangunan sepanjang ± 48 Km tidak banyak menambah gejolak sosial. Maka diperlukan Studi LARAP untuk mengkaji/meneliti Kajian Aksi Pembebasan/Penertiban Lahan dan Bangunan dan pemukiman kembali untuk keperluan suatu Proyek.

Tanah merupakan unsur yang penting dalam kehidupan manusia. Selain karena sifatnya yang bersifat tetap, sulit untuk berubah, tanah juga merupakan tempat tinggal dan tempat untuk mencari mata pencaharian (Jati;2012)

Land Acquisition and Resettlement Action Plan (LARAP) adalah suatu kegiatan pencarian pola aksi dalam pembebasan lahan, bangunan dan tanaman (Land Acquisition) serta pemindahan penduduk (Resettlement) dengan menggunakan pendekatan partisipasi, sehingga mendapatkan suatu kerangka kerja dalam pelaksanaan kegiatan

pembebasan lahan yang dibutuhkan dalam pembangunan

Sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui empat tahapan, yaitu tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil.

Pada tahap perencanaan diamanatkan bahwa setiap instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum agar membuat Kajian Aksi Pembebasan/Penertiban Lahan dan Bangunan yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam RPJM, Rencana Strategis, dan Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Terkait dengan rencana pembebasan lahan untuk Reaktivasi ruas Jalur Kereta Api Muaro – Logas perlu disusun dokumen perencanaan pengadaan tanah yang dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah. Untuk itu, BPN/ATR yang memiliki tugas pokok dan fungsi melaksanakan urusan pengadaan tanah, mulai dari tahap perencanaan hingga penyerahan hasil, perlu menyusun dokumen Kajian Aksi Pembebasan/Penertiban Lahan dan Bangunan untuk Rencana Reaktivasi Jalur Kereta Api antara Muaro-Logas.

Untuk itu diperlukan perhitungan untuk menentukan Nilai Penggantian Wajar (NPW) dengan menggunakan Standart Penilaian Indonesia SPI 306 yang dibuat oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

Keberadaan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tanggal 02 Juni 2014 dan PMK Nomor 56/PMK.01/2017 tanggal 28 April 2017 tentang Jasa Penilai Publik

Maksud dari penelitian ini adalah untuk mendata dan menghitung nilai ganti rugi (tempat tinggal, lahan, dan jenis tanaman), status kepemilikan, penyusunan rencana penempatan kembali (*Resettlement Plan*), kesesuaian lingkungan dan sosial dari rencana pembangunan jalur kereta api sepanjang 48 Km antara Muaro - Logas. Dari penjelasan mengenai maksud kegiatan tersebut menegaskan bahwa ada 3 (tiga) hal pokok yang menjadi fokus dalam kegiatan ini, yaitu:

- 1) Memperkirakan secara baik dan akurat tentang jumlah penduduk, bangunan dan tanaman yang akan terkena Reaktivasi Jalur Kereta Api antara Muaro-Logas.
- 2) Memperkirakan secara baik dan akurat tentang nilai atau harga bangunan dan tanaman yang akan terkena proyek,

Mengajukan pola penataan kawasan Jalur Kereta Api antara Muaro-Logas. dengan tetap memperhatikan inspirasi masyarakat, sehingga pelebaran jalan yang dilakukan dapat meningkatkan kinerja jalan, dengan tidak menimbulkan konflik penggunaan dengan masyarakat.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk perencanaan, persiapan dan pelaksanaan rencana pengadaan tanah dan pemukiman kembali, jika tanah dan tegakannya terkena kegiatan rencana pembangunan jalur kereta api sepanjang 48 Km' antara Muaro - Logas. Penjelasan yang dikemukakan pada tujuan kegiatan tersebut membantu Pemrakarsa Proyek sebagai acuan dalam penyediaan anggaran sesuai siklus kegiatan pembangunan serta melaksanakan pembebasan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kesepakatan bersama masyarakat.

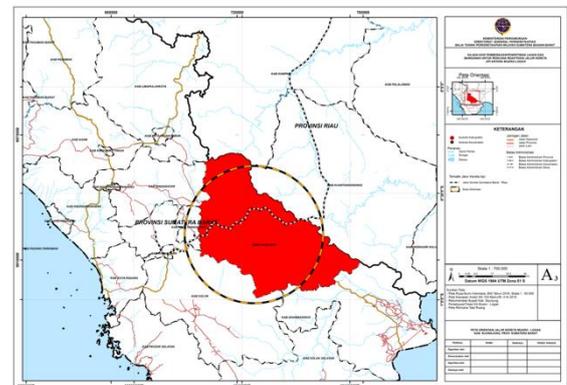
#### Lokasi Penelitian

Secara administrasi Jalur kereta api Muaro-Logas melewati 2 Kecamatan dan 6 Desa, dengan lebar lahan yang akan digunakan untuk jalur kereta maka luas lahan yang akan digunakan adalah 120,20 Ha dengan panjang jalur kereta 47.483,11 meter atau 47,483 km . Adapun wilayah administrasi dan luas lahan yang akan digunakan per desa disajikan pada tabel berikut:

**Tabel 1. Wilayah Administrasi dan Luas Wilayah Perencanaan**

Kecamatan	Desa	Luas (M2)	Luas (Ha)
Kec Kamangbaru	Padang		0,48
	Tarok	4.808,99	
Kec Sijunjung	Muaro	435.846,55	43,58
Kec Sijunjung	Aia Angek	-	0,00
Kec Sijunjung	Muaro		9,95
	Silokek	99.470,21	
Kec Sijunjung	Durian		59,73
	Gadang	597.327,44	
Kec Sijunjung	Paruh	64.541,74	6,45
<b>Total</b>		<b>1.201.994,9</b>	<b>120,20</b>

Sumber: Hasil Kajian, 2018



Sumber : Balai Teknik Perkeretaapian Kelas II Wilayah Sumatera Bagian Barat

**Gambar 1. Peta Lokasi Penelitian**

Tinjauan Kerangka Hukum Pengadaan Tanah di Indonesia

Arahan dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dengan UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya berdasarkan Peraturan Presiden No. 71 tahun 2012 di Indonesia.

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menetapkan penyelenggaraan pengadaan tanah melalui perencanaan dengan melibatkan semua pemangku dan pengampu kepentingan dengan prosedur dan kerangka waktu yang jelas. Penyelenggaraan pengadaan tanah memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat serta dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil. Tujuan pengadaan tanah adalah menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Ketentuan hukum peralihan menetapkan bahwa pengadaan tanah yang dimulai sebelum berlakunya undang-

undang ini akan diselesaikan sesuai dengan peraturan atau ketentuan yang berlaku sebelumnya, sedangkan pengadaan tanah yang dilaksanakan setelah perundangan ini dikeluarkan akan dilaksanakan berdasarkan ketentuan undang-undang baru ini.

2. Undang-undang, peraturan dan ketentuan lain yang berhubungan:

Terkait dengan Ganti Kerugian dan Perbaikan Tingkat Hidup

- a. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 Tentang Kehutanan - mengatur pengadaan tanah di hutan, mewajibkan tanah kompensasi yang akan diperoleh untuk penghijauan hutan dalam rasio 2:1.
- b. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2005 Tentang Pengesahan International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights (Kovenan Internasional Tentang Hak-Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya). Undang-undang ini melindungi hak-hak masyarakat dalam hal ekonomi, sosial, dan budaya termasuk hak untuk hidup layak dan perlindungan budaya. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 11 undang-undang tersebut, bahwa negara mengakui hak setiap orang atas tingkat kehidupan yang layak bagi dirinya dan rumah tangganya, termasuk pangan, sandang dan perumahan, dan atas perbaikan kondisi hidup yang berkelanjutan. Negara akan mengambil langkah-langkah yang tepat untuk menjamin perwujudan hak tersebut, dengan mengakui arti penting dari kerja sama internasional yang didasarkan pada persetujuan bebas dan dimaklumkan sebelumnya.
- c. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan menetapkan kompensasi khusus jika suatu proyek berdampak pada tanah persawahan, yang penting untuk keamanan pangan.
- d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, mengatur kerangka waktu untuk sertifikasi tanah yang tersisa setelah pembayaran ganti kerugian.
- e. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan, memuat kebijakan negara mengenai wewenang pemerintah pusat dan daerah dalam pengaturan tanah. Keputusan Presiden ini menetapkan bahwa wewenang pemerintah daerah atas tanah meliputi; i) dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan; ii) memberikan ganti kerugian dan tunjangan (santunan) atas pengadaan tanah.

