

## EVALUASI KEBIJAKAN PENGADAAN TANAH DI KABUPATEN BANDUNG (Studi Kasus Pada Proyek Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung)

Indra Aditya Prayoga<sup>1)\*</sup>, Viery Faidhul Qodir<sup>2)</sup>

(e-mail: [indraadityaprayoga1@gmail.com](mailto:indraadityaprayoga1@gmail.com)<sup>1</sup>, [iniviery@gmail.com](mailto:iniviery@gmail.com)<sup>2</sup>)

(\*) Corresponding Author

<sup>1), 2)</sup> Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Nurtanio Bandung

### ABSTRACT

*This research aims to evaluate the success of land procurement policies in the Jakarta-Bandung High-Speed Railway Development Project carried out by the Land Office of Bandung Regency. The method employed is a qualitative approach using a descriptive method that delineates specific circumstances from the emerging facts during the research process without altering the observed phenomena. The evaluation encompasses several indicators, including Inputs, processes, Outputs, and outcomes. Several issues identified include suboptimal planning, constraints in land relocation, land acquisition methods following a Business to Business (B to B) pattern, community dissatisfaction, delayed land payments, land measurement errors, insufficient comprehensive socialization, and inadequate coordination in addressing on-site issues. The research findings indicate that the implementation of Land Procurement Policies for the Jakarta-Bandung High-Speed Railway Development Project by the Land Office of Bandung Regency has yielded moderately satisfying results across most indicators. However, shortcomings exist in slow and unclear information dissemination to the public, low intensity in policy socialization influenced by third parties directly engaging the community, coordination and authority overlap issues between policy implementers and project executors, challenges in facility relocation, emerging land disputes, and additional land route adjustments beyond the initial planning requiring further attention. Hence, it is recommended to enhance information distribution and broader, more intensive policy socialization, improve coordination and collaboration with relevant parties, implement structured dispute resolution, and enhance precision in reviewing planning documents.*

**Keywords:** Policy Evaluation; Land Procurement; High-Speed Railway.

### ABSTRAK

*Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi keberhasilan kebijakan pengadaan tanah dalam Proyek Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten-Bandung. Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif yang menguraikan keadaan tertentu dari fakta-fakta yang muncul selama proses penelitian, tanpa mengubah fenomena yang diamati. Evaluasi dilakukan terhadap beberapa indikator, termasuk Inputs, proses, Outputs, dan outcomes. Beberapa masalah yang teridentifikasi mencakup kurang optimalnya perencanaan, kendala dalam relokasi tanah, metode pembebasan tanah dengan pola B to B, ketidakpuasan masyarakat, keterlambatan pembayaran tanah, kesalahan pengukuran tanah, kurangnya sosialisasi yang menyeluruh, dan kurangnya koordinasi dalam menangani masalah lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan Pengadaan Tanah untuk Proyek Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten-Bandung telah memberikan hasil yang cukup memuaskan pada sebagian besar indikator. Namun, terdapat kekurangan dalam distribusi informasi yang lambat dan kurang jelas bagi masyarakat, kurangnya intensitas sosialisasi kebijakan yang dipengaruhi oleh pihak ketiga yang turun langsung ke masyarakat, masalah tumpang tindih koordinasi dan kewenangan antara pelaksana kebijakan dan pelaksana proyek, kendala dalam relokasi fasilitas, sengketa tanah yang muncul, dan penambahan trase tanah di luar perencanaan yang memerlukan penanganan lebih lanjut. Oleh karena itu, direkomendasikan adanya peningkatan distribusi informasi dan sosialisasi kebijakan yang lebih luas dan intensif, peningkatan koordinasi dan kerjasama yang lebih baik dengan pihak terkait, penanganan sengketa yang lebih terstruktur, serta peningkatan ketelitian dalam meninjau dokumen perencanaan.*

**Kata Kunci:** Evaluasi Kebijakan; Pengadaan Tanah; Kereta Cepat

## I. PENDAHULUAN

**Latar Belakang Penelitian.** Pembangunan kereta api di Indonesia tengah mengalami perkembangan pesat yang mendapat perhatian besar dari pemerintah. Seiring pertumbuhan populasi yang terus meningkat, masalah kompleks di bidang transportasi semakin muncul.

Kendala transportasi seperti kemacetan menyebabkan kerugian besar. Oleh karena itu, pemerintah perlu mengambil langkah taktis dan strategis untuk menangani berbagai masalah yang ada. Salah satu solusi yang diusung adalah pembangunan jalur kereta cepat sepanjang 142,3 kilometer yang menghubungkan Jakarta dan Bandung.

