



# KAJIAN STUDI KELAYAKAN PENGADAAN TANAH TPA SERONGGA

Satriani<sup>1</sup>, Mochamad Bastomi<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Teknik Sipil Politeknik Kotabaru, <sup>2</sup>Teknik Mesin Politeknik Kotabaru  
Jalan Raya Stagen KM. 8,5 Kotabaru, Kalimantan Selatan

<sup>1</sup>satriani170883@gmail.com

<sup>2</sup>m.bastomi09@gmail.com

Dikirimkan: Desember, 2021. Diterima: Februari, 2022. Dipublikasikan Maret, 2022

**Abstract**— This study aims to determine the feasibility of land acquisition for the location of the Serongga TPA in Kelumpang Hilir District. The location of the planned landfill technically meets the requirements based on the Permen PU No. 3 of 2013. The majority of the community agreed and supported the construction of a landfill at this location and economic and financial feasibility indications show that  $NPV > 0$  and  $BCR > 1$ , so the investment is feasible

**Keywords**— *feasibility, Land Acquisition, Landfill, Rubbish.*

**Abstrak**— Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kelayakan pengadaan tanah lokasi rencana TPA Serongga di Kecamatan Kelumpang Hilir. Lokasi TPA serongga rencana secara teknis memenuhi syarat berdasarkan Permen PU No. 3 Tahun 2013 dan mayoritas masyarakat menyatakan setuju dan mendukung Pembangunan TPA pada lokasi ini dan Indikasi kelayakan ekonomi dan Finansial menunjukkan bahwa  $NPV > 0$  dan  $BCR > 1$ , sehingga investasi layak dilaksanakan.

**Kata kunci**— Studi Kelayakan, Pengadaan Tanah, TPA, Sampah.

## I. PENDAHULUAN

Sampah adalah limbah yang bersifat padat terdiri dari bahan organik dan bahan anorganik yang dianggap tidak berguna lagi dan harus dikelola agar tidak membahayakan lingkungan dan melindungi investasi pembangunan (SNI 19-454-000). Sampah adalah limbah yang berbentuk padat dan juga setengah padat, dari bahan organik dan atau anorganik, baik benda logam maupun benda bukan logam, yang dapat terbakar dan yang tidak dapat terbakar. Bentuk fisik benda-benda tersebut dapat berubah menurut cara pengangkutannya atau cara pengolahannya. Sampah padat adalah semua barang sisa yang ditimbulkan dari aktivitas manusia dan binatang yang secara normal padat dan dibuang ketika tak dikehendaki atau sia-sia.

Permasalahan sampah merupakan salah satu permasalahan perkotaan yang selama ini dialami di Indonesia yang tidak terlepas dari kurang seimbangannya antara jumlah timbulan sampah yang dihasilkan dengan prasarana

dan sarana pengelolaan sampah yang tersedia dan belum optimalnya manajemen persampahan, yang berdampak pada faktor estetika kota yang mengakibatkan kota terlihat kotor dan kumuh.

Kabupaten Kotabaru merupakan kabupaten yang memiliki luasan wilayah yang luas serta terpisah-pisah dan dengan volume timbulan sampah yang selalu meningkat dari tahun ke tahun sehingga 1 TPA yaitu TPA Sungup yang terletak di Kecamatan Pulau Laut Tengah tidak mampu untuk menampung semua timbulan sampah dari 21 kecamatan yang ada di Kabupaten Kotabaru. Berdasarkan hal tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru mengusulkan untuk penambahan 1 TPA lagi di Kecamatan Kelumpang Hilir dimana TPA ini nantinya akan melayani 3 Kecamatan yaitu Kelumpang Hilir, Kelumpang Hulu dan Kelumpang Selatan.

