

LAPORAN
PENELITIAN SISTEMATIS

**PERMASALAHAN DI DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM SKALA BESAR DAN SKALA KECIL
SERTA SOLUSINYA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(STUDI KASUS TAHUN 2017 – 2019)**



Oleh:
Sudibyanung
Koes Widarbo
Fahmi Charis Mustofa D.W.

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2019

DAFTAR ISI

	hal	
Halaman Judul	i	
Halaman Pengesahan	ii	
Kata Pengantar	iii	
Daftar Isi	iv	
Bab I	Pendahuluan	1
	I.1. Pengantar	1
	I.2. Rumusan Masalah	2
	I.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	2
Bab II	Tinjauan Pustaka dan Kerangka Pemikiran	4
	II.1. Tinjauan Pustaka	4
	II.2. Kerangka Pemikiran	19
Bab III	Metode Penelitian	21
	III.1. Jenis Penelitian	21
	III.2. Lokasi	21
	III.3. Jenis dan Sumber Data	21
	III.4. Teknik dan Analisis Data	22
Bab IV	Gambaran Umum Pengadaan Tanah di Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2017-2019	23
Bab V	Beberapa Permasalahan dan Solusi yang Telah Dilakukan di Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Besar dan Skala Kecil	25
	V.1. Permasalahan dan Solusi Pengadaan Tanah Skala Besar	25
	V.2. Permasalahan dan Solusi Pengadaan Tanah Skala Kecil	31
	V.3. Hal-hal Pokok untuk Mengurangi Problematika di Dalam Pengadaan Tanah	31
Bab VI	Kesimpulan dan Saran	34
	VI.1. Kesimpulan	34
	VI.2. Saran	34
Daftar Pustaka		
Lampiran		

HALAMAN PENGESAHAN

Laporan Penelitian Sistematis

**PERMASALAHAN DI DALAM PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK KEPENTINGAN UMUM SKALA BESAR DAN SKALA KECIL
SERTA SOLUSINYA DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(STUDI KASUS TAHUN 2017 – 2019)**

Peneliti:
Sudibyanung
Koes Widarbo
Fahmi Charis Mustofa D.W.

Laporan Penelitian ini telah diseminarkan di hadapan Tim Evaluasi Penelitian
STPN pada tanggal 27 Nopember 2019

Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat

Bambang Suyudi, S.T., M.T.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa, atas berkah dan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga dapat diselesaikannya Laporan Penelitian Sistematis Tahun 2019 ini dengan lancar. Harus diakui memang, bahwa penyusunan laporan penelitian terkait dengan Pengadaan Tanah ini bukanlah suatu hal yang mudah. Penyusun menyadari bahwa banyak kendala, masalah, yang harus dihadapi di lapangan, dan di sisi lain tidaklah mudah menyelesaikan masalah atau mencari solusi jalan keluaranya. Oleh karena itu di dalam menuangkan laporan pun tentu masih banyak kekurangan-kekurangannya.

Oleh sebab itu, saran, masukan serta kritik yang bersifat membangun sangatlah diharapkan, agar ke depan penyusunan laporan terkait Pengadaan Tanah dapat lebih baik lagi.

Yogyakarta, November 2019

(Penyusun)

BAB I

PENDAHULUAN

I.1. Pengantar

Perkembangan pembangunan di Indonesia semakin hari semakin meningkat, terutama pemenuhan akan kebutuhan infrastruktur, seperti bandar udara, pelabuhan, jalan tol dan lain-lain. Kebutuhan-kebutuhan akan infrastruktur tersebut tentu tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan akan tanah sebagai modal dasar di mana di atas tanahlah kebutuhan infrastruktur tersebut akan dipenuhi. Namun kita menyadari, bahwa kebutuhan akan tanah itu bukan hal yang mudah. Tanah yang dibutuhkan tersebut lebih banyak tanah yang telah dilekati dengan suatu hak atas tanah tertentu. Sangat jarang kiranya saat ini tanah negara yang bebas tersedia untuk pengadaan tanah. Bahkan hampir semua tanah di negeri ini telah dilekati dengan suatu hak atas tanah. Oleh karena itu sudah menjadi hal yang wajar jika tanah-tanah yang telah dilekati dengan suatu hak atas tanah tersebut memunculkan berbagai permasalahan, mulai dari perencanaan pengadaan tanah bahkan hingga mungkin penyerahan hasil.

Beberapa masalah yang sering muncul di lapangan biasanya diawali dari dokumen perencanaan yang kurang baik, dan tentu hal ini akan berpengaruh terhadap proses kegiatan-kegiatan selanjutnya. Dokumen perencanaan pengadaan tanah yang hingga saat ini belum ada standarisasi komponen maupun substansi yang harus dipenuhi di dalamnya, seringkali membuat pihak yang membutuhkan tanah membuat dokumen ala kadarnya, sehingga ketika mulai dilaksanakan akan menimbulkan banyak masalah. Permasalahan yang lain yang seringkali muncul adalah masalah lokasi obyek bidang tanah yang tidak sesuai antara yang tertuang di dalam dokumen perencanaan dengan lokasi obyek yang dibutuhkan secara riil di lapangan. Hal yang tidak kalah krusial di dalam pengadaan tanah yang banyak memunculkan banyak masalah adalah yang berkaitan dengan ganti rugi, baik

ketika musyawarah maupun besaran ganti rugi serta waktu pemberian ganti rugi yang kadang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Berbagai masalah di atas merupakan beberapa permasalahan yang paling sering muncul di dalam pengadaan tanah, baik untuk skala besar maupun skala kecil. Yang menjadi keprihatinan kita bersama, permasalahan atau persoalan tersebut seringkali pihak Kementerian ATR/BPN yang dipersalahkan. Artinya sudah menjadi hal yang biasa, bahwa kambing hitam yang dipersalahkan adalah pihak Kementerian ATR/BPN beserta jajarannya. Padahal sebenarnya awal masalah tersebut berasal dari pihak yang membutuhkan tanah.