Jarak tempuh sebesar 142,3 kilometer yang pada umumnya memakan waktu sekitar 3 jam perjalanan akan berubah drastis dengan hadirnya kereta cepat Jakarta-Bandung yang memungkinkan perjalanan hanya dalam waktu sekitar 30 menit.

Kehadiran kereta cepat Jakarta-Bandung yang direncanakan mulai beroperasi pada tahun 2022 diharapkan memberikan dampak positif, terutama dalam memajukan perekonomian masyarakat yang dilalui oleh jalur kereta cepat. Proyek ini juga dianggap akan menciptakan titik-titik ekonomi baru, terutama bagi pemerintah Jawa Barat. Dalam konteks pariwisata, proyek ini juga diantisipasi akan memberikan dampak yang signifikan. Tak hanya itu, pembangunan kereta cepat ini juga diharapkan dapat memberikan lapangan pekerjaan yang luas.

Proyek pembangunan kereta cepat ini merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang dimulai sejak tahun 2016 oleh konsorsium Indonesia-Tiongkok bernama PT. Kereta Cepat Indonesia China (KCIC) sebagai pelaksana pengembangan dan pembangunan jalur kereta cepat Jakarta-Bandung.

Kerjasama untuk proyek kereta cepat dilakukan dengan skema *B to B* setelah

perusahaan kereta api Tiongkok (*China Railway International Co.Ltd*) terpilih dalam tender yang diadakan oleh pemerintah Indonesia. Melalui anak usaha BUMN, PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI) dan *China Railway International Co. Ltd*, kerja sama ini terjalin. PT Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI) sendiri merupakan perusahaan patungan konsorsium BUMN Indonesia yang terdiri dari PT Wijaya Karya, PT Kereta Api Indonesia, PT Jasa Marga, dan PT Perkebunan Nusantara VIII.

Pembangunan jalur kereta cepat Jakarta-Bandung melibatkan lahan dari sembilan kabupaten yang tersebar di wilayah Jakarta dan Jawa Barat. Wilayah Kabupaten Bandung menjadi bagian yang terlibat dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung. Sebanyak 8 desa menjadi bagian dari pengadaan tanah tersebut dengan total luas mencapai 109,95 hektar, melibatkan pembebasan sebanyak 928 bidang tanah.

Pembebasan tanah dilakukan sesuai prinsip yang tertuang dalam Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum tanah nasional, khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menjadi landasan hukum dalam pembebasan tanah untuk proyek ini.

Korelasi dari bunyi kedua Undang-Undang tersebut menegaskan bahwa meskipun negara mempunyai wewenang untuk mengatur peruntukan tanah tetapi tujuannya harus dikembalikan kepada esensi untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Proyek pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung di Kabupaten Bandung menunjukkan sejumlah masalah yang teridentifikasi dari hasil observasi, di antaranya:

(1) Terjadi penambahan 14 bidang tanah di luar *trase* yang telah ditetapkan, menandakan kurang optimalnya perencanaan proyek. (2) Relokasi fasilitas sosial dan umum (Fasos-Fasum) seperti sekolah, tempat ibadah, dan bangunan lainnya menghadapi kendala koordinasi antara pihak terkait. (3) Metode pembebasan tanah *B to B* dilakukan oleh pihak perkawinan PT. KCIC dengan masyarakat tanpa izin lokasi, tidak mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. (4) Ketidakpuasan masyarakat berdampak terhadap nilai tanah dan bangunan yang dibebaskan, diukur oleh penilaian yang masih menimbulkan pertentangan.

(5) Keterlambatan pembayaran penggantian kerugian kepada masyarakat berdampak. (6) Kesalahan pengukuran luas tanah dan bangunan yang mengakibatkan kompensasi yang tidak sesuai. (7) Sosialisasi yang kurang menyeluruh kepada masyarakat berdampak oleh proyek ini. (8) Kurang optimalnya koordinasi di lapangan antara pihak terkait seperti Pemerintah Provinsi Jawa Barat, Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Barat, Pemerintah Kabupaten Bandung, Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, Dinas terkait, kepolisian, pengadilan, dan pemerintah desa menjadi permasalahan yang masih terjadi. Permasalahan tersebut menarik untuk diteliti, sehingga dilakukan penelitian untuk mengetahui “Evaluasi Kebijakan pengadaan tanah di Kabupaten Bandung (Studi Kasus Proyek Pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung)”.

**Fokus Penelitian.** Fokus penelitian ini tertuju pada evaluasi kebijakan pengadaan tanah di Kabupaten Bandung sehubungan dengan proyek kereta cepat Jakarta-Bandung, dengan penekanan pada aspek teknis operasional yang sesuai dengan kewenangan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. Evaluasi keberhasilan suatu kebijakan mengacu pada pelaksanaan serta dampak yang diinginkan dari seluruh program yang dicanangkan.