Studi Kelayakan ini sebagai tindak lanjut komitmen bersama antara Dinas Lingkungan Hidup dan Pemerintah Daerah Kabupaten



Kotabaru untuk Pengadaan TPA (Tempat Pemrosesan Akhir) di Desa Serongga Sebagai komitmen pemerintah terhadap pentingnya TPA dalam rangka mendorong pertumbuhan ekonomi daerah sekaligus juga untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. Alasan dilakukannya Studi Kelayakan Tanah TPA Serongga ini, seiring pertumbuhan penduduk setiap tahunnya terus meningkat dan akan sangat mempengaruhi meningkatnya penumpukan sampah, maka dari itu pengolahan sampah yang ada di Kabupaten Kotabaru belum teratasi. Khususnya di Desa Serongga masih dilakukan Study Kelayakan Tanah TPA Serongga, dan ini salah satu keseriusan Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru bersama dengan Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Kotabaru untuk segera mengatasi persampahan.

## II. LANDASAN TEORI

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara membeli ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan, dan Keselarasan.

Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan sesuai dengan (UU No.2 Tahun 2012) yaitu Rencana Tata Ruang Wilayah, rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis; dan Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

Undang-Undang No.2 Tahun 2012 pada Pasal 1 angka 10 telah merumuskan ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pelepasan Hak menurut UU No. 2 Tahun 2012 dan Perpres No. 71 Tahun 2012 adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada lembaga negara melalui Lembaga

Pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Pembebasan hak adalah pelepasan hubungan hukum antara subjek dengan tanah berikut benda-benda yang di atasnya, yang dilaksanakan atas dasar musyawarah yang disertai dengan pemberian ganti kerugian yang layak. Dalam ketentuan perundang-undangan, pembebasan disebut dengan istilah pengadaan tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Presiden No 36 Tahun 2005 & Peraturan Peresiden No. 65 Tahun 2006).

Undang-undang relatif membatasi hak para pemegang hak yang tanahnya diperlukan untuk pembangunan. Pasal 55 UU No. 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa yang berhak atas tanah mempunyai hak untuk mengetahui rencana penyelenggaraan pengadaan tanah; dan memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah diatur lebih lanjut dalam Perpres No. 71 Tahun 2012.

## III. METODE PENELITIAN

Lingkup pekerjaan studi kelayakan (*feasibility study*) pengadaan tanah untuk TPA Serongga Kecamatan Kelumpang Hilir, Kabupaten Kotabaru meliputi beberapa tahap, yaitu :

1. Persiapan
2. Pengumpulan data primer dan sekunder
3. Analisa dan pengolahan data dari hasil survei, meliputi:
4. Memberikan kesimpulan tentang kelayakan lokasi untuk kegiatan pengadaan tanah untuk studi kelayakan tanah TPA Serongga, Kecamatan Kelumpang Hilir

Data-data yang akan, dikumpulkan dibagi menjadi 2 kelompok yaitu data primer dan data sekunder.

1. Pengumpulan data primer
  - a. wawancara tatap muka (*realling*) terhadap target dengan menggunakan daftar isian atau *question*, wawancara/diskusi (*deep interview*) dengan beberapa informan kunci guna melengkapi.
  - b. Melakukan pendalaman informasi yang telah diperoleh sebelumnya, data primer berupa nama pihak yang berhak/pemilik, status kepemilikan, letak tanah, luas tanah, bangunan/tanaman serta benda lain yang terkena lokasi pembangunan.



2. Pengumpulan data sekunder mengumpullkan dokumen-dokumen terkait dengan Studi Kelayakan Pengadaan Tanah TPA Serongga, antara lain:
  - a. Rencana umum Tata Ruang Kota
  - b. Studi-studi terdahulu berkaitan dengan pengadaan tanah
  - c. Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan pengadaan tanah TPA.
  - d. Data kondisi fisik daerah perencanaan (topografi), kependudukan (demografi), metereologi, geomorfologi, struktur geologi, tata guna lahan, dan infrastruktur dan jaringan utilitas.
  - e. Gambaran umum rencana Studi Kelayakan Pengadaan Tanah TPA
  - f. Peta Kepemilikan lahan dan rencana pembebasan.

#### IV. HASIL PENELITIAN

##### A. Analisis Kelayakan Lokasi

Diperlukan kajian untuk mendukung pemilihan lokasi untuk lokasi Pengadaan TPA Serongga sesuai dengan kriteria-kriteria teknis, maupun non-teknis sehingga dalam pelaksanaan nantinya dapat berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan.

