

**PEMETAAN PERMASALAHAN PENGADAAN TANAH  
DAN SOLUSINYA DI INDONESIA**



Oleh:  
Priyo Katon Prasetyo  
Sudibyanung  
Theresia Supriyanti  
Sabatari Tri Rahayu

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
2020**

**PEMETAAN PERMASALAHAN PENGADAAN TANAH  
DAN SOLUSINYA DI INDONESIA**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Disusun oleh:  
Priyo Katon Prasetyo  
Sudibyanung  
Theresia Supriyanti  
Sabatari Tri Rahayu

Telah diseminarkan pada Seminar Hasil tanggal ..... Oktober 2020 di hadapan  
Reviewer/Steering Committee.

Mengetahui  
Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat

M. Nazir Salim  
NIP. 197706012011011001

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR GAMBAR.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Pertanyaan Penelitian.....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
Tinjauan Pustaka.....	6
1. Pelayanan Publik,.....	6
2. Konsep Tentang Kepuasan Pelanggan.....	10
3. Pelayanan Pertanahan.....	18
4. Larasita.....	19
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Informan Penelitian.....	22
B. Jumlah Informan.....	23
C. Teknik Menjaring Informan.....	23
D. Jenis Data .....	23

E. Teknik Analisis Data.....	24
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN</b>	
A. Pelaksana Larasita.....	25
B. Daerah yang Mendapat Layanan.....	26
C. Produk Larasita.....	26
<b>BAB V HASIL PENELITIAN</b>	
A. Permasalahan PTUP di Indonesia.....	27
1. Perencanaan.....	28
2. Persiapan.....	28
3. Pelaksanaan.....	31
4. Penyerahan Hasil.....	34
B. Solusi yang dilakukan.....	37
C. Solusi dari peneliti.....	39
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN</b>	
A. Kesimpulan.....	41
B. Saran.....	41

## Daftar Tabel

## Halaman

Gambar 1. Pelayanan larasita di Kecamatan Medan Belawan.....	32
Gambar 2. Pemanfaatan Pelayanan larasita .....	33
Gambar 3. Respon Masyarakat terhadap Larasita.....	34
Gambar 4. Respon Masyarakat terhadap Larasita.....	34
Gambar 5. Pemanfatan Larasita untuk Informasi.....	35
Gambar 1. Penmanfaatan Larasita Aparat Kecamatan.....	35
Gambar 1. Pelayanan larasita Untuk Informasi oleh Masyarakat.....	36
Gambar 1. Peneliti berdiskusi dengan staf PPAT.....	37

## Daftar Gambar

## Halaman

Gambar 1. Pelayanan larasita di Kecamatan Medan Belawan.....	32
Gambar 2. Pemanfaatan Pelayanan larasita .....	33
Gambar 3. Respon Masyarakat terhadap Larasita.....	34
Gambar 4. Respon Masyarakat terhadap Larasita.....	34
Gambar 5. Pemanfatan Larasita untuk Informasi.....	35
Gambar 1. Penmanfaatan Larasita Aparat Kecamatan.....	35
Gambar 1. Pelayanan larasita Untuk Informasi oleh Masyarakat.....	36
Gambar 1. Peneliti berdiskusi dengan staf PPAT.....	37

## Daftar Lampiran

### Halaman

Gambar 1. Pelayanan larasita di Kecamatan Medan Belawan.....	32
Gambar 2. Pemanfaatan Pelayanan larasita .....	33
Gambar 3. Respon Masyarakat terhadap Larasita.....	34
Gambar 4. Respon Masyarakat terhadap Larasita.....	34
Gambar 5. Pemanfatan Larasita untuk Informasi.....	35
Gambar 1. Penmanfaatan Larasita Aparat Kecamatan.....	35
Gambar 1. Pelayanan larasita Untuk Informasi oleh Masyarakat.....	36
Gambar 1. Peneliti berdiskusi dengan staf PPAT.....	37

## *Summary*



## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang**

Tanah merupakan sumber daya alam yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi kelangsungan hidup umat manusia. Tanah juga merupakan kekayaan nasional yang dibutuhkan manusia baik secara individual, badan usaha maupun pemerintah dalam rangka mewujudkan pembangunan nasional. 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, apabila ada kepentingan lain yang memerlukan tanah.

Pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Sebagai konsekuensi dari kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah tersebut maka perlu penyediaan tanah bagi kepentingan dimaksud. Kepentingan disini mempunyai makna adalah kepentingan umum dimana mempunyai manfaat bagi banyak orang. Secara eksplisit istilah kepentingan umum juga ditemukan dalam beberapa peraturan perundang undangan tentang pengadaan tanah yang didefinisikan sebagai kepentingan sebagian besar masyarakat serta kepentingan bangsa dan Negara. Kepentingan masyarakat yang

harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat (Pasal 1 angka 6 Undang- undang Nomor 2 Tahun 2012).

Pengambilan tanah masyarakat untuk keperluan pembangunan dilaksanakan melalui proses pengadaan tanah dengan cara pelepasan atau penyerahan haknya. Persoalan yang kemudian muncul adalah bagaimana pengambilan tanah kepunyaan masyarakat untuk keperluan proyek pembangunan tersebut. Pada satu pihak, tuntutan pembangunan yang memerlukan tanah sudah sedemikian mendesak, sedangkan pihak lain sebagian warga masyarakat memerlukan tanah sebagai mata pencaharian dan juga untuk tempat tinggal.

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.

Dalam tahapan persiapan pengadaan tanah yang menjadi ranahnya Gubernur kepala daerah untuk memberikan keputusan penetapan lokasi seringkali waktu yang di tentukan perundang-undangan, sangatlah terbatas atau boleh di bilang cepat oleh sebab itu bila mana dokumen perencanaan tidak lengkap atau baik sering kali menimbulkan permasalahan dalam tahapan ini, hal ini seperti diungkapkan oleh Eko anggota LSM Formastri (dalam priyo katon prasetyo, 2018), bahwa sosialisasi sudah dilakukan berkali-kali, masyarakat ingin di dengar (*diuwongke*). Dalam kegiatan sosialisasi ini hendaknya tim persiapan Gubernur bisa bersikap lebih jeli bagaimana mengakomodir kepentingan instansi yang memerlukan tanah dan masyarakat yang berhak dan masyarakat terdampak, dan bagaimana pandangan dari tokoh-tokoh masyarakatnya.

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 dan subyek yang dibutuhkan secara riil di lapangan. seperti pernyataan Jarot (Kasi Pengadaan Tanah Kanwil Jateng dalam priyo katon prasetyo,2018),

“Dalam pendataan awal masih terdapat data tentang orang yang menguasai disebut pemilik padahal hanya menguasai pemiliknya di luar kota, atau hanya merupakan salah satu ahli waris dari tanah warisan yang belum dibagi. Oleh karena itu pemahaman tentang hak atas tanah dan bagaimana proses terjadinya menjadi suatu yang sangat penting untuk dapat menghasilkan data tentang subyek dan obyek dalam kegiatan pengadaan tanah”.

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 besar. 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 awal penyusunan dokumen perencanaan, pada tahap persiapan dan pada saat pelaksanaan serta penyerahan hasil.

Terkait dengan apa yang telah diuraikan di atas, perlu kiranya pemetaan permasalahan dan bagaimana 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 di Indonesia.

## **B. Rumusan Masalah**

Kegiatan pengadaan tanah yang melibatkan berbagai pihak, baik instansi yang memerlukan tanah, pemerintah, pelaksana dan pemerintah propinsi serta masyarakat baik yang berhak maupun terdampak, di dalam pelaksanaannya pasti memerlukan koordinasi yang baik dalam pelaksanaannya, oleh sebab itu untuk menghindari dan memperkecil permasalahan, maka yang perlu di cari kan pemecahannya adalah bagaimana permasalahan dan solusi dalam pengadaan tanah dan memetakannya ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