**Rumusan Masalah.** Permasalahan yang terungkap dari latar belakang penelitian adalah kurang optimalnya pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah di Kabupaten Bandung terkait proyek kereta cepat Jakarta-Bandung, yang memicu perlunya evaluasi. Pertanyaan utama yang muncul dari permasalahan ini adalah bagaimana evaluasi kebijakan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung?

**Evaluasi** merupakan suatu proses penting dalam memahami kinerja suatu program atau kegiatan dan membantu dalam mengumpulkan informasi yang penting untuk menentukan kebijakan atau alternatif yang tepat dalam pengambilan keputusan. Menurut [Arikunto dan Cepi \(2008:2\)](#), “evaluasi adalah suatu kegiatan yang memberikan informasi tentang kinerja suatu hal. Informasi ini penting untuk menentukan alternatif kebijakan yang diinginkan oleh para pembuat keputusan. Dengan demikian, fungsi utama evaluasi adalah menyediakan informasi yang berguna bagi para *decision maker* untuk menentukan kebijakan yang sesuai dengan hasil evaluasi”. Evaluasi, sesuai dengan pandangan tersebut, memiliki peran vital dalam memberikan informasi yang relevan bagi pengambil keputusan untuk menetapkan kebijakan berdasarkan hasil evaluasi yang dilakukan.

Evaluasi juga memainkan peran penting dalam membantu seseorang menentukan pilihan terbaik dari beberapa alternatif yang ada. Proses evaluasi membutuhkan informasi yang akurat untuk mendukung pengambilan keputusan yang tepat. [Uzer \(2003:120\)](#) menjelaskan bahwa “evaluasi adalah proses yang membantu seseorang dalam memperoleh informasi yang berguna untuk menentukan alternatif terbaik. Proses ini tidak dilakukan secara sembarangan, melainkan membutuhkan penilaian nilai relatif dari setiap alternatif yang tersedia”. Pendapat tersebut menekankan bahwa evaluasi memainkan peran penting dalam proses

pengambilan keputusan yang tepat dengan mempertimbangkan nilai relatif dari setiap alternatif yang ada.

Standar yang digunakan dalam mengevaluasi suatu kegiatan menjadi hal yang penting. Evaluasi harus memberikan manfaat, informasi akurat, dan dapat dilaksanakan dengan layak. Menurut Umar (2002:40), evaluasi memiliki tiga aspek, di antaranya:

“a. *Utility* (manfaat). Hasil evaluasi hendaknya bermanfaat bagi manajemen untuk pengambilan keputusan atas program yang sedang berjalan, b. *Accuracy* (akurat). Informasi atas hasil evaluasi hendaknya memiliki tingkat ketepatan tinggi dan c. *Feasibility* (layak). Hendaknya proses evaluasi yang dirancang dapat dilaksanakan secara layak”.

Pandangan tersebut menekankan pentingnya evaluasi yang tidak hanya memberikan manfaat dan informasi akurat, tetapi juga dapat dilaksanakan dengan layak untuk mencapai hasil evaluasi yang efektif dan berguna dalam pengambilan keputusan.

Keseluruhan pendapat para ahli tersebut menggambarkan evaluasi sebagai suatu proses yang tidak hanya memberikan manfaat informasi, tetapi juga menjadi landasan yang kokoh untuk pengambilan keputusan yang cerdas dan efektif. Dengan demikian, evaluasi bukan hanya sekadar pengumpulan data, melainkan suatu alat yang esensial dalam mengelola program dan merumuskan kebijakan yang menghasilkan dampak yang positif.

Evaluasi kebijakan pemerintah merupakan bagian integral dalam mengukur sukses atau kegagalan dari suatu kebijakan yang diterapkan dan upaya peninjauan untuk mengetahui apakah suatu kebijakan layak untuk diteruskan, direvisi, atau dihentikan. Menurut Muchsin dan Fadillah (2002:110), “evaluasi kebijakan pemerintah berperan sebagai penentu apakah suatu kebijakan telah berhasil mencapai tujuan yang ditetapkan serta dampak yang dihasilkannya. Evaluasi ini menjadi dasar untuk menentukan apakah

kebijakan yang ada perlu penyesuaian, revisi, atau penghentian”. Kutipan ini menyoroti peran evaluasi kebijakan dalam menilai keberhasilan suatu program pemerintah. Dari perspektif ini, evaluasi bukan hanya sekadar pengukuran, melainkan merupakan dasar untuk penyesuaian kebijakan guna meningkatkan efektivitas dan dampaknya.