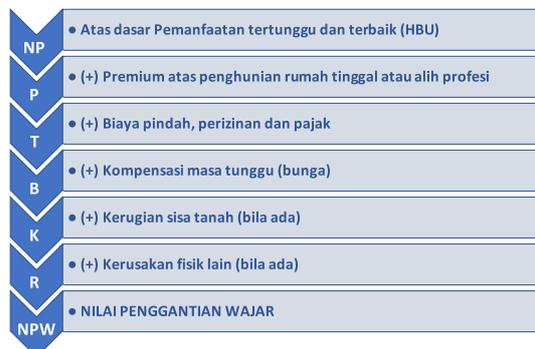
- f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor. 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota. Peraturan Pemerintah mengatur urusan pemerintahan yang wajib diselenggarakan oleh pemerintahan daerah provinsi dan pemerintahan daerah kabupaten/kota, berkaitan dengan pelayanan dasar . Urusan wajib tersebut meliputi, antara lain urusan pertanahan .
- g. Standar Penilaian Indonesia 306 (SPI 306) Tentang Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Standar ini dirumuskan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) dengan mengadopsi perkembangan standar internasional (IVS 2011). Standar 306 memberikan pedoman dalam penilaian objek pengadaan tanah untuk pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum. Penilaian dalam standar mencakup nilai penggantian wajar dan properti pertanahan. Standar penilaian juga terkait dengan standar lainnya, seperti lingkup penugasan, penilaian properti tanah dan bangunan, penilaian properti tanah pertanian, penilaian properti dengan bisnis khusus, penilaian bisnis, dan inspeksi dalam hal yang dipertimbangkan.

Terkait dengan Peraturan Daerah terhadap Tata Ruang Wilayah

- a. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Barat Nomor 13 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Barat Tahun 2012 - 2032 .
  - b. Peraturan Daerah Kabupaten Sijunjung Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sijunjung Tahun 2011 – 2031 .
3. Kesepakatan Bersama (MoU)  
Kesepakatan bersama antara Kementerian Perhubungan Republik Indonesia dengan Pemerintah Provinsi Sumatera Utara, Pemerintah Provinsi Sumatera Barat, Pemerintah Provinsi Jambi, Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan Tentang Pembangunan dan Pengembangan Jaringan Jalur Kereta Api Di Pulau Sumatera (Trans Sumatera), No. PJ 1 Th 2015, No. 551.6/758/2015, No. 120-1/GSB-2015, No. 01/KB/I/2015, No. 02/KB/BAPPEDA/2015, No. 002/II/KB-DISHUB/2015, Hari Selasa Tanggal 27/01/2015, Jakarta.

Komponen Dasar Pembentukan Dasar Nilai Penggantian Wajar

Ada 6 komponen dasar dalam menentukan Nilai penggantian wajar seperti terlihat pada gambar berikut.



Sumber : (Yusuf, 2016)

**Gambar 2. Komponen Dasar Dalam Menentukan Nilai Penggantian Wajar**

Dalam menentukan Nilai Penggantian wajar dihitung dengan rumusan yang ada dalam ilustrasi-ilustrasi berikut.

**Tabel 1. Ilustrasi Penghitungan NPW Atas Rumah Tangga Biasa**

a. Penghitungan NPW atas rumah tinggal biasa (Rp.)	
a.1 Indikasi Nilai Pasar rumah tinggal (tanah dan bangunan)	100.000.000
a.2 Kerugian Non Fisik	
1) Solatium Rp.100.000.000,- x 10%	10.000.000
2) Transaksi 8% x Rp. 100.000.000,-	8.000.000
• Asumsi biaya pindah 1,5%	
• Asumsi biaya pajak 5%	
• Asumsi biaya PPAT 1,5%	
3) Beban masa tunggu (6 bulan) @6% pa. 6/12 x 6% x Rp. 100.000.000,-	3.000.000
Sub total Kerugian Non Fisik	21.000.000
<b>Nilai Penggantian Wajar</b>	<b>121.000.000</b>

Sumber : (Yusuf, 2016)

**Tabel 2. Ilustrasi Penghitungan NPW Atas Properti Tanaman\***

b. Penghitungan NPW atas tanaman (Rp.)	
b.1 Indikasi Nilai Pasar tanaman (tanah dan tanaman semusim)	100.000.000

b.2 Kerugian Non Fisik	
- Transaksi 6,5% x Rp. 100.000.000,-	6.500.000
• Asumsi biaya pindah (tidak ada)	
• Asumsi biaya pajak 5%	
• Asumsi biaya PPAT 1,5%	
- Beban masa tunggu (9 bulan) @6% pa. 9/12 x 6% x Rp. 100.000.000,-	4.500.000
- Kerugian lain (kelebihan tanah 20m2)	10.000.000
Sub total Kerugian Non Fisik	21.000.000
<b>Nilai Penggantian Wajar</b>	<b>121.000.000</b>

\*) belum termasuk adanya kompensasi lainnya (bila ada)

**Tabel 3. Ilustrasi Penghitungan NPW Atas Properti dan Tempat Usaha**

a. Penghitungan NPW atas properti dan tempat usaha/warung (Rp.)	
a.1 Indikasi Nilai Pasar rumah tinggal (tanah dan bangunan)	100.000.000
a.2 Kerugian Non Fisik	
1) Kehilangan pendapatan usaha; Rp. 5.000.000 juta/bulan selama 6 bulan	30.000.000
2) Transaksi 8% x Rp. 100.000.000,-	8.000.000
• Asumsi biaya pindah 2%	
• Asumsi biaya pajak 5%	
• Asumsi biaya PPAT 1%	
3) Beban masa tunggu (6 bulan) @6% pa. 3% x Rp. 100.000.000,-	3.000.000
Sub total Kerugian Non Fisik	41.000.000
Nilai Penggantian Wajar	141.000.000

Sumber : (Yusuf, 2016)

Dalam perhitungan Nilai Penggantian Wajar (NPW) ini dibagi menjadi dua bagian yaitu :

1. Lahan Hutan; lahan yang masuk dalam Kawasan hutan
2. Lahan Umum, lahan yang tidak termasuk dalam Kawasan hutan, untuk perhitungan lahan umum terbagi dalam.
  - a. Kerugian Fisik

- b. Kerugian Non Fisik, kerugian Non fisik terbagi dalam;
- 1) Solatium
  - 2) Kehilangan Pendapatan Usaha
  - 3) Transaksi
  - 4) Beban masa tunggu
  - 5) Sisa tanah.

Dasar perhitungan

1. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia No P.50/Menlhk/Setjen/Kum.1/6/2016 Tentang Pedoman Pinjam Pakai Kawasan Hutan dalam Bab 1 pasal 1 butir ke 11 disebutkan bahwa Kompensasi adalah salah satu kewajiban pemegang izin pinjam pakai Kawasan hutan untuk menyediakan dan menyerahkan lahan bukan Kawasan hutan atau membayar sejumlah dana yang dijadikan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) sebagai pengganti lahan kompensasi sesuai peraturan perundang-undangan atau melaksanakan penanaman dalam rangka rehabilitasi aliran sungai pada Bab 1 pasal 1 butir ke 12 disebutkan bahwa Penerimaan Negara Bukan Pajak Penggunaan Kawasan Hutan yang selanjutnya disebut PNBP Penggunaan Kawasan Hutan adalah Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berasal dari penggunaan Kawasan hutan untuk pembangunan di luar kegiatan kehutanan yang berlaku pada kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan sebagai pengganti lahan kompensasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
2. IPPKH berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2014 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berasal Dari Penggunaan Kawasan Hutan Untuk Kepentingan Pembangunan Di Luar Kegiatan Kehutanan Yang Berlaku Pada Kementerian Kehutanan, Penerimaan negara bukan pajak dari IPPKH jenis Hutan Produksi sebesar Rp.1.600.000/Ha x 10 tahun (masa berlaku IPPKH). Untuk jenis Hutan Lindung sebesar RP. 2.000.000/Ha x 10 tahun (masa berlaku IPPKH).
3. Kerugian Fisik, dikarenakan semua lahan tidak ada yang bersertipikat hak milik maka yang diganti adalah bangunan dan tumbuhan yang ada di atasnya, untuk bangunan standard dari MAPPI (Standart Penilaian Indonesia SPI 306), Rp.2.500.000/m<sup>2</sup>, untuk ganti rugi tanaman Rp. 40.000.000/Ha. Kerugian fisik yang dihitung jika lahan berada di luar Kawasan hutan, sedangkan lahan yang berada di kawasan hutan tidak dapat dihitung
4. Kerugian emosional (*solatium*), merupakan kerugian tidak berwujud yang dikaitkan dengan pengambilalihan tanah yang digunakan sebagai tempat tinggal dari pemilik, berdasarkan standard dari MAPPI (Standart Penilaian Indonesia SPI

306), yang mendapatkan Solatium hanya untuk pemilik bangunan yang terkena pekerjaan reaktivasi jalur kereta sebesar 20% dari kerugian fisik, jika lahan di atasnya tidak ada bangunan tidak mendapatkan solatium.

5. Kehilangan pendapatan usaha, adalah ganti rugi untuk jenis bangunan yang digunakan untuk usaha, seperti ruko, bengkel, warung dan lain-lain, dari data yang didapat, tidak ada bangunan untuk usaha yang terkena proyek (Standart Penilaian Indonesia SPI 306).
6. Transaksi, dihitung 6,5% (asumsi biaya pajak 5%, asumsi biaya PPATK 1,5%) dari nilai tanah yang terkena proyek, hanya untuk lahan yang di atasnya pekarangan dan pemukiman, perkebunan dan pertanian yang tidak masuk dalam Kawasan hutan (Standart Penilaian Indonesia SPI 306).
7. Beban masa tunggu, sebesar 4% dari kerugian fisik untuk pekarangan dan pemukiman, 3,5% untuk, lahan yang tidak ada bangunannya. (Standart Penilaian Indonesia SPI 306)
8. Sisa Tanah, jika seluruh lahan yang dimiliki harus diganti, misalkan lahan yang terkena proyek 80% dari lahan yang dimiliki sehingga mengakibatkan kehilangan nilai ekonomis maka semua lahan yang dimiliki harus diganti (Standart Penilaian Indonesia SPI 306).

## II. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode ekplanatori. Penelitian yang tidak memerlukan hipotesis. Peneliti menyiapkan beberapa pertanyaan sebagai penuntun untuk memperoleh data primer yang berupa keterangan, informasi sebagai data yang diperlukan (Paul dan Jeanne dalam Nazwirman dan Herlan, 2016).

Penelitian dilakukan pada masyarakat yang terdampak pekerjaan Reaktivasi Jalur Kereta Api, Trase Muaro Logas di Kabupaten Sijunjung, Provinsi Sumatera Barat, dengan jumlah responden sebanyak 351 orang.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 3.1. Mata Pencapaian dan Struktur Ekonomi Kawasan

Dari hasil kuisisioner terjaring sebanyak 351 responden yang menjawab jenis profesi dan mata pencapaian mereka yang terdiri dari berbagai macam profesi seperti terlihat pada tabel berikut.

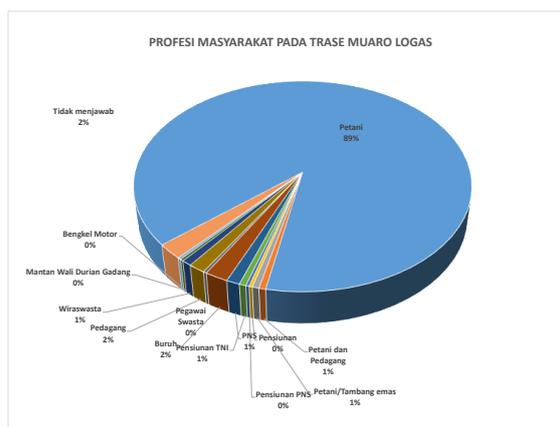
**Tabel 4. Jenis Profesi Dan Mata Pencapaian Masyarakat Terdampak Rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas**

PROFESI	JUMLAH RESPONDEN
Petani	313
Petani dan Pedagang	2
Petani/Tambang emas	2

Pensiunan	1
Pensiunan PNS	1
Pensiunan TNI	2
PNS	4
Buruh	7
Pegawai Swasta	1
Pedagang	5
Wiraswasta	3
Bengkel Motor	1
Mantan Wali Durian Gadang	1
Tidak menjawab	8
Total	351

Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

Dari tabel diatas dibuat grafik untuk menggambarkan komposisi dari jenis profesi dan mata pencaharian masyarakat terdampak rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas sehingga komposisi dari jenis profesi dan mata pencaharian dapat dilihat pada grafiks berikut.



Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

**Gambar 3**  
**Grafik Jenis Profesi Dan Mata Pencaharian Masyarakat Terdampak Rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas**

Dari grafik diatas terlihat bahwa 89% mata pencaharian masyarakat yang terdampak Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas adalah petani yang sebagian besar juga melakukan kegiatan usahanya di lokasi tersebut, yang berprofesi sebagai petani sebesar 1% yang juga melakukan kegiatan pertanian di lokasi yang terdampak.

Dalam kusioner juga diberikan pertanyaan mengenai penghasilan masyarakat terdampak perbulan, terjaring sebanyak 351 responden, dari jawaban keseluruhan didapatkan rata-rata penghasilan responden yang menjawab sebesar 2.135.460 perbulan kemudian data diklasifikasikan teingkat penghasilan dalam 2 kelompok tingkat penghasilan

berdasarkan garis kemiskinan di Indonesia dengan asumsi satu keluarga terdiri dari 4 jiwa sehingga batas garis kemiskinan pada angka Rp. 1.604.480/bulan dan juga berdasarkan UMR di Kabupaten Sijunjung pada tahun 2018 sebesar Rp. 1.800.725

perbulan sehingga klasifikasi tingkat penghasilan masyarakat terdampak rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 5. Tingkat Penghasilan Masyarakat Terdampak Rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas**

PENGHASILAN	JUMLAH RESPONDEN
Dibawah garis kemiskinan	147
Diatas garis kemiskinan s.d. dibawah UMR	34
Diatas UMR	156
Tidak menjawab	14
Total	351

Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

Dari tabel diatas dibuat grafik sebagai berikut.



Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

**Gambar 4**  
**Grafiks Tingkat Penghasilan Masyarakat Terdampak Rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas**

Terlihat pada grafiks tingkat penghasilan masyarakat terdampak sebagian besar berada dibawah garis kemiskinan sebesar 42% dari responden sedangkan yang diatas UMR sebesar 44%, ini menunjukkan ada kesenjangan tingkat penghasilan yang besar pada masyarakat di lokasi terdampak. Jika mengacu pada UMR Kabupaten Sijunjung maka tingkat perekonomian masyarakat di lokasi terdampak kurang baik sebagian besar masyarakat berpenghasilan di bawah UMR yaitu sebesar 52%, dan perlu juga diperhatikan bahwa di lokasi terdapat 42% masyarakat yang masuk berpenghasilan dibawah garis kemiskinan yang akan merasakan dampak yang cukup besar secara ekonomi.

### 3.2. Penggunaan Lahan Masyarakat Terdampak

Dalam jangka pendek rencana pelebaran jalan ini juga pasti akan sedikit mengganggu kegiatan ekonomi yang sudah berjalan dilokasi terutama dengan berkurangnya luas lahan yang mereka miliki, untuk dapat melihat seberapa besar pengaruhnya terhadap kegiatan ekonomi eksisting kita dapat melihat dari penggunaan lahan yang ada, dari hasil kuisioner terjaring sebanyak 351 orang yang memberikan jawaban jenis penggunaan lahan yang mereka miliki. Dapat dilihat pada tabel berikut

**Tabel 6. Luas Penggunaan Lahan Masyarakat Terdampak Rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas**

PENGUNAAN LAHAN	LUAS (M2)
Pekarangan Dan Pemukiman	1.898,74
Pekarangan Dan Pemukiman (B)	3.174,73
Jalan	28.285,71
Sungai	29.418,57
Perkebunan	981.593,17
Pertanian	115.714,11
Hutan	27.295,52
Kuburan	563,97
Lapangan Bola	2.695,43
Lapangan/Fasos	2.378,65
Lahan Kosong	8.631,60
Total	1.201.650,21

Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

Dari tabel di atas dibuat grafik sebagai berikut.



Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

**Gambar 5**  
**Grafik Luas Penggunaan Lahan Masyarakat Terdampak Rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas**

Dari grafik dapat terlihat yang akan sangat terganggu secara ekonomi dari Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas adalah yang penggunaan

lahannya untuk kegiatan ekonomi yang produktif seperti perkebunan sebesar 82%

Jika dilihat dari jumlah responden Jenis penggunaan lahan masyarakat terdampak dapat dilihat pada tabel berikut.

**Tabel 7. Penggunaan Lahan Masyarakat Terdampak Rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas (Responden)**

Rumah/Perumahan	48
Lahan / Perkebunan	276
Sawah	21
Lainnya	6
Jumlah	351

Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

Dari tabel dapat di atas dibuat grafik berikut.



Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

**Gambar 6**  
**Grafik Penggunaan Lahan Masyarakat Terdampak Rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas (Responden)**

Dari grafik tersebut terlihat sebagian besar lahan terdampak adalah Lahan/Perkebunan sebesar 78%, setelah itu Rumah/Perumahan sebesar 14%.

Dari 48 Responden perumahan yang terdampak, diketahui tipe rumah yang mereka miliki seperti pada tabel berikut.

### 3.4. Penempatan Kembali (Land Acquisition)

Dalam kuisioner juga ditanyakan bentuk ganti rugi yang diharapkan masyarakat yang terkena reaktifasi jalur kereta api Muaro Logas, terjaring sebanyak 351 responden dengan jawaban- jawaban dan komposisi sebagai berikut.

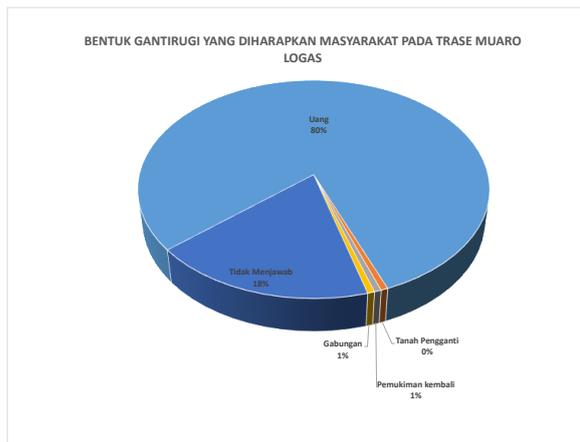
**Tabel 8. Jenis Ganti Rugi yang Diharapkan Masyarakat Yang Terkena Rencana Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas**

BENTUK GANTI RUGI	JUMLAH RESPONDEN
-------------------	------------------

Uang	281
Tanah Pengganti	2
Pemukiman kembali	2
Gabungan	2
Tidak Menjawab	64
Total	351

Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

Dari tabel maka dibuat gambar grafik berikut



Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

**Gambar 5. Grafik Bentuk Gantirugi yang Diharapkan Masyarakat**

Dari grafiks terlihat bahwa 80% masyarakat yang terkena Reaktifasi Jalur Kereta Api Muaro Logas, mengharapakan bentuk Ganti Rugi berupa Uang. Hanya 4 orang saja yang menghapkan pemukiman kembali sehingga untuk rencana Land Acquisition tidak menjadi prioritas yang menjadi prioritas adalah ganti rugi uang

### 3.4. Analisis Perkiraan Harga Lahan

#### a. Pengumpulan Data Harga Pasar

Pengumpulan data harga pasar dilakukan dengan cara melakukan wawancara dengan kuisisioner kepada pemilik lahan yang terkena dampak reaktifasi jalur kereta. Tidak semua responden menjawab pertanyaan yang berkaitan dengan harga dari lahan yang mereka miliki, terjaring sebanyak 351 responden yang menjawab, dapat dilihat pada tabel 6.

**Tabel 9. Jawaban Responden dari pertanyaan harga lahan**

HARGA LAHAN	JUMLAH RESPONDEN
100.000	63
300.000	209
2.000.000	1
Tidak Menjawab	78
Total	351

Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

Dari hasil pengumpulan data lewat kuisisioner tersebut didapatkan

Harga Tertinggi	2.000.000
Harga Terendah	100.000
Harga Rata-rata	260.000



Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

**Gambar 6. Grafik Jawaban Responden dari pertanyaan harga lahan**

Dengan mengamati data tersebut terindikasi ada beberapa responden yang menjawab diluar harga yang wajar, untuk itu perlu dicari referensi lain berkaitan harga lahan di daerah tersebut sebagai pembandingan dengan cara mengumpulkan beberapa data dari website yang mengiklankan penjualan tanah, rumah dan properti lainnya yang berada disekitar lokasi. Didapatkan data-data sebagai berikut.

**Tabel 10. Harga tanah dan property di sekitar lokasi yang didapat website e-commerce**

URL	Harga (Rp/m <sup>2</sup> )	Keterangan
<a href="https://www.olx.co.id/iklan/tanah-dijual-di-daerah-sijunjung-lokasi-strategis-IDvNHX9.html#667b833e4f">https://www.olx.co.id/iklan/tanah-dijual-di-daerah-sijunjung-lokasi-strategis-IDvNHX9.html#667b833e4f</a>	265.000	Tanah
<a href="https://www.olx.co.id/iklan/dijual-1-kav-tanah-murah-lok-komp-stiper-muaro-sijunjung-ls-306-m2-IDx3X4y.html#667b833e4f">https://www.olx.co.id/iklan/dijual-1-kav-tanah-murah-lok-komp-stiper-muaro-sijunjung-ls-306-m2-IDx3X4y.html#667b833e4f</a>	327.000	Tanah

Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

Lokasi tanah yang dijual di website e-commerce tersebut di sekitar kota Muaro dengan sertifikat Hak Milik

#### b. Pengolahan Data Harga Pasar

Data harga pasar yang telah dikumpulkan masih berupa harga untuk bangunan dan tanah. Jadi, data harga pasar tersebut diolah terlebih dahulu untuk mendapatkan harga tanah per meter dari setiap

bidang yang dijadikan sampel. Ada aturan appraisal dalam menentukan harga bangunan terutama untuk pembangunan fasilitas umum seperti pada tabel berikut.

**Tabel 11. Aturan Appraisal dalam Menentukan Harga Bangunan per m<sup>2</sup>**

No	Klasifikasi	Harga
1	menengah-mewah /m <sup>2</sup>	6.341.789
2	menengah /m <sup>2</sup>	3.769.471
3	sederhana	2.544.672
4	gedung bertingkat spek <sup>2</sup>	3.341.066
5	gudang	2.678.343

Sumber : (Yusuf, 2016)

Aturan appraisal ini dapat digunakan sebagai acuan dalam menentukan Nilai Penggantian Wajar.

#### c. Pemodelan Nilai Tanah

Untuk dapat melakukan prediksi nilai tanah, perlu dibuat suatu pemodelan terhadap nilai tanah untuk menentukan persamaan matematisnya. Umumnya digunakan persamaan regresi. Persamaan ini dapat menerangkan hubungan antara nilai tanah dengan karakteristik nilai tanah.