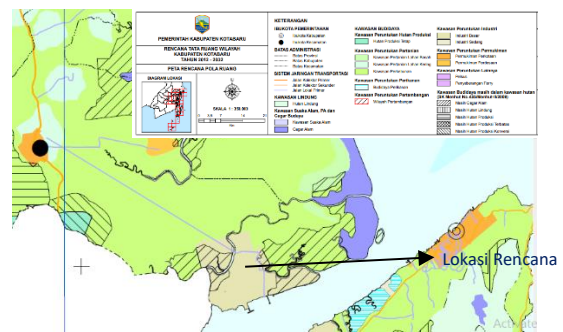
Secara konseptual keberadaan Lokasi TPA harus benar-benar aman, baik terhadap kesehatan masyarakat maupun terhadap kesehatan lingkungan. Secara normatif pembagian radius zoning TPA ditentukan berdasarkan potensi bahaya yang mungkin muncul baik terkait pencemaran air, bau maupun potensi serangga ataupun organisme pembawa penyakit serta tanpa lindi.



**Gambar 1.** Kondisi Lahan Rencana TPA Serongga

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabuapten (RTRWK) Kotabaru tahun 2012 – 2023, pada

Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 11 tahun 2012 pasal 15 ayat (2) sistem jaringan persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a salah satunya terdiri dari sistem pengelolaan persampahan perkotaan yang ada di kabupaten menggunakan sistem *Sanitary Landfill* pada Tempat Pemrosesan Akhir (TPA). Berdasarkan dokumen rencana pembangunan jangka menengah Kabupaten Kotabaru tahun 2016 – 2021, pengadaan TPA Serongga termuat dalam Misi 3 yaitu mewujudkan pemenuhan infrastruktur dasar untuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat yang layak dan sejahtera yaitu dengan mengembangkan prasarana dan sarana pembangunan yang dapat mendukung pengembangan ekonomi Kabupaten Kotabaru. Berdasarkan misi ini sejalan dengan rencana pengadaan TPA Serongga.



**Gambar 1** Peta RTRW Lokasi Rencana TPA

Lokasi areal studi yang berada di Desa Serongga merupakan daerah perkebunan dan bukan merupakan wilayah yang di lindungi sehingga apabila akan dibangun TPA di area tersebut memenuhi syarat secara teknis. Rencana TPA sesuai dengan RTRW Provinsi Kalimantan Selatan dan RTRW Kabupaten Kotabaru.

Kabupaten Kotabaru juga tidak termasuk dalam sesar aktif di Kalimantan serta berdasarkan informasi dari warga sekitar daerah ini juga tidak pernah banjir sehingga aman untuk dijadikan tempat TPA.

TPA Desa Serongga adalah TPA yang direncanakan akan menampung sampah dari Kecamatan Kelumpang Hilir, Kelumpang Hulu dan Kelumpang Selatan. Jumlah penduduk yang tercakup dalam layanan TPA Serongga adalah 49.527 jiwa dengan kepadatan



penduduk dalam tiga kabupaten tersebut terbilang rendah yaitu sebesar 0,445 jiwa per ha, Kepadatan penduduk rata-rata dari ketiga kecamatan layanan adalah 47,922 jiwa/km<sup>2</sup> dengan laju pertumbuhan penduduk rata-rata sebesar 1,675%. Menurut SNI 03-1733-2004 termasuk dalam kategori kepadatan penduduk rendah sesuai table 1 berikut.