**Evaluasi kebijakan** tidak hanya terfokus pada hasil akhir, tetapi juga mempertimbangkan aspek proses dalam pembuatan kebijakan dan pelaksanaannya. Hal ini membantu dalam memahami efektivitas kebijakan serta dampak yang dihasilkannya. Samodra Wibawa (2011:9) mengungkapkan bahwa “evaluasi kebijakan bertujuan untuk memahami proses kebijakan, pelaksanaan, konsekuensi, dan dampak dari kebijakan yang diterapkan”. Pendapat ini menekankan bahwa evaluasi kebijakan tidak hanya menilai hasil akhir, tetapi juga proses dan dampaknya. Evaluasi yang komprehensif membantu dalam memahami efektivitas kebijakan secara holistik.

Langkah-langkah dalam evaluasi kebijakan memerlukan proses yang sistematis untuk mengukur dan mengevaluasi dampak dari kebijakan yang diterapkan. Edward A. Suchman dalam Winarno (2008:35) mengemukakan “langkah-langkah evaluasi kebijakan publik melibatkan identifikasi tujuan program, analisis masalah, deskripsi kegiatan, pengukuran perubahan, identifikasi sebab akibat, dan penentuan indikator dampak”. Kutipan ini menggambarkan bahwa evaluasi kebijakan merupakan proses yang sistematis untuk mengukur dampak dari kebijakan yang diterapkan. Langkah-langkah evaluasi ini membantu dalam mengevaluasi dan meningkatkan kualitas kebijakan yang ada.

Dalam evaluasi kebijakan publik, ada beberapa indikator yang digunakan untuk mengukur keberhasilan program atau kebijakan tersebut. Menurut Bridgman & Davis (dalam Winarno, 2017), “evaluasi kebijakan publik mengacu pada indikator

*inputs, processes, outputs, dan outcomes. Inputs* menilai sumber daya yang dibutuhkan, *processes* memeriksa implementasi kebijakan, *outputs* menilai hasil kebijakan, dan *outcomes* mengevaluasi dampak kebijakan pada masyarakat”.

“(1) Indikator *inputs* memfokuskan pada penilaian apakah sumber daya pendukung dan bahan-bahan dasar yang diperlukan untuk melaksanakan kebijakan. (2) Indikator *processes* memfokuskan pada penilaian bagaimana sebuah kebijakan ditransformasikan dalam bentuk pelayanan langsung kepada masyarakat. Indikator ini meliputi aspek efektivitas dan efisiensi dari metode atau cara yang dipakai untuk melaksanakan kebijakan publik tertentu.

(3) Indikator *outputs* (hasil) memfokuskan penilaian pada hasil atau produk yang dapat dihasilkan dari sistem atau proses kebijakan publik. (4) Indikator *outcomes* (dampak) memfokuskan diri pada pertanyaan dampak yang diterima oleh masyarakat luas atau pihak yang terkena kebijakan. Hal ini dapat dilihat dari dampak sosial ekonomi bagi kesejahteraan masyarakat”.

Kutipan ini menunjukkan bahwa evaluasi kebijakan melibatkan sejumlah indikator untuk menilai berbagai aspek keberhasilan kebijakan yang membantu dalam menilai dan meningkatkan kebijakan yang ada sesuai dengan kebutuhan masyarakat.

Berdasarkan beberapa pendapat tersebut dapat dikemukakan evaluasi kebijakan bukan hanya sekadar alat pengukur, melainkan juga landasan untuk meningkatkan efektivitas dan keberlanjutan kebijakan. Evaluasi yang komprehensif dan sistematis membantu para pembuat kebijakan untuk mengadaptasi, menyempurnakan, dan memperbaiki kebijakan demi mencapai tujuan yang lebih efektif dan terukur, sesuai dengan kebutuhan yang terus berubah dalam masyarakat.

**Pengadaan tanah** merupakan suatu kegiatan penting dalam konteks pembangunan untuk kepentingan umum. Pasal 1 butir 2 Undang-Undang Nomor 2

Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum mendefinisikan pengadaan tanah sebagai kegiatan menyediakan tanah dengan memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dalam pandangan [Harsono \(2007:229\)](#), “pengadaan tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang melibatkan pelepasan hubungan hukum antara pemegang hak tanah dan pihak yang membutuhkannya, dengan memberikan imbalan berupa uang, fasilitas, atau bentuk imbalan lainnya melalui musyawarah”.

