PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JARINGAN JALAN LINTAS SELATAN DI KABUPATEN GUNUNG KIDUL

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperolah

Gelar Sarjana Sains Terapan

Oleh:

ERWIN ALEXCANDER MANURUNG

NIM. 06152232

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

YOGYAKARTA

2010

ABSTRACT

In order to compensate for economic growth in northern Java, the central government along with the five governments to build roads in the province immediately south route. Development of cross-lane road south (jjls) in DIY Province which starts from Gunung Kidul district to eliminate disparities among regions and to improve the dynamics of economic growth and quality of human resources. Problem in this research is formulated into 2 (two) questions of research. First, Is the basis for determining the amount of compensation in accordance with Presidential Decree Number 36 Year 2005 and Presidential Decree Number 65 Year 2006? Second, whatever things that cause inhibition of the land acquisition process for the development jjls Gunungkidul District?

This research was conducted in the province of DIY. With descriptive-qualitative research methods. The data collected primary data through interviews and secondary data and the data obtained dokumen.Berdasarkan studies can be conducted analysis on land acquisition for public interest after the application of Presidential Regulation. 36 Year 2005 and Presidential Decree No. 65 Years in 2006 with classifications based on the principal issues, then analyzed based on the information obtained and then conducted a qualitative descriptive data presentation in the form of description.

Basis for calculating the amount of compensation at the time of land acquisition for construction in the District jjls SVTO Gunungkidul is based, the market price and the price at the time of procurement of land last year.

Basis for calculating the amount of compensation has been applied in accordance with the applicable regulations of Presidential Regulation No. 36 Year 2005 and Presidential Regulation No. 65 Year 2006. Obstacles that occur in the course of land acquisition for construction of jjls in Gunung Kidul Regency is the limited funds provided by the Provincial Government and District Government DIY Gunungkidul and land prices are always changing every year and deliberation in determining compensation for a relatively long time-consuming.

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN JUDUL i

LEMBAR PENGESAHAN ii

MOTTO iii

LEMBAR PERSEMBAHAN iv

KATA PENGANTAR v

INTISARI vi

ABSTRACT vii

DAFTAR ISI viii

DAFTAR TABEL xi

DAFTAR GAMBAR. xii

DAFTAR LAMPIRAN xiii

BAB I.PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 7

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 7

1. Tujuan Penelitian 7

2. Kegunaan Penelitian 7

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN 9

A. Tinjauan Pustaka 9

1. Pengadaan Tanah 9

2. Kepentingan Umum 11
3. Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....13
B. Kerangka Pemikiran 32
BAB III.METODE PENELITIAN.....35
A. Metode Penelitian 35
B. Lokasi Penelitian 36
C. Jenis dan Sumber Data 36
1. Jenis Data 36
2. Sumber Data.....38
D. Teknik Pengumpulan Data 38
E. Teknik Analisis Data 39
BAB IV.GAMBARAN UMUM 41
A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Gunungkidul.....41
1. Batas Wilayah 41
2. Topografi.....41
3. Wilayah Administrasi Kabupaten Gunungkidul 43
4. Luas Wilayah 44
5. Penduduk.....46
6. Potensi Daerah 47
B. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....48
C. Bagian Kerjasama dan Pengendalian Pertanahan
Seketaris Daerah Kabupaten Gunungkidul 52
BAB V.HASIL PENELITIAN 58

A. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan jalan lintas selatan Kabupaten Gunungkidul.....58
1. Pembangunan jaringan jalan lintas selatan Kabupaten Gunungkidul 58
2. Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah.....61
B. Penentuan dasar besarnya ganti rugi 77
C. Faktor penghambat dalam proses pengadaan tanah 79
BAB VI.KESIMPULAN DAN SARAN 81
A. Kesimpulan.....81
B. Saran 82
DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi amanat Pembukaan UUD ‘45, dari tahun ke tahun terus meningkat. Bersamaan dengan itu jumlah penduduk terus bertambah, dan sejalan dengan semakin meningkatnya pembangunan dan hasil-hasilnya, maka semakin meningkat dan beragam pula kebutuhan penduduk itu.

Termasuk dalam kegiatan pembangunan nasional itu adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum ini harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya.

Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti: jaringan transportasi, fasilitas pendidikan, peribadatan, sarana olah raga, fasilitas komunikasi, fasilitas keselamatan umum dan sebagainya.

Pembangunan fasilitas-fasilitas umum seperti tersebut di atas, memerlukan tanah sebagai wadahnya. Jika persediaan tanah masih luas maka pembangunan fasilitas umum tersebut tidak

menemui masalah, tetapi persoalannya tanah merupakan sumberdaya alam yang sifatnya terbatas dan tidak pernah bertambah luasnya. Tanah yang tersedia sudah banyak yang dilekati dengan hak (tanah hak), dan tanah negara sudah sangat terbatas persediaannya.