Tabel 1 Jumlah Penduduk Per Kecamatan Kabupaten Kotabaru

Kecamatan Subdistrict	Penduduk (ribu) Population (thousand)	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun 2018–2019 Annual Population Growth Rate (%) 2018–2019
(1)	(2)	(3)
Pulau Sembilan	6,344	0,99
Pulau Laut Barat	10,304	1,11
Pulau Laut Tanjung Selayar	10,917	0,92
Pulau Laut Selatan	10,364	0,55
Pulau Laut Kepulauan	13,664	1,18
Pulau Laut Timur	14,162	(0,01)
Pulau Sebuku	7,503	(1,56)
Pulau Laut Utara	90,886	(0,49)
Pulau Laut Tengah	11,400	(0,06)
Kelumpang Selatan	10,387	(0,35)
Kelumpang Hilir	23,094	0,63
Kelumpang Hulu	16,046	1,93
Hampang	12,756	6,91
Sungai Durian	11,535	0,90
Kelumpang Tengah	13,266	0,21
Kelumpang Barat	7,110	1,72
Kelumpang Utara	5,968	0,05
Pamakan Selatan	12,752	(0,80)
Sampanhahan	10,869	(0,08)
Pamakan Utara	14,851	(1,21)
Pamakan Barat	9,821	2,33
<b>Kabupaten Kotabaru</b>	<b>323,999</b>	<b>0,42</b>
Hasil Registrasi/Registration Result	...	...
Hasil Proyeksi /Projection Result <sup>1</sup>	<b>342,217</b>	<b>1,63</b>

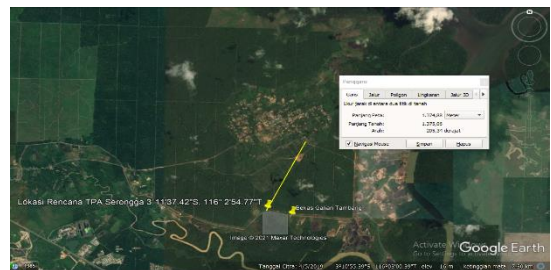
(Sumber : BPS Kab. Kotabaru : Kotabaru Dalam Angka 2020)

Berdasarkan Permen PU No. 3 Tahun 2013 Pasal 35 ayat 2 butir c, Pemilihan tempat TPA harus memenuhi kriteria aspek hidrogeologi yaitu Kemiringan zona harus kurang dari 20 %. Dari peta topografi berikut diketahui lokasi rencana penempatan TPA Serongga sebesar 4,61%. Kemiringan lahan di lokasi penelitian dapat dilihat pada Tabel 2 berikut.



Gambar 2 Peta Kontur Rencana Pengadaan TPA

Jarak lokasi rencana juga jauh dari Bandara yaitu 24,64 Km dari bandara Bersujud Batulicin dan 9 Km dari hally pad perusahaan. Sedangkan dari pemukiman penduduk yaitu 1,374 Km. Aksesibilitas menuju lokasi pengadaan TPA Serongga terbilang cukup mudah untuk dilalui dan berada cukup jauh dari pemukiman



Gambar 3 Jarak TPA dari Pemukiman Terdekat

### B. Status Kepemilikan Lahan

Lahan lokasi rencana pengadaan TPA Serongga yang berlokasi di Desa Serongga , Kecamatan Kelumpang Hilir Kabupaten Kotabaru. Total luasan lahan yang dibuthkan untuk pengadaan TPA seluas ± 10 hektar. Berdasarkan hasil pendataan, adapun yang terkena dampak pengadaan TPA Serongga ada 7 orang warga dengan status kepemilikan berupa segel dan jumlah keseluruhan tanah yang terkena proyek pengadaan TPA Serongga seluas 14 hektar.



### C. Analisis Dampak Sosial Ekonomi

Persepsi masyarakat meliputi kelayakan sosial (persepsi positif 100%), persepsi masyarakat mengenai keserasian dan keseimbangan dengan budaya setempat (persepsi positif 100%), persepsi masyarakat mengenai dampak TPA kepada masyarakat (persepsi positif 100%), dan persepsi masyarakat tentang dampak TPA terhadap kependudukan/lapangan kerja (persepsi positif 100%). Dapat disimpulkan bahwa dengan melihat persentase persepsi masyarakat terhadap rencana Pembangunan TPA di Desa Serongga Kecamatan Kelumpang Hilir, Kabupaten Kotabaru adalah positif (setuju/mendukung untuk keseluruhan aspek).

Mayoritas masyarakat menyatakan setuju dan mendukung Pembangunan TPA ini, karena masyarakat sangat memiliki harapan besar tujuan dari perluasan yaitu untuk mengatasi permasalahan sampah khususnya di Kecamatan Kelumpang Hilir, Kelumpang Hulu dan Kelumpang Selatan dapat tercapai.

