

# Pengadaan tanah bagi perumahan di daerah perkotaan: Studi kasus pola pengadaan tanah dan proses sosial di Perum Perumnas Regional III Bogor Cabang Bogor

Taufik Zulkarnaen, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20309560&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Jakarta sebagai kota primat yang terbesar di Indonesia merupakan kota yang paling banyak menjadi tujuan urbanisasi. Seiring dengan semakin majunya pertumbuhan ekonomi kota, maka Jakarta tidak dapat menghindari derasnya arus urbanisasi yang datang dari berbagai daerah. Banyaknya kaum urban yang datang dengan latar belakang pendidikan rendah menimbulkan masalah yang cukup pelik, salah satunya adalah penyediaan perumahan sebagai fasilitas primer. Bogor sebagai salah satu kota metropolitan yang dekat dengan Jakarta juga terkena dampak akibat arus urbanisasi tersebut. Bogor harus memikul beban dari kepesatan perkembangan kota Jakarta. Kenyataan itu telah menyebabkan kepadatan penduduk kota melampaui ambang batas ideal. Dengan kepadatan penduduk yang tinggi, sebagai kota penyangga, kebutuhan akan sarana perumahan bagi warganya pun menjadi prioritas yang utama. Sebagai sebuah program nasional, pembangunan Perum Perumnas merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan akan sarana perumahan. Untuk itu diperlukan tanah sebagai faktor terpenting demi tercapainya pembangunan ini. Tanah akan didapat melalui suatu proses pembebasan tanah terlebih dahulu, atau istilah terbaru yang digunakan yaitu pengadaan tanah. Pengadaan tanah bagi pembangunan pemukiman Perum Perumnas, adalah salah satu wujud adanya pembangunan kota secara berkelanjutan yang disesuaikan dengan tata ruang kota yang ada. Penelitian ini bertujuan untuk melihat proses sosial yang terjadi dalam pengadaan tanah di Perum Perumnas Regional III Cabang Bogor menyangkut pengetahuan pemilik tanah tentang rencana pengadaan tanah oleh Perum Perumnas, bagaimana proses musyawarah harga ganti rugi, serta dengan cara atau pola seperti apa pihak Perum Perumnas melakukan pengadaan tanah. Jenis pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan kuantitatif melalui studi kasus. Semua data yang didapat dari para informan dikumpulkan melalui wawancara mendalam dari tiap-tiap informan. Para pemilik tanah yang menjadi informan adalah mereka yang memiliki tanah atau bangunan yang dibebaskan oleh Perum Perumnas Regional III Cabang Bogor, Bogor. Dari hasil wawancara yang didapat dengan para informan tersebut menunjukkan bahwa terdapat dua pola pembebasan tanah, yaitu melalui konsolidasi tanah dan ganti rugi. Konsolidasi tanah adalah sebuah solusi yang ditawarkan oleh pemerintah jika pemilik tanah tidak mau membebaskan tanahnya dengan ganti rugi berupa uang. Sedangkan semua informan mendapatkan tekanan moral yang mempengaruhi keputusan mereka dalam melakukan pembebasan tanahnya oleh aparat pemerintah. Selain itu didapat juga peran panitia 9 yang terlibat di dalam proses musyawarah ganti rugi yang salah satu tugasnya adalah menetapkan harga ganti rugi tanah yang akan dibebaskan berdasarkan acuan pada peraturan atau pedoman yang ada. Penelitian ini menunjukkan bahwa hampir semua pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah selalu dikonotasikan negatif oleh masyarakat pada umumnya dan oleh para pemilik tanah pada khususnya. Dan bahkan intervensi melalui tekanan moral pada para pemilik tanah, sebelum adanya musyawarah ganti rugi, dilakukan oleh beberapa aparat pemerintah untuk mencapai tujuan mereka.