Pada masa sekarang ini sangat sulit melakukan pembangunan untuk kepetingan umum di atas tanah negara, dan sebagai jalan keluar yang ditempuh adalah dengan mengambil tanah-tanah hak. Kegiatan “mengambil” tanah (oleh pemerintah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum) inilah yang kemudian disebut dengan pengadaan tanah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961. Pasal 1 “untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan Bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, demikian pula kepentingan-kepentingan pembangunan”.

Selanjutnya menurut Undang-Undang ini kegiatan kepentingan umum tidak hanya terbatas pada kegiatan yang dilakukan Pemerintah tapi juga oleh swasta, asal usaha itu benar-benar untuk kepentingan umum.

Inpres Nomor 9 Tahun 1973 beserta lampirannya memberikan pedoman-pedoman dalam pelaksanaan pencabutan hak dan benda-benda yang ada di atasnya, juga memberikan arti kepentingan umum secara luas dengan menambah daftar bidang

kegiatan yang mempunyai sifat kepentingan umum, namun masih membuka kemungkinan penafsiran lebih lanjut.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tidak memberikan batasan yang jelas tentang kepentingan umum dan berdasarkan Permendagri Nomor 2 Tahun 1976 yang dikeluarkan kemudian, ketentuan mengenai acara pembebasan tanah untuk kepentingan pemerintah menurut Permendagri Nomor 15 Tahun 1975, diberlakukan juga untuk kepentingan swasta.

Pada tahun 1985 diterbitkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 tentang Tata Cara Pengadaan Untuk Keperluan Proyek Pembangunan di Wilayah Kecamatan. Dalam peraturan ini ditekankan bahwa untuk pembangunan proyek yang luasnya dibawah 5 hektar dilaksanakan secara langsung oleh pemimpin proyek. PMDN Nomor 15 Tahun 1975 diubah dengan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, dan ditindaklanjuti dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 diterbitkan oleh pemerintah untuk menggantikan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993, namun karena peraturan perundangan ini menuai banyak kritik dari berbagai kalangan, diterbitkanlah Peraturan

Presiden Nomor 65 Tahun 2006

Keluarnya Perpres Nomor 65 Tahun 2006, membawa pengaturan yang jauh berbeda dengan yang diatur dalam peraturan-peraturan perundangan sebelumnya, baik tentang pengertian kepentingan umum, proses musyawarah maupun tentang bentuk dan cara penentuan besarnya ganti kerugian.

Sama dengan Peraturan Presiden (Perpres) sebelumnya, Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tidak disertai dengan Naskah Akademis sehingga tidak dapat diperoleh kejelasan tentang falsafah, orientasi, dan prinsip dasar yang melandasinya.

Definisi kepentingan umum dalam Perpres ini terdapat Pembatasan kepentingan umum dalam dua hal, pembangunan itu dilaksanakan pemerintah/pemda, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki pemerintah/pemda. Perpres terdahulu tidak memberi pembatasan sama sekali. Dibandingkan Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Perpres ini memperluas pembatasan kepentingan umum dengan memuat kata "atau akan" dimiliki oleh pemerintah/pemda, serta menghapus kata "tidak digunakan untuk mencari keuntungan".

Lebih lanjut Perpres ini menentukan bahwa untuk kegiatan kepentingan umum yang memerlukan tanah kurang dari 1 (satu) ha, pengadaan tanahnya dilakukan secara langsung (tanpa melalui Panitia Pengadaan Tanah) oleh instansi pemerintah yang

memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dengan jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati kedua belah pihak.

Berkaitan dengan uraian tersebut diatas, dalam rangka mengimbangi pertumbuhan ekonomi di wilayah utara Jawa, pemerintah pusat bersama lima pemerintah provinsi segera membangun jalan di jaringan Selatan. Pembangunan jaringan jalan lintas selatan di Provinsi DIY yang dimulai dari Kabupaten Gunungkidul untuk menghilangkan kesenjangan antar wilayah dan untuk meningkatkan dinamika pertumbuhan ekonomi dan kualitas sumber daya manusia.

Panjang total jaringan jalan lintas selatan di Provinsi DIY 122,71 kilometer. Sekitar 80 % di antaranya berlokasi di Kabupaten Gunungkidul. Pembebasan lahan telah dimulai sejak Tahun 2005 dan dibiayai menggunakan APBD Provinsi DIY 90 % dan APBD Kabupaten 10 %. Dari total 83,25 kilometer jaringan jalan lintas selatan di Kabupaten Gunungkidul, 22 kilometer di antaranya selesai dibebaskan. Total dana pembebasan 2005-2008 sebesar Rp 24,5 miliar. Pengerjaan fisik tersebut meliputi pelebaran jalan hingga 14 meter di wilayah yang datar, serta pelebaran hingga 18-25 meter di jalan yang melintasi jurang dan perbukitan kars (http://regional.kompas.com).