1. Tujuan Penelitian yaitu :

- a. Menggali berbagai permasalahan dan kendala di dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum,
- b. Menginventaris solusi yang telah dan membuat solusi secara akademik pengadaan tanah untuk kepentingan umum di lapangan maka perlu disampaikan ide-ide dan gagasan yang bersifat akademis dan konstruktif.
- c. Memetakan masalah dan solusi pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

2. Manfaat penelitian ini:

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

## **Bab 6**

### **Penutup**

#### **A. Kesimpulan**

- b. Kesimpulan wajib dituangkan dalam bab terakhir yang berisi jawaban singkat dari masalah yang diajukan dan *statement point* dari peneliti terhadap apa yang dikerjakan dan ditemukan selama penelitian. Kesimpulan dibuat secara ringkas dan padat, disarankan tidak menggunakan numerik, namun dalam bentuk narasi.

#### **B. Rekomendasi)**

- b. Rekomendasi. Usulan rekomendasi disampaikan secara jelas, tidak mengulang pernyataan dalam pembahasan, melainkan langsung dan menunjuk ke usulan yang disasanya. Rekomendasi disampaikan dalam bentuk poin-point.

## **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
- Citraningtyas Wahyu Adhie, 2010, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten wonogiri, Skripsi, Universitas Sebelas Maret, Solo
- Gunanegara.2016. *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: PT Tatanusa.
- Haryo Budhiawan dkk 2018, *kajian urgensi kualitas dokumen persiapan sebagai dasar penetapan lokasi dalam menekan timbulnya permasalahan dan memperlancar proses pengadaan tanah di jawa timur (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2018)*
- Muliawan, Jarot Widya.2016. *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Melalui Konsep 3 in 1 in the Land Acquisition*. Yogyakarta: Buku Litera.
- Mulyani, Anggit 2014, "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Lingkar Pati Selatan Dan Implikasinya Terhadap Pemberian Ganti Kerugian" (Studi Pengadaan Tanah di Desa Sidoharjo, Kecamatan Pati), Thesis, Universitas Muria Kudus, Kudus
- Ni Luh Gede Maytha Puspa Dewi.2017. *Babberapa Permasalahan Pengadaan Tanah Pembangunan Bandara Baru Di Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta*.Skripsi. Yogyakarta
- Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung dan Theresia Supriyanti, *kajian urgensi kualitas dokumen persiapan sebagai dasar penetapanlokasi dalam menekan timbulnya permasalahan dan memperlancar proses pengadaan tanah di jawa tengah (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2018)*
- Sentot Sudirman, 2014."Pembangunan jalan tol di Indonesia, kendala pembebasan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dan gagasan upaya penyelesaian"jurnal ilmiah pertanahan PPPM-STPN no 40 Tahun 13
- Sitorus, Oloan.,dan Dayat Limbong.2004. *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Pertanahan Indonesia

Sonny Djoko Marlianto, Tahun 2010 “Konsyinsi Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Proyek Jalan TOL Semarang – Solo Di Kabupaten Semarang)” Tesis. Universitas Diponegoro, Semarang

Sudibyanung, Koes Widarbo, Fahmi Charis Mustofa D.W, *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)* (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2019)

.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

Wahyu Candra Alam, 2010 “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar Dan Penetapan Ganti Kerugiannya. (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang)”Tesis, Univesitas Diponegoro, Semarang.

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

### **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. *Beberapa 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.

Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung dan Theresia Supriyanti, *kajian urgensi kualitas dokumen persiapan sebagai dasar penetapanlokasi dalam menekan timbulnya permasalahan dan memperlancar proses pengadaan tanah di jawa tengah* (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2018)

Haryo Budhiawan dkk 2018, *kajian urgensi kualitas dokumen persiapan sebagai dasar penetapan lokasi dalam menekan timbulnya permasalahan dan memperlancar proses pengadaan tanah di jawa timur* (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2018)

Sudibyanung, Koes Widarbo, Fahmi Charis Mustofa D.W, 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) (hasil-hasil penelitian strategis pppm-stpn 2019)

### **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