### D. Analisis Biaya dan Manfaat

Investasi pembangunan TPA di Desa Serongga Kecamatan Kelumpang Hilir Kabupaten Kotabaru, secara ekonomi layak dilaksanakan. Indikasi kelayakan ekonomi dan Finansial menunjukkan bahwa  $NPV > 0$  dan  $BCR > 1$ , sehingga investasi layak dilaksanakan.

## IV. PEMBAHASAN

Lokasi areal studi yang berada di Desa Serongga merupakan daerah perkebunan dan bukan merupakan wilayah yang di lindungi sehingga apabila akan dibangun TPA di area tersebut memenuhi syarat secara teknis. Rencana TPA sesuai dengan RTRW Provinsi Kalimantan Selatan dan RTRW Kabupaten Kotabaru.

Berdasarkan Permen PU No. 3 Tahun 2013 pemilihan lokasi TPA, lokasi rencana memenuhi. Dari segi estetika, lokasi sangat baik karena posisi jauh dari jalan poros provinsi. Derajat kebisingan dan bau rendah karena terdapat banyak zona penyangga dari pohon-pohon tinggi karena sekitar lokasi masih berupa hutan dengan tanaman tahunan.

## V. KESIMPULAN

Lokasi TPA serongga rencana secara teknis memenuhi syarat Berdasarkan Permen PU No. 3 Tahun 2013 pemilihan lokasi TPA dan mayoritas masyarakat menyatakan setuju dan mendukung Pembangunan TPA ini, karena masyarakat sangat memiliki harapan besar tujuan dari perluasan yaitu untuk mengatasi permasalahan sampah khususnya di Kecamatan Kelumpang Hilir, Kelumpang Hulu dan Kelumpang Selatan dapat tercapai. Investasi pembangunan TPA di Desa Serongga Kecamatan Kelumpang Hilir Kabupaten Kotabaru, secara ekonomi layak dilaksanakan. Indikasi kelayakan ekonomi dan Finansial menunjukkan bahwa  $NPV > 0$  dan  $BCR > 1$ , sehingga investasi layak dilaksanakan.

### UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terimakasih kepada Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Kotabaru dan CV. Sahadja Konsultan yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk menjadi tenaga ahli (*team leader*) dalam kegiatan pekerjaan Studi Kelayakan Pengadaan Tanah TPA Serongga pada Tahun 2021 ini.

### REFERENSI

1. Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
2. Andriany, Vicy. 2019. *Nilai Ganti Rugi Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembebasan Lahan Untuk Tapak Tower PLN)*. Journal of Islamic Management and Bussines Vol.2 No.2.
3. Badan Pusat Statistik Kabupaten Kotabaru. 2020. *Kabupaten Kotabaru Dalam Angka 2020*.
4. KPSPi – MAPPI. 2015. Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilai Indonesia – Edisi VI. Jakarta: MAPPI. KPSPi – MAPPI 2015.
5. Damanhuri, Enri dan Phelia, Arlina. 2019. *Kajian Evaluasi TPA Dan Analisis Biaya Manfaat Sistem Pengelolaan Sampah Di TPA (Studi Kasus Tpa Bakung Kota Bandar Lampung)*. Jurnal Teknik Lingkungan Vol.25 No.2.
6. Pemerintah Kabupaten Kotabaru. 2016. *Rencana Terpadu dan Program Investasi Infrastruktur Jangka Menengah (RPI2-JM) Edisi Tahun 2016-2025*.
7. Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Nomor 11 Tahun 2012 Tentang Rencana



- Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kotabaru (RTRWK) Tahun 2012-2023.
8. Peraturan Kepala Agraria dan Tata Ruang No. 06 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
  9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
  10. Peraturan Kepala BPN No. 05 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
  11. Peraturan Menteri Keuangan No. 10/PMK.N0.02/2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan No. 13/PMK.02/2013 Tentang Biaya Oprasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara
  12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga.
  13. Peraturan Pemerintah No. 27 Tahun 2012 Tentang Izin Lingkungan.
  14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.