Pengadaan tanah tidak hanya sekadar mekanisme hukum, melainkan juga suatu proses yang melibatkan kesepakatan dan keterlibatan aktif dari pemilik tanah dan pihak yang memerlukan tanah. [Gunanegara \(2008:151\)](#) berpendapat bahwa “pengadaan tanah adalah suatu proses pelepasan hak atas kepemilikan tanah secara sukarela untuk kepentingan umum”. [Sulaeman \(2010:6\)](#) memberikan pemahaman tentang “pengadaan tanah sebagai proses musyawarah dalam pelepasan hak atas tanah. Pentingnya tercapainya kesepakatan antara pemilik tanah dan Pemerintah menunjukkan bahwa proses ini memerlukan kerja sama dan kompromi di antara kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan”.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah melibatkan proses musyawarah yang mengarah pada kesepakatan antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukan tanah. Kesepakatan ini menjadi dasar bagi pelepasan hak atas tanah dengan memberikan imbalan yang dianggap layak dan adil. Oleh karena itu, pengadaan tanah bukan hanya proses hukum semata, melainkan juga suatu interaksi aktif antara pemangku kepentingan untuk mencapai tujuan kepentingan umum.

## II. METODE

Pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif. Proses pengumpulan data

mengusung ragam teknik, termasuk observasi, wawancara, dan analisis dokumen. Penetapan informan dilakukan dengan teliti menggunakan teknik *purposive sampling* yang dipilih secara selektif oleh peneliti. Informan terpilih mencakup perwakilan dari berbagai lini terkait dalam proses pengadaan tanah untuk proyek ini. Mereka berasal dari beragam instansi seperti Kantor Wilayah Badan Pertanahan Provinsi Jawa Barat, Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, berbagai seksi terkait, staf dinas terkait, PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI), Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP), otoritas setempat seperti camat dan kepala desa, serta komunitas yang terkena dampak.

Pemeriksaan dan verifikasi keabsahan data didasarkan pada pendekatan triangulasi, yakni triangulasi sumber dan teknik. Pendekatan analisis data merujuk pada metode Miles dan Huberman dalam Sugiyono (2012:246), yang terdiri dari beberapa langkah. Tahap awal adalah reduksi data yang diikuti dengan penyajian data, verifikasi, dan proses sintesis untuk menghasilkan kesimpulan yang relevan. Pendekatan ini digunakan untuk memastikan integritas serta akurasi data yang terkumpul dalam penelitian ini.

### III. PEMBAHASAN

Evaluasi terhadap kebijakan pengadaan tanah untuk proyek pembangunan Kereta Cepat Jakarta-Bandung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung dipahami melalui analisis hasil riset yang dipaparkan berdasarkan indikator teori Bridgman & Davis dalam Winarno (2017), yakni *Inputs*, *Processes*, *Outputs*, dan *Outcomes*. Berikut adalah temuan yang dihasilkan:

**Inputs.** Kegiatan evaluasi terhadap kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung menyoroti aspek penting dari indikator *inputs*. Pada tahap evaluasi ini, fokus terletak pada sumber daya yang mendukung pelaksanaan kebijakan, meliputi: kemampuan sumber daya manusia,

ketersediaan dana, sarana dan prasarana, informasi, serta kepatuhan terhadap regulasi. Evaluasi ini memberikan pemahaman mendalam mengenai kesiapan dalam tahap awal kebijakan.

Kemampuan personel yang menjalankan kebijakan pengadaan tanah dari Kantor Pertanahan Kabupaten dalam mengatasi berbagai tantangan pada proyek ini cukup baik. Mereka telah berhasil menangani beragam hambatan baik yang bersumber dari internal maupun eksternal, termasuk campur tangan pihak tidak berkepentingan dan kerumitan dalam negosiasi dengan masyarakat.

Sektor keuangan yang dijalankan oleh konsorsium pelaksana proyek, yakni PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI), terbukti mampu mendukung kebijakan pengadaan tanah tanpa menimbulkan beban terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) maupun Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung memiliki sarana dan prasarana yang memadai, termasuk kendaraan operasional, peralatan teknis pertanahan, serta alat komunikasi. Namun, aspek informasi terkait kebijakan masih kurang optimal, terutama dalam penyebaran kepada masyarakat luas. Hal ini tercermin dari kecenderungan sebagian pihak terlibat dalam transaksi sebelum pelaksanaan kebijakan.

Regulasi yang mendukung implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung memiliki substansi yang jelas dan lengkap. Mulai dari undang-undang hingga regulasi daerah Kabupaten Bandung, semuanya memberikan panduan yang mudah diaplikasikan.

**Processes.** Pada indikator proses, evaluasi kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung menekankan transformasi kebijakan menjadi layanan yang diberikan kepada masyarakat. Fokusnya adalah pada efektivitas dan efisiensi metode

yang digunakan dalam pelaksanaan kebijakan. Evaluasi ini mencakup: sosialisasi kepada masyarakat, kerja sama antar organisasi, partisipasi masyarakat dalam musyawarah, serta penentuan harga dan kepatuhan pada aturan.

Sosialisasi kebijakan pengadaan tanah, berdasarkan pengamatan, telah dilakukan secara bertahap kepada pihak terkait dan masyarakat yang terdampak. Proses ini melibatkan interaksi langsung seperti musyawarah, rapat, dan komunikasi melalui media cetak serta elektronik. Meskipun telah dilakukan secara menyeluruh, informasi yang disampaikan belum seluruhnya memadai, terutama bagi sebagian lapisan masyarakat yang masih membutuhkan pemahaman lebih jelas.

Data yang diperoleh dari berbagai sumber, termasuk pejabat terkait di berbagai tingkatan pemerintahan serta masyarakat, mengkonfirmasi adanya upaya sosialisasi kepada sejumlah instansi pemerintah, dari tingkat kecamatan hingga desa/kelurahan, serta penyebaran informasi kepada seluruh masyarakat di wilayah target.

Selain melalui observasi dan wawancara, studi dokumentasi juga menegaskan bahwa kerja sama antar organisasi dan sinkronisasi kegiatan terkait dilakukan secara erat. Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung bersama PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI), Kantor Wilayah ATR/BPN Jawa Barat, serta instansi lainnya, berkolaborasi untuk mengurangi potensi masalah dalam pembebasan tanah. Semua pihak, termasuk PT Kereta Cepat Indonesia China, sektor swasta, dan pemangku kepentingan lainnya, terlibat untuk memastikan kelancaran kebijakan pengadaan tanah. Kolaborasi yang baik telah memastikan sinkronisasi kegiatan antar organisasi yang terlibat, sesuai dengan catatan yang terdokumentasi.

Partisipasi masyarakat dalam proses musyawarah tampaknya telah berlangsung positif sejak awal sosialisasi hingga penyelesaian sengketa tanah. Walaupun ada

beberapa tantangan seperti penolakan, protes, dan keluhan, partisipasi ini pada dasarnya memberikan kontribusi positif bagi pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung. Hal ini didukung oleh data observasi dan hasil wawancara yang menunjukkan keterlibatan aktif masyarakat dalam proses musyawarah.

Penentuan harga tanah, seperti yang terlihat dari hasil observasi dan wawancara, berusaha mematuhi peraturan yang berlaku, mengacu pada UU Nomor 2 Tahun 2012 dan UU Cipta Kerja Pasal 123 angka 2. Proses penentuan harga dilakukan melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan dengan masyarakat dan pihak lain yang terdampak proyek kereta cepat. Acuan teknisnya adalah NJOP dan hasil penilaian harga tanah. Meskipun demikian, implementasinya masih menemui kendala seperti negosiasi yang berlarut-larut, keterlibatan pihak lain, serta munculnya kepentingan kelompok tertentu.

Studi dokumentasi pada UU Nomor 2 Tahun 2012 secara jelas menegaskan asas kesepakatan dan proses musyawarah dalam pengadaan tanah untuk mencapai kesepakatan bersama, yang menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Pasal 37 ayat 2 menjelaskan bahwa hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian, yang dicatat dalam berita acara kesepakatan.

**Outputs.** Evaluasi terhadap hasil atau *output* dari kebijakan pengadaan tanah proyek kereta cepat Jakarta-Bandung fokus pada produk atau hasil yang dihasilkan oleh proses kebijakan. Evaluasi tersebut menggunakan beberapa indikator seperti pencapaian target jumlah dan waktu pengadaan tanah, relokasi fasilitas, tingkat penyelesaian sengketa tanah, serta kesuksesan dalam implementasi kebijakan pengadaan tanah.

Pencapaian target jumlah dan waktu pengadaan tanah menunjukkan tingkat keberhasilan yang memuaskan, meskipun beberapa lokasi mengalami penambahan *trase*,

target jumlah akhirnya tercapai. Namun, perlu dicatat bahwa waktu yang diperlukan mengalami penambahan signifikan, yakni sekitar dua tahun lebih dari yang direncanakan.

Relokasi fasilitas umum dan sosial dilakukan melalui proses inventarisasi, *appraisal*, dan kesepakatan dengan pemilik lokasi setelah proses musyawarah. Meskipun merupakan kompensasi yang rumit, melibatkan kerja keras dan waktu yang cukup lama, relokasi fasilitas pada kebijakan pengadaan tanah proyek kereta cepat Jakarta-Bandung dapat diselesaikan dengan baik.

Penyelesaian sengketa tanah dilakukan dengan berbagai upaya dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung. BPN bertindak sebagai fasilitator dengan bantuan dari berbagai pihak, mulai dari tingkat SKPD, Camat, hingga Kepala Desa, dengan fokus pada penyelesaian melalui musyawarah. Sebagian besar sengketa berhasil diselesaikan melalui musyawarah, sementara yang lain harus melalui jalur hukum melalui Pengadilan Bale Bandung.