Dalam pemodelan nilai tanah, daerah terdampak dibagi dalam tiga wilayah berdasarkan kecamatan, dengan pendekatan mengambil nilai tengah antara harga lahan hasil kuisisioner dan harga yang didapatkan dari iklan penjualan tanah di sekitar lokasi terdampak, didapatkan tabel indikasi nilai pasar sebagai berikut ;

**Tabel 12. Indikasi nilai pasar (Rp/m<sup>2</sup>)**

Desa	Bangunan	Tanah
Muaro	2.500.000	260.000
Silokek	2.500.000	200.000
Durian Gadang	2.500.000	200.000
Padang tarok	2.500.000	100.000

Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

### 3.3. Perhitungan Nilai Penggantian Wajar (NPW) ganti rugi lahan di lokasi Trase Muaro-Logas

Perhitungan Nilai Penggantian Wajar (NPW) ganti rugi lahan di lokasi Trase Muaro-Logas dapat dilihat pada tabel

**Tabel 9. Perhitungan NPW ganti rugi lahan di lokasi Trase Muaro-Logas**

No	DESA	KECAMATAN	Lahan Pemukiman Penduduk							NPW
			IPPKH	Kerugian Fisik	Solatum	Kehilangan Beskap atau Fasilitas	Tanmaksi	Beban Masa Tunggu	Sisa Tanah	
1	MUARU	SUNUNG	104.240.000	18.407.400.000	3.452.910.000	-	6.311.000.000	813.500.000	-	29.545.550.000
2	MUARU	SUNUNG	13.710.000	1.097.420.000	174.500.000	-	547.070.000	46.130.000	-	1.865.180.000
3	PARUH	SUNUNG	-	12.000.000	-	-	19.490.000	300.000	-	31.850.000
4	DURIAN	SUNUNG	781.450.000	144.550.000	-	-	3.077.580.000	4.390.000	-	3.226.520.000
5	SUNGAI	KAMANG	3.340.000	-	-	-	13.500.000	-	-	13.500.000
6	PADANG	KAMANG	302.550.000	-	-	-	1.173.280.000	-	-	1.173.280.000
Total Penggantian Wajar			1.285.290.000	19.721.370.000	3.627.470.000	-	11.642.610.000	864.440.000	-	35.855.890.000
			Total Hutan & Lahan Pemukiman							37.861.180.000

Sumber : Hasil pengolahan data (2018)

Dengan pembulatan sampai dengan puluhan ribu rupiah didapatkan Penggantian Wajar untuk wilayah hutan 1.205.290.000 rupiah , Penggantian Wajar Lahan Pemukiman Penduduk 35.855.890.000 rupiah sehingga Total Penggantian Wajar ganti rugi lahan di lokasi Trase Muaro- Logas sebesar 37.061.180.000

## IV. KESIMPULAN

Hasil perhitungan Penggantian Wajar ini hanya merupakan acuan awal yang akan menjadi pertimbangan untuk langkah selanjutnya dalam rangka pelaksanaan ganti rugi lahan yang terkena dampak Reaktifasi Jalur Kereta Trase Muaro Logas. Untuk menentukan berapa besar ganti rugi lahan masih dibutuhkan keputusan Bersama yang diambil dari musyawarah antara masyarakat terdampak (OTD) dengan pihak terkait dari Balai Perkeretaapian, BPN dan Pemerintah Daerah yang kemudian diputuskan melalui sidang di pengadilan.

## REFERENSI

- Jati Luthfi Waskito, (2012). Proses Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Pembangunan Jalan Di Kabupaten Semarang. *Journal Pandecta*, 96-104.
- Nazwirman, Herlan, H, (2016). Analisis Pengelolaan Resiko Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank Sumut. *Journal of Economics and Business Aseanomics (JEBA)*, 83-107.
- Pemerintah Indonesia, (2014). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2014 Tentang Jenis Dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak. Sekretariat Negara.
- Pemerintah Indonesia, (2016). Peraturan Menteri Lingkungan Hidup dan Kehutanan Republik Indonesia No P.50/Menlhk/Setjen/Kum.1/6/2016 Tentang Pedoman Pinjam Pakai Kawasan Hutan. Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan
- Pemerintah Kabupaten Klungkung (2015). Studi Larap Jalan Lingkar Nusa Penida dan Rencana Pembangunan Jalan IKK Nusa Penida. Dinas Pekerjaan Umum Pemerintah Kabupaten Nusa Penida.
- Subekti, Rahayu (2016). Kebijakan Pemberian ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah bagi

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.  
Yustisia. 376 - 394  
Yusuf, Hamid (2016). Memahami Nilai Penggantian  
Wajar . Masyarakat Profesi Penilai Indonesia  
(MAPPI).

Manajemen konsentrasi manajemen Keuangan, di  
STIE IPWIJA, jakarta pada tahun 2001, saat ini aktif  
sebagai dosen di Universitas Bina Sarana  
Informatika, jakarta, email : hasta.hsh@bsi.ac.id

**Bidodata Penulis**

**Hasta Herlan Asymar**, lahir di kota Tanjung Enim,  
tanggal 27 Maret 1971, mendapatkan gelar S1  
Teknik Elektro di Universitas Sriwijaya, Palembang  
pada tahun 1996, mendapatkan gelar S2, magister