Pembangunan jaringan jalan lintas selatan (jjls) di wilayah

Kabupaten Gunungkidul masih terputus-putus. Penggal jalan yang belum selesai pembebasan tanahnya meliputi Parangtritis-Tlagawarak (Purwosari), Legundi-Jetis (Saptosari), Trowono-Planjan, Baron-Tepus, Tepus-Jerukwudel dan Jerukwudel-Duwet (Karangwuni). ruas jalan jaringan jalan lintas selatan yang sudah berhasil dilebarkan dan diaspal meliputi Tlogowarak-Legundi, Kepek-Trowono dan Planjan-Baron. Sedang lainnya masih menunggu selesainya proses pembebasan tanah (http://www.gunungkidulkab.go.id).

Dalam Pembangunan jaringan jalan lintas selatan (jjls) di wilayah Kabupaten Gunungkidul ternyata menghadapi berbagai hambatan, terutama dalam hal pengadaan tanah. Sehingga pada saat ini kegiatannya sedikit tersendat karena berbagai hal yang belum dapat terselesaikan.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas maka penulis tertarik dan memilih judul: ” PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JARINGAN JALAN LINTAS SELATAN DI KABUPATEN GUNUNG KIDUL “.

B. Rumusan Masalah

Bertolak dari uraian latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah dasar penentuan besarnya ganti rugi telah sesuai dengan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006?
2. Hal-hal apa saja yang menyebabkan terhambatnya proses pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan jalan lintas selatan Kabupaten Gunungkidul?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian
   a. Untuk mengetahui kesesuaian dasar penentuan besarnya ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan jalan lintas selatan dengan Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006.
   b. Untuk mengetahui hal-hal apa saja yang menyebabkan terhambatnya proses pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan jalan lintas selatan Kabupaten Gunungkidul.
2. Kegunaan penelitian
   a. Menambah wawasan serta mengetahui informasi mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

b. Untuk menambah pengetahuan dan kemampuan peneliti dalam mengungkapkan penyelesaian suatu masalah melalui kegiatan secara obyektif sistematis dan konsisten.

c. Dari segi akademis diharapkan dapat menambah perbendaharaan terhadap lingkup studi pertanahan khususnya yang menyangkut pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

1. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi pada saat pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan jalan lintas selatan di Kabupaten Gunungkidul adalah berdasarkan NJOP, harga pasar dan harga pada saat pengadaan tanah tahun sebelumnya. Dasar perhitungan besarnya ganti rugi yang diterapkan telah sesuai dengan dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.
2. Hambatan yang terjadi pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan jalan lintas selatan di Kabupaten Gunung Kidul adalah terbatasnya dana yang disediakan oleh Pemerintah Provinsi DIY maupun Pemerintah Kabupaten Gunungkidul dan harga tanah yang selalu berubah setiap tahunnya dan musyawarah dalam menentukan ganti rugi memakan waktu yang relatif lama.

B. SARAN

Hasil penelitian ini dapat menggambarkan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan jalan lintas selatan di Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa

Yogyakarta. Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan tersebut, penulis memberikan saran atas permasalahan yang dibahas. Adapun saran tersebut adalah:

1. Sebaiknya hasil perhitungan harga tanah disampaikan kepada masyarakat, sehingga masyarakat dapat mengetahui harga tertinggi dari pemerintah.
2. Anggaran yang disediakan lebih besar, sehingga pemberian ganti ruginya dapat mencakup seluruh bidang tanah yang akan dibebaskan dengan demikian dapat menekan terjadinya gejolak harga tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (2003), Metodologi Penelitian, Yogyakarta.

Singarimbun, Masri, Sofian Efendi, (1987) Metodologi Penelitian Survey, LP3ES, Jakarta

Sitorus, Oloan dkk. (2004). Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta

Sumardjono, Maria, (2006) Kebijaksanaan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Penerbit Buku Kompas, Jakarta

_____, (2008) Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Penerbit Buku Kompas, Jakarta

Sutedi, Adrian (2007) Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, Sinar Grafika, Jakarta

Syah, Mudakir Iskandar, (2007), Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Jala Permata, Jakarta.

Wignjosoebroto, Soetandyo (2007) Pembebasan Tanah, Suara Pembaharuan

INTERNET

Kompas, (2009). Pembangunan Jalan Lingkar Selatan Hilangkan Kesenjangan, http://regional.kompas.com/read/2009/05/03/16292633/Pembangunan.Jalan.Lingkar.Selatan.Hilangkan.Kesenjangan, diakses tanggal 20 April 2010

Pemerintah Kabupaten Gunungkidul, (2008), PEMBANGUNAN JARINGAN LINTAS SELATAN; Akhir 2009 Pembebasan Tanah Harus Selesai, http://www.gunungkidulkab.go.id/ home.php?mode=content& submode=detail&id=830, diakses tanggal 21 April 2010.

DAFTAR PERATURAN PERUNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.

Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.