Keberhasilan implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung dapat diakui sebagai hasil dari perjuangan tim dan berbagai pihak terkait. Meskipun melewati sejumlah hambatan teknis dan non-teknis, keberhasilan kebijakan ini dapat dikatakan cukup substansial.

**Outcomes.** Pengukuran dampak kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung pada indikator *outcomes* memusatkan perhatian pada efek yang dirasakan oleh masyarakat luas atau pihak yang terdampak, terutama sehubungan dengan dampak sosial dan ekonomi yang memengaruhi kesejahteraan mereka. Beberapa ukuran spesifik yang digunakan meliputi tingkat kepuasan masyarakat, manfaat yang dirasakan, serta dampak positif dan negatif yang mereka alami.

Tingkat kepuasan masyarakat di Kabupaten Bandung, khususnya mereka yang

terkena dampak langsung kebijakan pengadaan tanah untuk kereta cepat Jakarta-Bandung, pada umumnya mencapai tingkat kepuasan yang cukup baik, baik dari segi material maupun psikologis. Penilaian ini tidak hanya berdasarkan kompensasi yang diterima oleh masyarakat yang cukup memuaskan, tetapi juga mengacu pada manfaat yang lebih besar pasca implementasi kebijakan ini. Begitu kereta cepat beroperasi, diharapkan akan memicu kemajuan ekonomi daerah, mempercepat pembangunan, dan berdampak positif pada kesejahteraan masyarakat.

Manfaat yang didapatkan oleh masyarakat dari pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat cukup signifikan. Bukan hanya sekadar nilai kompensasi yang tinggi, tetapi juga adanya peluang baru dalam aktivitas ekonomi setelah pengadaan tanah dilakukan.

Dampak yang timbul bagi masyarakat, baik positif maupun negatif, mencakup beberapa aspek. Dampak positifnya, antara lain, meliputi peningkatan kesejahteraan masyarakat, perbaikan lingkungan, semangat baru dalam aktivitas ekonomi, dan peningkatan pemahaman masyarakat terhadap kebijakan ini. Namun, ada pula dampak negatif, seperti perubahan pola hidup masyarakat dan terjadinya konflik antar pihak yang terlibat, yang masih menyisakan ketegangan antara kelompok yang berselisih.

#### IV. KESIMPULAN

**Kesimpulan.** Adapun Hasil dari penelitian terkait evaluasi kebijakan pengadaan tanah untuk pembangunan kereta cepat Jakarta-Bandung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung memberikan beberapa kesimpulan yang dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Kompetensi dan kemampuan aparat/SDM dalam mengatasi hambatan pada pelaksanaan pengadaan tanah cukup baik. Sumber daya finansial yang bertanggung jawab atas proyek ini, yaitu PT. Pilar Sinergi BUMN Indonesia (PSBI), memadai dan tidak



memberatkan APBN dan APBD. Dukungan sarana dan prasarana, seperti kendaraan operasional dan peralatan teknis pertanian, tergolong baik. Regulasi yang ada telah cukup jelas dan substansial, memudahkan implementasinya.

2. Sosialisasi kebijakan ini telah dilakukan secara terstruktur, termasuk pada berbagai jajaran organisasi yang terkait. Kerja sama antar berbagai instansi serta sinkronisasi kegiatan dilakukan dengan baik. Partisipasi masyarakat dalam musyawarah mengenai pengadaan tanah memberikan kontribusi positif. Kesepakatan harga dicapai melalui musyawarah dengan pihak terkait, dengan patuh pada aturan yang telah ditetapkan.

3. Meskipun terdapat penambahan *trase* dan waktu, capaian target jumlah dan waktu pengadaan tanah tetap tercapai. Relokasi fasilitas dilakukan dengan mengacu pada hasil inventarisasi, *appraisal*, dan kesepakatan dengan pemilik lokasi setelah proses musyawarah. Penyelesaian sengketa tanah sebagian besar terjadi melalui musyawarah, meskipun beberapa kasus harus ditangani melalui pengadilan. Secara substansial, keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah untuk proyek tersebut cukup positif.

4. Tingkat kepuasan masyarakat yang terdampak oleh kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung tergolong memuaskan. Masyarakat merasakan manfaat yang signifikan dari kebijakan ini, termasuk nilai ganti rugi yang tinggi dan peluang baru dalam aktivitas ekonomi. Dampak positifnya meliputi peningkatan kesejahteraan dan lingkungan yang lebih teratur, namun dampak negatifnya berupa konflik sosial di antara pihak yang terlibat.

**Saran.** berlandaskan rangkuman data dan gagasan yang muncul dari beragam sumber, serta menafsirkan kesimpulan penelitian, terdapat sejumlah rekomendasi yang dapat disampaikan terkait evaluasi kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung, sebagai berikut:

1. Mohon dilakukan pengkajian regulasi yang mengatur pada lokasi tanah yang akan dibebaskan, agar tidak terjadi pengalihan hak secara *masiv*/besar-besaran, seperti halnya tindakan para spekulator yang memborong tanah masyarakat sebelum suatu kebijakan pengadaan tanah dilakukan, yang akibatnya para spekulator yang menentukan harga jual kepada pemerintah, para spekulator yang mendapat keuntungan banyak, sedangkan masyarakat hanya mendapatkan harga jual yang standar.

2. *Implementor* pengadaan tanah untuk kepentingan umum untuk proyek yang melibatkan konsorsium seperti pada kebijakan pengadaan tanah untuk proyek kereta cepat Jakarta-Bandung, sebaiknya kewenangannya dilakukan terpusat pada Kantor ATR/BPN. Pihak konsorsium tidak turun langsung ke para pemilik tanah (masyarakat ataupun pihak swasta), sehingga menimbulkan hasil kesepakatan yang berbeda-beda di lapangan.

3. Adanya penyuluhan dari pemerintah yang lebih intensif kepada kelompok masyarakat penerima ganti rugi dari kebijakan pengadaan tanah dalam memanfaatkan uang untuk menghindari pola hidup konsumtif dan menahan diri dari membelanjakannya untuk barang-barang yang kurang penting. Seharusnya diarahkan untuk kegiatan investasi dan pengembangan usaha yang produktif, tentunya juga dengan bimbingan dari pemerintah dalam hal ini melibatkan Dinas Koperasi dan UMKM Kabupaten Bandung.

4. Sebelum implementasi kebijakan, verifikasi dan analisis dokumen kepemilikan tanah di lokasi yang akan terkena dampak kebijakan sangat diperlukan. Langkah ini diharapkan dapat mencegah munculnya sengketa tanah yang bisa terjadi selama proses pelaksanaan kebijakan. Tim verifikasi dari kantor BPN, masyarakat, dan Pengadilan harus bekerja bersama untuk mengurangi potensi masalah ini.

5. Sosialisasi kebijakan pengadaan tanah sebaiknya selain berjenjang juga lebih gencar

dengan berbagai pendekatan/persuasif ke masyarakat dan pihak yang terlibat dalam kebijakan. Konten sosialisasi harus juga memuat bukan hanya soal substansi kebijakannya saja, tetapi dampak-dampak yang akan timbul juga harus disampaikan, khususnya dampak lingkungan dan dampak hukum, karena Proyek Strategis Nasional mempunyai kepentingan yang lebih besar untuk kemajuan daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. (2008). *Manajemen Pendidikan*. Yogyakarta: Aditya Media.
- Gunanegara. (2008). *Rakyat dan Negara dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Jakarta: PT Nusa Tata.
- Harsono, B. (2007). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya (Cet 8)*. Jakarta: Djambatan.
- Muchsin, M., & Putra, F. (2002). *Hukum dan Kebijakan Publik (Analisis atas Praktek Hukum dan Kebijakan Publik dalam Pembangunan Sektor Perekonomian Indonesia)*. Malang: Universitas Sunan Giri Surabaya bekerjasama dengan Averroes Press.
- Nugroho, F., Anis, A., & Sapto, K. (2014). *Panduan Praktis Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sarosa, S. (2012). *Penelitian Kualitatif: Dasar-Dasar*. Jakarta: Permata Puri Media.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Sulaeman, A. (2010). *Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara.
- Umar, H. (2002). *Metode Riset Komunikasi Organisasi*. Jakarta: Gramedia Pusaka Utama.
- Uzer, M. U. (2003). *Strategi Pembelajaran*. Jakarta: Erlangga.
- Wibawa, S. (2011). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Winarno, B. (2017). *Kebijakan Publik Teori, Proses, dan Studi Kasus*. Yogyakarta: CAPS.
- (\_\_\_\_\_). (2008). *Teori Kebijaksanaan Publik*. Yogyakarta: Pusat Antar Universitas Studi Sosial, Universitas Gajah Mada.
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
- <https://nasional.kontan.co.id/news/manfaat-dari-proyek-kereta-cepat-jakarta-bandung>
- <https://www.voaindonesia.com/a/konsorsium-bumn-indonesia-jalin-kerjasama-dengan-china-bangun-kereta-cepat/3009880.html>