Terkait dengan apa yang telah diuraikan di atas, perlu kiranya dicari solusi atas segala permasalahan-permasalahan dan kendala yang terjadi tersebut dan kemudian dianalisis untuk dituangkan ke dalam gagasan-gagasan atau ide-ide yang kiranya bermanfaat baik untuk Kementerian ATR/BPN, pihak yang membutuhkan tanah, maupun pihak-pihak yang terkena obyek pengadaan tanah serta pihak lain yang terkait. Tujuannya tentu dalam rangka memudahkan pelaksanaan pengadaan tanah, akuntabilitas publik serta mengurangi resistensi yang kiranya akan timbul di belakang hari. Dalam hal ini, maka akan dilaksanakan penelitian dengan fokus utama pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik skala besar maupun skala kecil yang telah dilaksanakan di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta

I.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang perlu dijawab dalam penelitian ini yaitu :

1. Apa saja simpul-simpul permasalahan atau kendala di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik skala besar maupun skala kecil ?
2. Bagaimana solusi yang telah diambil di dalam mengatasi berbagai simpul-simpul permasalahan yang muncul di atas ?

I.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. **Tujuan Penelitian yaitu :**

- a. Menggali berbagai permasalahan dan kendala di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, baik skala besar maupun skala kecil.
- b. Berdasarkan fakta lapang, solusi yang telah diambil oleh pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan umum di lapangan maka perlu disampaikan ide-ide dan gagasan yang bersifat akademis dan konstruktif.

2. Manfaat penelitian ini:

diharapkan dapat menjadi referensi di dalam menemukenali simpul-simpul permasalahan serta cara mengantisipasi jika masalah tersebut timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

VI.1. Kesimpulan

1. Pada pengadaan tanah untuk skala besar, diindikasikan bahwa pada setiap simpul atau tahapan pengadaan tanah terdapat permasalahan, mulai dari tahapan perencanaan hingga tahapan penyerahan hasil. Permasalahan tersebut lazim terjadi karena dokumen perencanaan pengadaan tanah yang tidak merepresentasikan keadaan yang sebenarnya serta belum adanya standar acuan di dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah. Untuk skala kecil, permasalahan secara umum lebih sedikit, namun jika pelaksanaan pengadaan tanah tersebut tidak disertai dengan penetapan lokasi, maka jika ada hal-hal yang tidak disepakati utamanya antara yang membutuhkan tanah dengan pihak yang berhak, yang terjadi kemudian biasanya *deadlock* dan pengadaan tanah tersebut tidak dapat dilanjutkan.
2. Solusi yang dapat diambil oleh BPN sebagai pelaksana kegiatan pengadaan tanah yang terdepan adalah menyesuaikan dengan kewenangan yang ada. Jika kewenangan tersebut berkaitan dengan tugas dan fungsi institusi BPN maka akan dicari jalan keluar yang sesuai dan dalam koridor peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun jika masalah tersebut berada di luar kewenangan BPN maka BPN akan memberikan saran dan masukan untuk instansi yang membutuhkan tanah.

VI.2. Saran

1. Harus segera dibuat atau ditindaklanjuti mengenai standar atau acuan penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang baku dan tidak bersifat multitafsir. Oleh karena itu standarisasi dokumen pengadaan tanah harus ada *template* dan penjelasan

mengenai tata cara pembuatan dan pengisian dari setiap bab, subbab, atau mungkin item komponen yang wajib ada beserta pengukurannya.

2. Di dalam pengadaan tanah, tidak hanya untuk skala besar namun juga untuk skala kecil, lebih baik terdapat penetapan lokasi, sehingga jika terjadi ketidaksepakatan antara yang membutuhkan tanah dengan pihak yang berhak tetap dapat diselesaikan melalui konsinyasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi.1986. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT Bina Aksara.
- Baihaqi1, 2009, Jurnal Ilmiah Peuradeun International Multidisciplinary Journal Landasan Yuridis Terhadap Aturan Hukum Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
- Gunanegara.2016. *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: PT Tatanusa.
- Muliawan, Jarot Widya.2016. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera.
- Sitorus, Oloan.,dan Dayat Limbong.2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia
- Sugiarto, Eko.2015. *Menyusun Proposal Penelitian Kualitatif: Skripsi dan Tesis*. Sleman: Suaka Media.
- Sugiyono. 2008. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV Alfabeta.
- Sumardjono, Maria S.W.2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia : dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press
- Ni Luh Gede Maytha Puspa Dewi.2017. *Baberapa Permasalahan Pengadaan Tanah Pembangunan Bandara Baru Di Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta*.Skripsi. Yogyakarta
- Yunus, Hadi Sabari.2016. *Metodelogi Penelitian Wilayah Kontemporer. Cetakan kedua*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum

- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.
- Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah