PRAKTIK KEBIJAKAN PROGRAM STRATEGIS NASIONAL, KENDALA DAN PELUANG

(HASIL PENELITIAN SISTEMATIS DAN STRATEGIS STPN TAHUN 2020)

Penulis:
Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung, Theresia Supriyanti
Bambang Suyudi, Nuraini Aisiyah, Mujiati
Muh Arif Suhattanto, Yendi Sufyandi, Muh Irfan Yudistira
Aristiono Nugroho, Suharno, Sri Kistiyah, dan Setiowati
Haryo Budhiawan, Sarjita, Yohanes Supama

.

Penyunting:
Dian Aries Mujiburohman

STPN Press
Bekerja sama dengan
Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
2020

PRAKTIK KEBIJAKAN PROGRAM STRATEGIS NASIONAL,
KENDALA DAN PELUANG
(Hasil Penelitian Sistematis dan Strategis STPN Tahun 2020)
©PPPM-STPN

Diterbitkan pertama kali dalam bahasa Indonesia
oleh STPN Press, Desember 2020
Gedung Administrasi Akademik LT II
Jl. Tata Bumi No. 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta, 55293
Tlp. (0274) 587239, ext: 351
Faxs: (0274) 587138
Website. www.pppm.stpn.ac.id
E-mail: stpn_press@stpn.ac.id

Bekerja sama dengan

Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat
Jalan Tata Bumi nomor 5, Banyuraden, Gamping, Sleman,Yogyakarta 55293
Telp: 0274-587239,
website: http:// http://pppm.stpn.ac.id/

Penulis:
Priyo Katon Prasetyo, Bambang Suyudi, Muh Arif Suhattanto,
Aristiono Nugroho, Haryo Budhiawan, dkk.

Editor:
Dian Aries Mujiburohman

Layout dan Cover: Arif NR
Pracetak: Tim PPPM-STPN

Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan (KDT)
PRAKTIK KEBIJAKAN PROGRAM STRATEGIS NASIONAL, KENDALA DAN PELUANG
(Hasil Penelitian Sistematis dan Strategis STPN Tahun 2020)
Yogyakarta: STPN Press, 2020
viii + 142 hlm.: 15.5 x 23 cm
ISBN: 978-602-7894-26-6

PERMASALAHAN DALAM PERENCANAAN DAN PERSIAPAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DI INDONESIA

Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung, Theresia Supriyanti

A. PENDAHULUAN

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 akan dipenuhi. Namun 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 yang telah dilekati dengan suatu hak atas tanah tersebut menimbulkan berbagai permasalahan, apabila ada kepentingan lain yang memerlukan tanah.

Pengadaan tanah adalah 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, 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 UU No. 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 sebagai Kepala Daerah untuk memberikan keputusan penetapan lokasi seringkali waktu yang ditentukan perundang-undangan, sangatlah terbatas atau boleh di bilang cepat, oleh sebab itu bilamana 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 didengar (*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 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 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 awal penyusunan dokumen perencanaan, pada tahap persiapan dan pada saat pelaksanaan serta penyerahan hasil.

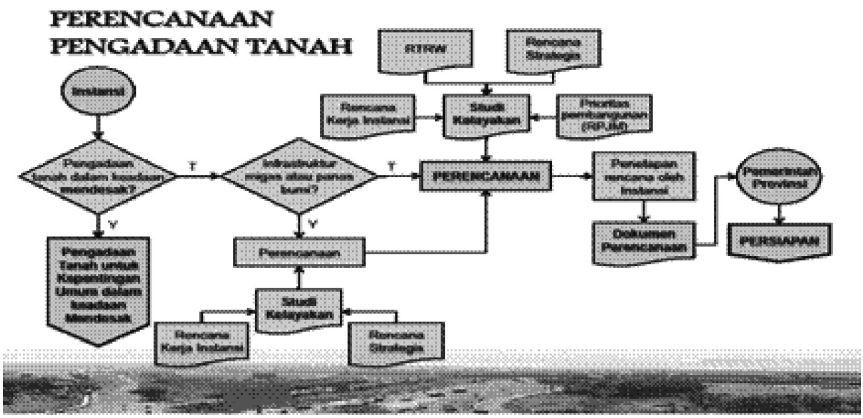
B. Tahapan Dalam Perencanaan dan Pengadaan Tanah

Dalam tahapan ini Instansi yang memerlukan tanah membuat Rencana Pengadaan Tanah yang disusun dalam bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah. Setelah dokumen lengkap, instansi yang memerlukan tanah menyampaikan kepada Gubernur. Perencanaan dituangkan dalam Dokumen Perencanaan yang berisi: a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan; ini berisi tentang apa dan bagaimana suatu kegiatan (aktivitas) yang akan dilakukan oleh suatu instansi

yang memerlukan tanah, b) Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; kesesuaian diperlukan agar instansi yang memerlukan tanah mengikuti desain rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah, c) Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak disebutkan dengan jelas pada kelurahan dan kecamatan serta kabupaten/kota, serta berapa perkiraan luas yang diperlukan, d) Gambaran umum status tanah; status kepemilikan yang ada dalam lokasi yang diperlukan apakah tanah yang dimiliki atau dikuasai perorangan atau instansi pemerintah, e) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; dengan membuat perkiraan waktu pelaksanaan maka akan dapat diperkirakan berapa lama pekerjaan itu berjalan dan kegiatan tiap-tiap tahapan, f) Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran. Perkiraan nilai tanah dipergunakan untuk mengetahui besar biaya sementara yang akan disediakan oleh instansi (pemerintah) yang meliputi nilai tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai termasuk kerugian dan dampak sosial yang akan terjadi. Instansi yang memerlukan tanah bersama pemerintah provinsi berdasarkan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UU 2 Tahun 2012. melaksanakan: a. pemberitahuan rencana pembangunan; b. pendataan awal lokasi rencana pembangunan; dan c. Konsultasi Publik rencana pembangunan (Pasal 16 UU 2 Tahun 2012).

Dokumen Perencanaan disusun instansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan. Hal ini disusun dengan perimbangan dan dengan kajian dengan melihat kegiatan serupa yang diselenggarakan. Studi kelayakan dengan mempertimbangkan: survei sosial ekonomi (kondisi sosial dan ekonomi masyarakat yang akan terkena dampak), kelayakan lokasi, analisis biaya dan mafaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah untuk pembangunan dan studi lain yang diperlukan. Pemberitahuan rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a disampaikan kepada masyarakat pada rencana lokasi

pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung (Pasal 17 UU 2 tahun 2012).



Gambar 1. Skema tahap perencanaan pengadaan tanah
Sumber : Rakernas BPN RI, Jakarta, 2012

C. Tahapan Dalam Persiapan Pengadaan Tanah

Pada tahapan persiapan mengadakan pemberitahuan rencana pembangunan oleh instansi yang memerlukan tanah untuk kegiatan kepada Pemberitahuan rencana pembangunan dilaksanakan dalam waktu paling lama 20 hari kerja sejak dokumen perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur. Pemberitahuan dilakukan dengan cara sosialisasi atau tatap muka atau dengan surat pemberitahuan

Melakukan pendataan awal lokasi rencana pembangunan, pendataan awal (30 hari kerja), Pendataan awal lokasi rencana pembangunan meliputi pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pendataan awal lokasi rencana pembangunan dilaksanakan oleh tim persiapan pengadaan tanah berdasarkan dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil pendataan tersebut dituangkan ke dalam Daftar Sementara Lokasi Rencana

Pembangunan yang akan digunakan sebagai data untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan. a) Pihak yang berhak: yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah, b) Objek pengadaan tanah: tanah, ruang atas dan bawah tanah, bangunan, tanaman dan benda lainnya yang terkait dengan tanah dan dapat dinilai Pendataan awal lokasi rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi kegiatan pengumpulan data awal Pihak yang Berhak dan Objek Pengadaan Tanah (Pasal 18 UU 2 Tahun 2012).

Konsultasi Publik (60 hari kerja), apabila belum tercapai kesepakatan lokasi, dapat diulang selama 30 hari kerja. Konsultasi Publik Rencana Pembangunan, Konsultasi publik dilaksanakan oleh tim persiapan untuk mendapatkan kesepakatan lokasi rencana pembangunan dari pihak yang berhak. Apabila rencana pembangunan akan mempunyai dampak khusus, konsultasi publik dapat melibatkan masyarakat yang akan terkena dampak pembangunan secara langsung. Dalam konsultasi publik, tim persiapan akan menjelaskan rencana pengadaan tanah kepada pihak yang berhak dan pihak yang terkena dampak. Pelaksanaan konsultasi publik dilakukan dalam jangka waktu paling lama 60 hari kerja yang dihitung mulai tanggal ditandatanganinya Daftar Sementara Lokasi Rencana Pembangunan. hasil kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dituangkan di dalam berita acara kesepakatan (Pasal 19 UU 2 Tahun 2012).

Apabila dalam konsultasi publik terdapat pihak yang berhak dan masyarakat yang terkena dampak atau kuasanya tidak sepakat atau keberatan atas lokasi rencana pembangunan, maka dilaksanakan konsultasi publik ulang. Konsultasi ulang tersebut dilaksanakan dalam jangka waktu paling lama 30 hari kerja sejak tanggal berita acara kesepakatan. Kesepakatan yang terjadi didalam konsultasi ulang dituangkan ke dalam berita acara kesepakatan pada konsultasi publik ulang.

Dalam hal konsultasi publik ulang masih terdapat pihak yang keberatan atas lokasi rencana pembangunan, instansi yang memerlukan tanah melaporkan keberatan kepada Gubernur melalui tim persiapan. Untuk menindaklanjuti keberatan tersebut, Gubernur membentuk tim

kajian keberatan untuk melakukan kajian atas keberatan lokasi rencana pembangunan.

Pengajuan keberatan: Gubernur membentuk Tim Pengkajian untuk menerima/menolak keberatan (14 hari kerja), yang beranggotakan: a) Sekretaris Daerah Provinsi atau pejabat yang ditunjuk (Ketua); b) Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Sekretaris); c) Instansi yang menangani urusan bidang perencanaan pembangunan daerah; d) Kepala Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia; e) Bupati/Walikota atau pejabat yang ditunjuk; dan f) Akademisi.

Tim kajian keberatan tersebut mempunyai tugas sebagai berikut: Menginventarisasi masalah yang menjadi alasan keberatan. Inventarisasi Masalah yang menjadi alasan keberatan berupa: Klasifikasi jenis dan alasan keberatan, Klasifikasi pihak yang keberatan, Klasifikasi usulan pihak yang keberatan. Inventarisasi masalah disusun dalam bentuk dokumen keberatan, Melakukan pertemuan dan klarifikasi dengan pihak yang keberatan. Pertemuan atau klarifikasi dengan pihak yang keberatan dilakukan untuk: 1) Menyamakan persepsi tentang materi/ alasan keberatan pihak yang keberatan, 2) Menjelaskan kembali maksud dan tujuan rencana pembangunan,

Membuat rekomendasi diterima atau ditolaknya keberatan. Rekomendasi tersebut didasarkan atas hasil kajian dokumen keberatan yang diajukan oleh pihak yang keberatan terhadap: 1) Rencana Tata ruang Wilayah, dan 2) Prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah instansi yang bersangkutan.

Rekomendasi yang dibuat oleh tim kajian ditandatangani oleh ketua tim kajian dan disampaikan kepada Gubernur. Berdasarkan rekomendasi tim kajian tersebut, Gubernur mengeluarkan surat diterima atau ditolaknya keberatan atas lokasi rencana pembangunan. Surat tersebut disampaikan kepada instansi yang memerlukan tanah dan pihak yang keberatan. Dalam hal Gubernur memutuskan dalam suratnya, menerima keberatan, maka instansi yang memerlukan tanah membatalkan rencana pembangunan dan memindahkan lokasi pembangunan ke tempat lain. Penanganan keberatan oleh Gubernur

terhadap pihak yang keberatan dilakukan paling lama 14 hari kerja sejak diterimanya keberatan.

Penetapan Lokasi, Menyiapkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Penetapan lokasi pembangunan dilakukan oleh Gubernur berdasarkan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dan kesepakatan atas lokasi rencana pembangunan dalam konsultasi publik ulang yang dituangkan dalam berita acara kesepakatan dalam konsultasi publik ulang atau ditolaknya keberatan dari pihak yang keberatan sebagaimana berdasarkan rekomendasi tim kajian keberatan.

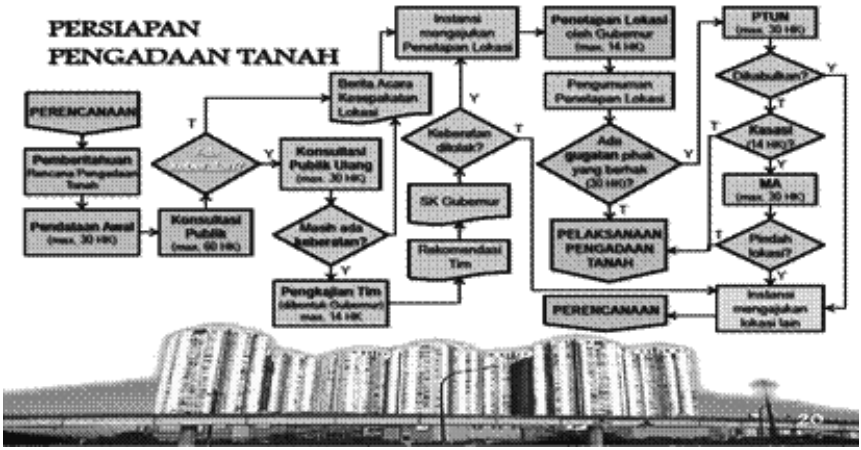
Penetapan lokasi pembangunan berlaku untuk jangka waktu 2 tahun dan dapat diperpanjang 1 kali untuk paling lama 1 tahun. Dalam hal diperlukan, instansi yang memerlukan tanah atas pertimbangan Kepala Kantor Wilayah BPN mengajukan permohonan perpanjangan waktu penetapan lokasi pembangunan kepada Gubernur, dalam waktu paling lambat 2 bulan sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Permohonan tersebut disertai dengan Keputusan penetapan lokasi dan pertimbangan pengajuan perpanjangan yang berisikan alasan pengajuan perpanjangan, data pengadaan tanah yang telah dilaksanakan dan data sisa tanah yang belum dilaksanakan pengadaan tanahnya. Atas dasar permohonan perpanjangan penetapan lokasi tersebut, Gubernur menetapkan perpanjangan penetapan lokasi sebelum berakhirnya jangka waktu penetapan lokasi pembangunan. Dalam hal jangka waktu lokasi pembangunan untuk kepentingan umum tidak terpenuhi, dilaksanakan proses ulang terhadap sisa tanah yang belum selesai pengadaannya dan proses ulang tersebut dimulai dari tahap perencanaan. a) Ditetapkan Gubernur (14 hari kerja), b) Berlaku 2 (dua) tahun, dapat diperpanjang 1 (satu) tahun; apabila setelah berakhir masih ada sisa tanah, dilakukan proses ulang Penetapan Lokasi, c) Penetapan Lokasi diumumkan Gubernur dan instansi yang memerlukan tanah

Mengumumkan Penetapan Lokasi Pembangunan, Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman lokasi pembangunan tersebut memuat nomor dan tanggal keputusan penetapan

lokasi, peta lokasi pembangunan, maksud dan tujuan pembangunan, letak dan luas tanah yang dibutuhkan, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan perkiraan jangka waktu pembangunan.

Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan dengan cara: a) Ditempelkan di Kantor Kelurahan/Desa atau nama lain, kantor Kecamatan, Dan/atau Kantor Kabupaten/Kota dan di lokasi pembangunan. Pengumuman penetapan lokasi dilakukan selama paling kurang 14 hari kerja. b) Diumumkan melalui media cetak dan/atau media elektronik. Pengumuman tersebut dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal dan nasional paling sedikit 1 kali penerbitan pada hari kerja dan pengumuman melalui media elektronik dilaksanakan melalui laman (*website*) Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kabupaten/ Kota atau Instansi yang memerlukan tanah. Pengumuman penetapan lokasi pembangunan dilaksanakan paling lambat 3 hari kerja sejak dikeluarkan penetapan lokasi pembangunan (pasal 26 UU 2 Tahun 2012).

Keberatan Penetapan Lokasi: a) Diajukan ke PTUN max. 30 hari kerja setelah pengumuman Penetapan Lokasi, b) PTUN memutuskan dalam 30 hari kerja, c) Keberatan atas putusan PTUN diajukan kepada MA (kasasi) max. 14 hari kerja, d) MA memutuskan max. 30 hari kerja



Gambar 2. Skema persiapan pengadaan tanah
Sumber: Rakernas BPN RI, Jakarta, 2012

D. Permasalahan dan Solusi dalam Perencanaan pengadaan tanah

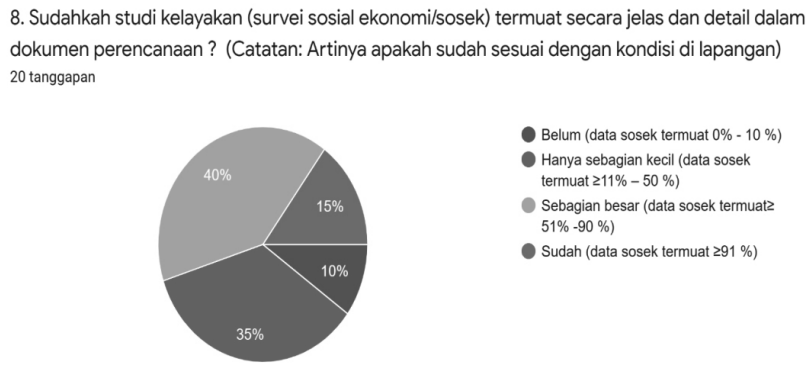
1. Belum adanya standar penyusunan DPPT;

Belum adanya standar dalam penyusunan dokumen perencanaan mengakibatkan kualitas dokumen yang dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah sangat beragam dan seringkali kurang lengkap mengenai apa yang seharusnya menjadi isi dari suatu dokumen perencanaan pengadaan tanah, idealnya dokumen pengadaan tanah harus memuat:

a. Maksud dan tujuan rencana pembangunan; ini berisi tentang apa dan bagaimana suatu kegiatan (aktivitas) yang akan dilakukan oleh suatu instansi yang memerlukan tanah.
b. Kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah; kesesuaian diperlukan agar instansi yang memerlukan tanah mengikuti desain rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.
c. Letak dan luas tanah yang dibutuhkan; Letak disebutkan dengan jelan pada kelurahan dan kecamatan serta kabupaten/ kota, serta berapa perkiraan luas yang diperlukan.
d. Gambaran umum status tanah; status kepemilikan yang ada dalam lokasi yang diperlukan apakah tanah yang dimiliki atau diskuasai perorangan atau instansi pemerintah.
e. Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah dan pembangunan; dengan membuat perkiraan waktu pelaksanaan maka akan dapat diperkirakan berapa lama pekerjaan itu berjalan dan kegiatan tiap-tiap tahapan.
f. Perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran.

Dokumen Perencanaan disusun instansi yang memerlukan tanah berdasarkan hasil studi kelayakan. Hal ini disusun dengan perimbangan dan dengan kajian dengan melihat kegiatan serupa yang diselenggarakan. Studi kelayakan dengan mempertimbangkan: survei sosial ekonomi (kondisi sosial dan ekonomi masyarakat yang akan terkena dampak), kelayakan lokasi, analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah,

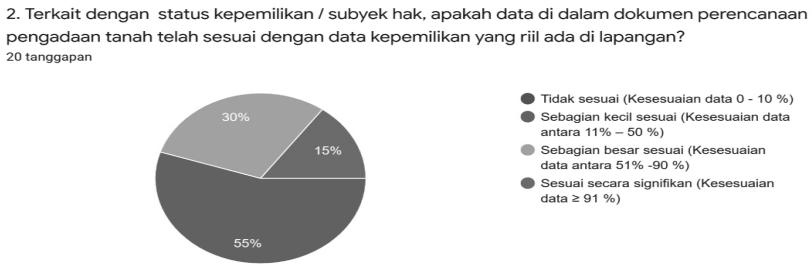
dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah untuk pembangunan dan studi lain yang diperlukan.



Dari diagram hasil pengolahan data diketahui bahwa 40 % atau sebesar 51 % sampai 90 % sudah sesuai dengan dokumen perencanaan yang diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah dan 35 % atau sekitar 11 % sampai 50 % belum melakukan survei sosial ekonomi, hanya sebagian kecil responden yang menjawab tidak melakukan studi kelayakan, seharusnya survei ekonomi itu harus dilakukan hampir 100 % dari seluruh peserta kegiatan pengadaan tanah baik masyarakat yang berhak maupun terdampak. Namun survei hanya dilakukan terhadap masyarakat yang berhak, untuk masyarakat yang terdampak seringkali belum tersentuh karena sangat mungkin menanggung akibat dari adanya kegiatan pengadaan tanah, hal seperti ini belum terakomodir dalam perundang-undangan yang mengatur kegiatan pengadaan tanah.

2. Tidak didukung dengan data awal mengenai subjek dan objek dan luasan pengadaan tanah.

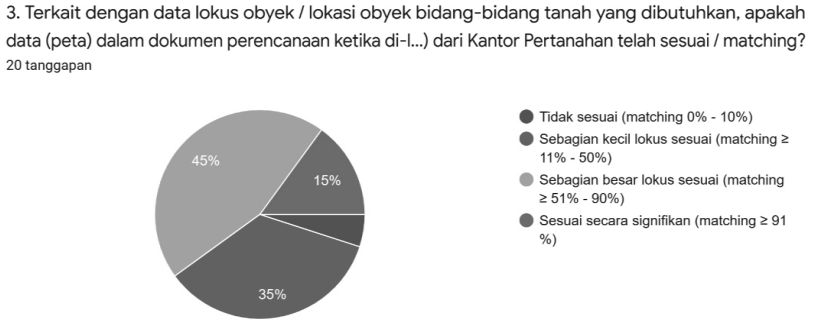
Permasalahan data memang menjadi suatu masalah yang sangat mendasar hal itu dikarenakan data itu sangat berkaitan dengan bagaimana mempersiapkan sumber daya manusia dan anggaran yang akan digunakan dalam kegiatan tersebut, selain itu data tersebut berkaitan juga dengan status hak dan yang memilik atau menguasainya.



Dari hasil oleh data didapatkan bahwa sebagian besar hampir 55% atau di bawah 50% status hak atas tanah yang tertulis dalam dokumen perencanaan tidak sesuai dengan keadaan riil di lapangan, yang sesuai dengan kondisi di lapangan hanya 15%, bila hal itu yang terjadi maka bisa dipastikan dalam tahap persiapan dalam kegiatan konsultasi publik dan pendataan awal akan menjadikan pekerjaan tambahan yang sangat berat, apabila tidak diperbaiki pada saat persiapan makan pada saat satgas A dan B turun ke lapang menjadi berat, ini sesuai 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".

Keadaan seperti ini tidak terlepas dari pengetahuan orang yang melakukan pendataan baik itu yang melakukan instansi yang memerlukan tanah maupun pihak ketiga, maka disarankan melibatkan orang atau instansi yang mengerti tentang status hak, bisa dari BPN atau badan-badan yang lain.

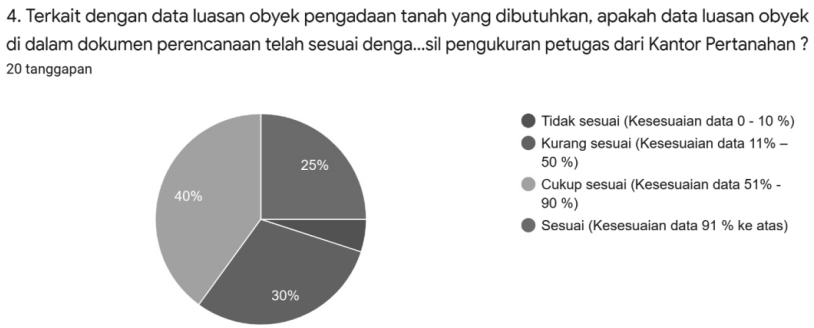


Terkait dengan lokasi pengadaan tanah yang dilampirkan dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah, hal tersebut terkait dengan bidang bidang tanah yang masuk dan tidak masuk dalam lokasi yang dimohon oleh instansi yang memerlukan tanah setelah di cek dengan lokasi sesuai peta yang ada di kantor pertanahan seringkali menjadi sesuatu yang tidak maching, hal ini terlihat dari analisis data penelitian sebagian besar telah sesuai mencapai 45%, akan tetapi masih 50% atau setengah dari lokasi yang diajukan instansi yang memerlukan tanah tidak sesuai atau matching dengan peta yang di pakai di jajaran BPN, ini sejalan dengan pernyataan Suharyanto dalam priyo katon prasetyo (2018: 118).

> "Letak tanah dalam dokumen perencanaan seringkali berbeda dengan keadaan riil setelah dilakukan pengukuran oleh satgas A, hal ini terjadi karena perbedaan skala peta yang digunakan dalam penentuan letak tanah, instansi yang memerlukan tanah belum tau batas pasti, karena penentuan letak dan luasnya hanya berdasarkan data sekunder (peta lereng), peta yang dipakai berskala kecil beda dengan peta bidang yang berskala besar, beda skala peta yang dipakai menyebabkan berbeda, beda cara pengukuran menyebabkan daerah yang tadinya terdampak menjadi tidak terdampak dan yang tadinya tidak terdampak menjadi terdampak".

Dari hasil pengolahan dan pendapat diatas kiranya sangat diperlukan dalam merancang dokumen perencanaan mempergunakan peta dari instansi yang mengelola tentang pertanahan agar sedapat

mungkin tidak terjadi perbedaan luasan yang kan membawa akibat yang merugikan masyarakat hal itu dikarenakan bila di suatu wilayah sudah masuk dalam lokasi penetapan lokasi maka masyarakat yang bertempat tinggal di daerah itu akan dibatasi penggunaannya dalam ini tidak boleh mengalihkan kepemilikan tanahnya.

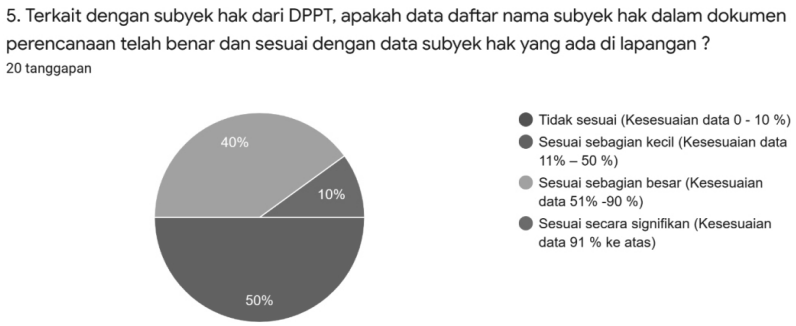


Luasan obyek pengadaan tanah yang diperlukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah diadakan pengukuran oleh petugas ukur atau dalam hal pengadaan tanah adalah satgas A, maka hasil analisis data menunjukkan yang sesuai baru sekitar 25% dan masih 70% yang belum sesuai hal ini dapat mengakibatkan, pergeseran para pihak yang berhak, dalam hal ini bisa bertambah dan bisa berkurang, hal ini seperti telah dijelaskan dalam pertanyaan terdahulu dengan memakai skala peta yang berbeda maka luasan yang dihasilkan setelah diadakan pengukuran dilapangan seringkali terjadi perbedaan yang cukup besar,ini bisa menyebabkan kerugian baik fisik maupun non fisik hal itu terkait dengan pembatasan pembatasan yang akan diterima oleh masyarakat yang terkena dan non fisik bagaimana mereka mencoba mencari tanah pengganti dan suasana hati dan lingkungan sosial yang selama ini sudah didapatkan, hal ini senada dengan ungkapan eko anggota LSM Formastri dalam pembangunan waduk Pidekso.

> "*wes penak-penak tani kok dilep*", ungkapan itu mempunyai makna bahwa sebenarnya masyarakat sudah merasa hidup

> dengan keadaan yang baik sebagai seorang petani tetapi mengapa merek harus pindah.

Ungkapan itu sering terdengar dalam suatu kegiatan pengadaan tanah dimana berpisah dengan lingkungan sosial di mana selama ini mereka merasa nyaman itu sesuatu yang menjadi persoalan, terkait dengan kesalahan letak dan luas kondisi ini sudah mereka alami akan tetapi bila dalam kenyataannya mereka tidak termasuk dalam lokasi pengadaan tanah maka kondisi mereka akan terkejut tetapi lega akan tetapi bila yang tadinya tidak termasuk kemudian masuk akan terjadi sebaliknya.



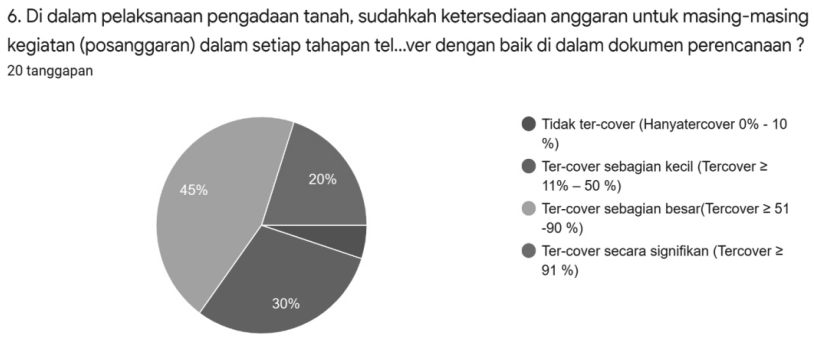
Subyek hak atas tanah yang di tertuang dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah yaitu data tentang nama orang yang berhak dalam kegaiatan pengadaan tanah berdasarkan analisis data menunjukkan tingkat kesesuain masih sangat rendah, masih sekitar 60 %, baru sekitar 40% yang sudah sebagian besar sesuai, hal ini sesuai dengan pernyataan Kakan ATR/BPN Kabupaten Wonogiri dalam Priyo Katon Prasetyo (2018:118), berikut ini.

> "Protes pada waktu sosialisasi dan diakomodir di pendataan awal, maka setelah konsultasi public relatif lebih rapi, walaupun pada saat satgas B turun ke lapang hasilnya berbeda", protes atau keberatan masyarakat ini terkait dengan status hak atas tanah.

Ketidak sesuaian status hak atas tanah akan berakibat dalam penentuan pihak yang berhak (misalanya tanah warisan yang belum dibagi, atau tanah sewa, jual beli belum balik nama), selain itu status hak juga berkaitan dengan besaran ganti kerugian. Hal tersebut bisa mengakibatkan pekerjaan yang berat, karena terkait dengan sosialisasi yang harus dilakukan kembali dan penambahan biaya operasional dan biaya pendukung (BOBP) yang seharusnya sudah diakomodir dalam dokumen perencanaan yang harus diperbaiki.

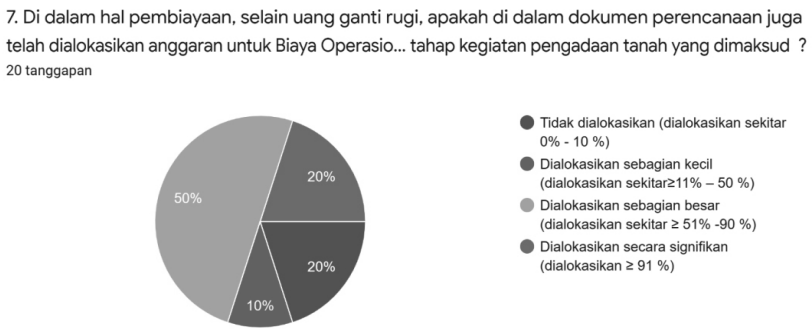
3. Tidak didukung dengan penganggaran yang akurat

Penganggaran dalam suatu kegiatan adalah suatu keharusan yang tidak bisa dihindari demikian pula dalam kegiatan pengadaan tanah, dari keempat tahapan pengadaan tanah semuanya memerlukan anggaran dalam menopang kegiatannya, idealnya semua kegiatan yang memerlukan anggaran sudah dialokasikan dalam dokumen perencanaan.



Dari analisis data tentang luasan, status dan daftar pihak yang berhak dalam pengadaan tanah masih memerlukan perubahan yang sangat besar, tentunya hal ini berpengaruh dengan ketersediaan anggaran baik anggaran BOBP maupun anggaran untuk ganti kerugian akan sangat besar perubahannya. Dari data tentang penganggaran jawaban yang sudah dialokasikan untuk proses pengadaan tanah 45% masih lebih kecil dari jawaban yang sebagian kecil dan belum dianggarkan masih

mencapai 50%, bila kondisi seperti ini maka sangat mungkin jalannya kegiatan pengadaan tanah tersendat atau bahkan terhambat dan macet.



Biaya operasional dan biaya pendukung (BOBP) dalam kegiatan pengadaan tanah juga merupakan biaya yang harus dipersiapkan oleh instansi yang memerlukan tanah mulai, selain juga biaya-biaya dalam tahap perencanaan dan persiapan, dari jawaban di dapatkan 50% sudah mengakomodir BOBP dan 30% belum mengalokasikan (terdiri dari 10% kecil dan 20% tidak mengalokasikan) sedangkan 20% sudah mengalokasikan signifikan.

Sebagian kecil mengalokasikan BOBP dapat menjadi masalah yang serius walaupun prosentasenya hanya 10%, akan tetapi bila 20% tidak mengalokasikan kegiatan BOBP tentulah kegiatan pengadaan tanah akan terhambat, untuk mengalokasikan hal itu sebaiknya dalam penyusunan dokumen perencanaan sudah harus diantisipasi tentang biaya-biaya yang diperlukan mulai dari perencanaan, persiapan , pelaksanaan sampai pada saat penyerahan hasil dan pendaftaran haknya.

4. Kurang dilibatkannya Instansi terkait dalam proses perencanaan

Pelibatan instansi terkait dalam kegiatan perencanaan pengadaan tanah seharusnya bisa dilakukan, bisa terlibat dalam koordinasi memberikan masukan dalam hal hal tertentu sesuai dengan kapasitas

yang menjadi tanggung jawab instansi tersebut, misalkan BPN, instansi yang memerlukan tanah bisa berkoordinasi tentang gambaran umum status hak atas tanah, luas dan letak tanah obyek pengadaan tanah, dari instansi Hankam bisa diperoleh data tentang karakter masyarakat yang ada untuk antisipasi masalah pengamanan dan metode diskusi untuk sosialisasi dan konsultasi publik, bila hal ini tidak diketahui dari awal akan berakibat dengan bertambahnya waktu biaya dan tenaga, akan tetapi bila sudah diketahui dari awal maka instansi yang memerlukan tanah tau berapa yang akan dipersiapkan.

Dari jawaban responden yang masuk sekitar 60 % memberikan jawaban tidak dilibatkannya instansi BPN dalam penyusunan DDPT. Sedangkan yang menjawab keterlibatan tidak signifikan (di bawah 50%) dalam penyusunan dokumen perencanaan sebesar 30 % dan menjawab keterlibatan signifikan (lebih dari 50% sampai 90%) sekitar 10 %. Sehingga dapat disimpulkan keterlibatan instansi BPN dalam penyusunan BPN sangat kecil hal ini menjadikan kekurangan dalam kelengkapan data dalam dokumen perencanaan, terutama data tentang luas subyek, status tanah dan obyek hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan pendapat Dalu Agung Darmawan "Bila BPN dimasukkan team dalam perencanaan bisa memberikan masukan yang valid", lebih lanjut Dalu mengatakan: "Menyusun perencanaan yang bagus, harus pelaksana sudah harus masuk dalam pembuatan dokumen

perencanaan", Lebih lanjut Dalu menjelaskan "Minimal peta keliling dan peta bidangnya sudah jelas maka, BPN seharusnya masuk dalam perencanaan, masuknya BPN dalam perencanaan untuk mengetahui keliling".

E. PERMASALAHAN DAN SOLUSI DALAM TAHAP PERSIAPAN

1. Sosialisasi dan konsultasi publik tidak dilakukan secara sistemik

Sosialisasi yang merupakan sarana komunikasi antara instansi yang memerlukan tanah, dinas dinas terkait dengan difasilitasi oleh Pemerintah Daerah dengan masyarakat berhak dan terdampak bila dilakukan dengan tahapan dan cara yang mengedepankan sikap saling menghargai dalam mencapai tujuan agar pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah yang akan dilakukan dapat berjalan dengan baik, untuk dapat mencapainya maka peran sosialisasi untuk menjelaskan kepada masyarakat baik yang berhak maupun terdampak harus dilakukan dengan sistemik, demikian pula pada saat kegiatan kosultasi publik yang bertujuan untuk mencapai kesepaktan dan kesepahaman terhadap kegiatan yang akan dilakukan, sepakat mungkin bisa dilakukan karena menurut pendapat peneliti hal ini terkait dengan uang ganti kerugian, akan tetapi kesepahaman terkait bagaimana kegiatan akan dilakukan serta akibat yang akan dialami sebelum dan sesudah kegiatan pengadaan tanah pada nantinya, hal ini bukan suatu yang mudah dipahami, bisa jadi dari petugas yang melakukan konsultasi public tidak menjelaskan dengan lengkap dan masyarakat kurang mempunyai pemahaman yang cukup maka kesepahaman akan susah di dapat. Hal ini sejalan dengan pendapat Dewi dalam Priyo Katon Prasetyo (hal 100).

> "dalam implementasinya masih terdapat kekurangan mengenai teknis pelaksanaannya, seperti pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi) yang seharusnya mengundang seluruh masyarakat di lokasi rencana pembangunan, kenyataannya yang diundang pihak yang berhak saja"

Dari pendapat tersebut maka yang sering terjadi bahwa apa yang seharusnya dilakukan tidak dijalankan sebagaimana yang diamanatkan dalam undang-undang No 2 tahun 2012, tentang keterbukaan informasi.

> "Di dalam UU No. 2 Tahun 2012 keterbukaan informasi tentang kegiatan pengadaan tanah harus dibuka seluas-luasnya kepada masyarakat sehingga masyarakat mengerti tentang hak dan kewajibannya dan dapat bersikap seperti yang diharapkan serta dapat memperoleh kehidupan yang lebih baik setelah kegiatan pengadaan tanah" (priyo katon prasetyo 100).

Diperlukannya secara sitemik dalam sosialisasi dan konsultasi public itu tidak terlepas dengan apa yang akan dicapai dalam kegiatan tersebut dalam pengadaan tanah.

> "Oleh karena itu tim persiapan harus dapat memberikan penjelasan yang meyakinkan bahwa pembangunan tersebut benar-benar untuk kepentingan umum disamping itu memberikan manfaat baik secara ekonomi maupun sosial kepada masyarakat yang terdampak maupun masyarakat secara keseluruhan".

Dari jawaban responden 50% atau setengah memberikan jawaban sebagian besar dilaksanakan dengan sistemik, hanya sebagian kecil yang memberikan jawaban bahwa dilakukan kuran sistemik, hal ini menunjukkan bahwa dalam melakukan sosialisasi dan konsultasi publik

perlu dirancang dengan baik, hal ini tentunya terkait dengan banyaknya peserta yang akan hadir dan karakter masyarakatnya, juga mengingat waktu yang disediakan menurut undang-undang yang sangat terbatas.

Solusi yang dilakukan sosialisasi secara sporadik, atau dengan sosialisasi dilaksanakan terhadap para tokoh masyarakat terlebih dahulu, dan setelah itu terhadap kelompok masyarakat pemilik tanah yang akan terkena pembebasan secara langsung dan juga tokoh masyarakat bisa juga dengan konsultasi publik ulang

Dari data yang dilakukan ada perbedaan tentang pelibatan warga terdampak, sebanyak 40% warga terdampak dilibatkan dan diundang hanya 10% jawaban yang menyatakan warga terdampak tidak diundang, berarti 90% ikut diundang, dengan demikian maksud dan tujuan dari kegiatan pengadaan tanah serta waktu pelaksanaan dan dampaknya dapat disosialisasikan.

Hal yang berbeda dinyatakan oleh dewi dalam pembangunan bandara YIA di yogyakarta Dewi (2017, 207).

> "Dalam implementasinya masih terdapat kekurangan mengenai teknis pelaksanaannya seperti pemberitahuan rencana pembangunan (sosialisasi) yang seharusnya mengundang seluruh masyarakat di lokasi rencana pembangunan, kenyataannya yang diundang pihak yang berhak saja".

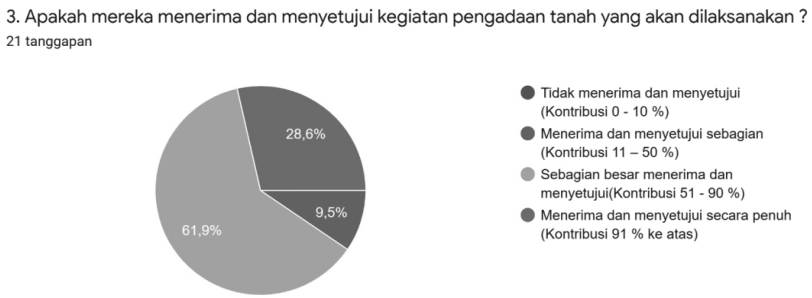
Sejalan dengan itu Agung sebagai salah satu anggota tim pengadaan tanah Kanwil ATR/BPN Jawa Tengah, sosialisasi berulang kali kepada pihak yang berhak. Hal yang sedikit berbeda dinyatakan oleh Jarot sebagai Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kanwil ATR/BPN Jawa Tengah, sosialisasi mengundang pihak yang berhak dan tokoh-tokoh masyarakat yang terdampak.

Ada dua hal yang saling mendukung dan satu hal dari jawaban kuesioner yang berbeda, akan tetapi pada dasarnya warga yang terlibat diundang, ada yang sebagian besas, kecil da nada yang diwakilkan tokoh-tokohnya, serta ada warga yang terdampak yang tidak dilibatkan seperti pernyataan dewi diatas. Bila dilihat dari undang-undang yang mengatur pengadaan tanah warga yang terdampak harus di ikut sertakan dalam sosialisasi dan konsultasi public akan tetapi dalam pelaksanaannya masih belum sesuai dengan harapan undang-undang, dari beberapa diskusi yang peneliti lakukan kekenggan pelaksana melibatkan warga terdampak di karenakan pada proses ganti kerugian yang mendapatkan adalah warga yang berhak, sedangkan warga terdampak belum ada aturan yang menaungi bila ganti kerugian dalam bentuk materi,akan tetapi kalau pemberian akses, misalkan akses jalan bagi warga akses jalannya terbelah jalan tol dibuatkan jalan yang sebagai penghubung. Solusi yang dilakukan cara: a) agenda khusus konsultasi publik terhadap pihak terdampak; b) bila ada surat keberatan masyarakat yang terkena dampak diundang dalam sosialisasi Konsultasi publik ulang. Namun hal itu juga harus dilihat dan di pertimbangkan dengan waktu yang ada.

2. Tidak didukung oleh persetujuan warga terdampak

Persetujuan warga yang terdampak dalam kegiatan pengadaan tanah menurut perundang undangan diperlukan pada saat konsultasi publik tetapi di beberapa kegiatan pengadaan tanah warga yang terdampak jarang dilibatkan, misalnya dalam kegiatan pengadaan tanah di bandara YIA di Yogyakarta seperti apa yang disampaikan oleh hasil penelitian dewi, jarot dalam pengadaan tanah jalan untuk jalan tol semarang batang, demikian pula ungkapan dari kasi pengadaan tanah kantor pertanahan wonogiri dalam pembangunan waduk pidekso, pernyataan senada disampaikan pernyataan Kasubag TU Kantor ATR/

BPN Surabaya I "Yang dilakukan dalam pemberitahuan awal dan konsultasi publik tidak dilibatkan, Terdampak diikutkan buat ramai" dari ketiganya menyampaikan kurang lebih hal yang sama tentang keterlibatan pihak terdampak dalam pengadaan tanah, dilibatkan sebagian diwakili tokoh masyarakatnya sampai tidak dilibatkan dalam kegiatan sosialisasi dan konsultasi publik.



Dari hasil kuesioner agak berbeda dengan hasil penelitian sebelumnya dimana jawaban hampir sebagian besar atau 61% warga terdampak yang terlibat dan hanya 9,5% warga terdampak yang tidak terlibat atau terlibat tetapi dengan persentase yang sangat kecil. Perbedaan ini sangat mungkin terjadi 3 pernyataan diatas adalah kondisi pengadaan tanah yang dilakukan di jawa tengah sedangkan penelitian ini dilakukan di seluruh wilayah Indonesia.

Solusi yang dilakukan apabila penolakan pengadaan tanah dalam konsultasi publik harus:

a. ditindaklanjuti pembentukan tim kajian keberatan. Mekanisme kajian tim keberatan dijalankan hingga diketahui pengadaan tanah dilanjutkan atau tidak dilanjutkan (pindah ke lokasi lain).
b. memberikan alternatif pengganti yang memudahkan masyarakat terdampak atas dampak yang timbul akibat pengadaan tanah, misal akses jalan yang terputus, maka harus dibuatkan akses jalan yang lebih baik dan memudahkan masyarakat, atau mendekatkan akses perekonomian, sosial dan keagamaan yang

ada ke masyarakat akibat akses jalan yang terputus karena pengadaan tanah.

c. Pengadaan tanah harus tetap berjalan, jika memang ada yang tidak setuju bisa mengajukan keberatan ke pengadilan negeri setempat.

3. Tidak didukung dengan data awal yang lengkap

Data awal adalah data yang ada dalam dokumen perencanaan yang dalam proses pembuatannya minimal harus memuat sembilan aspek mulai dari maksud dan tujuan sampai perkiraan waktu pembangunan, dan dalam pembuatannya harus berdasarkan survei sosial ekonomi dan dengan membandingkan dengan pengadaan tanah sejenis di Negara lain, apabila hal ini dilakukan, tentunya keadaan hak atas tanah dan data yang lain tidak akan jauh berbeda dengan keadaan yang sebenarnya.

Setelah dokumen perencanaan diajukan ke Gubernur dan diterima maka tugas team persiapan yang dibentuk oleh gubernur akan mengadakan sosialisasi kepada warga terdampak, setelah itu proses selanjutnya adalah pendataan awal subyek dan obyek pengadaan tanah.

4. Ketidaksesuain DPPT dan data di lapangan

Data-data yang tertuang dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah berdasarkan hasil survei sosial ekonomi dan seminimal mungkin memuat sembilan aspek mulai dari maksud dan tujuan sampai prakiraan waktu pelaksanaan, bila data yang termuat dalam DPPT itu sudah mendekati keadaan yng sebenarnya di lapangan tentulah pekerjaan dalam tahap persiapan pengadaan tanah akan tetapi bila data kurang lengkap maka akan mengulang pekerjaan yang seharusnya sudah dikerjakan dalam tahapan perencanaan oleh instansi yang memerlukan tanah. Akan tetapi seringkali apa yang seharusnya itu berlainan dengan keadaan sebenarnya di lapangan hal ini sejalan dengan pernyataan Jarot dalam Priyo Katon Prasetyo 2018

> "Dalam kegiatan pendataan awal dilakukan oleh tim persiapan akan tetapi dalam kegiatan pengadaan tanah di Jawa Tengah yang melakukan pendataan awal adalah instansi yang memerlukan tanah, hal ini dikarenakan instansi yang

memerlukan tanah merupakan salah satu anggota tim persiapan".

Pernyataan senada di samapaikan oleh Musleh dalam Haryo Budhiawan 2018,

> "Ketidaktahuan dari proses pengadaan tanah berangkat dari ketidak tahuan instansi yang memerlukan tanah. Lebih lanjut Mulseh menyampaikan "apa yang sudah ditulis dalam perencanaan, dalam pelaksanaan harus membuat yang baru (berapa jumlah bidang dan pemilik harus jelas)".

Dari pernyataan itu ada sesuatu yang cukup riskan, bagaimana data yang dikerjakan oleh instansi yang memerlukan tanah di awal dalam penyusunan DPPT kemudian dikerjakan oleh instansi yang sama dalam pendataan awal, apakah itu dikerjakan dengan baik karena mengulang atau mengevaluasi pekerjaan sendiri di sisi lain apakah kemampuan instansi yang memerlukan tanah dalam memahami subyek dan obyek hak atas tanah sudah memadai.

5. Kurangnya pendampingan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah

Pendampingan dari pemerintah pusat yang harus dilakukan agar pelaksanaan pengadaan tanah bisa berjalan dengan baik dan benar hal ini berkaitan dengan koordinasi apabila kegiatan pengadaan tanah bersinggungan dengan tanah-tanah yang sudah dikuasai oleh instansi lain.

Dari jawaban kuesioner tentang pendampingan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah lebih dari setengah atau 60% menjawab ada pendampingan tetapi masih 40% dari responden yang memberikan jawaban pendampingan hanya sekitar 10%. Dengan jawaban seperti ini peneliti menginterpretasikan bahwa ada pendampingan yang baik dari pemerintah pusat yang walaupun masih berkisar 60%. Seyogyanya pendampingan lebih inten dan lebih teratur serta terfokus dalam mengatasi masalah-masalah yang mungkin terjadi dan membutuhkan penyelesaian yang cepat.

Pendampingan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dalam pelaksanaan pengadaan tanah seringkali tidak berjalan dengan baik maka untuk mengatasi hal-hal tersebut dilakukan langkah-langkah:

a. Dari daerah (pemda & Kantah) yang berusaha mengkonsultasikannya hal-hal yg diperlukan petunjuk ke BPN Pusat.
b. Di tahap perencanaan, Kanwil BPN memberikan bimbingan penyusunan dokumen perencanaan berdasarkan Perpres 71-2012. Di tahap persiapan, Kanwil BPN ikut menilai kualitas hasil tahap persiapan, jika belum memenuhi unsur yg diperlukan berdasarkan Perpres 71-2012 Kanwil BPN membimbing hingga memenuhi.
c. Selalu ada pendampingan dalam setiap tahap pengadaan tanah oleh instansi yang membutuhkan tanah.
d. Karena dari Kanwil BPN Provinsi dan dr Kantor Pertanahan sudah cukup serta dari Pemda setempat ikut dalam Tim.
e. Sebagai Fasilitator mulai tahapan persiapan sampai pelaksanaan
f. Pendampingan dirjen Pengadaan Tanah dan kanwil BPN prop jabar pada tahap pelaksanaan berupa monitoring dan evaluasi, petunjuk.
g. Pemerintah pusat atau instansi induk yang memerlukan tanah mensosialisasikan dan mensinkronkan rencana pembangunan yang ada dengan pemerintah daerah, dan jika perlu pemerintah daerah ikut andil juga dalam proyek pembangunan yang ada sehingga saling mengisi dan melengkapi.

h. Pendampingan teknis, terkait dg pelaksanaan di lapangan. Apabila ada kendala selalu kita konsultasikan ke kanwil dan pusat.
i. Bila ada permasalahan yg mendesak, berkirim surat ke pusat / instansi yg bersangkutan untuk koordinasi.

6. Terdapat keraguan dari pemerintah daerah untuk mengeluarkan Penlok dibawah 5 hektar

Pengadaan tanah skala kecil atau di bawah 5 Ha luasannya di perbolehkan tidak menggunakan penetapan lokasi bisa langsung antara instansi yang memerlukan tanah dengan pemilik hak atas tanah bisa mengadakan kesepakatan tentang ganti kerugian, akan tetapi ini hanya merupakan pilihan kata "boleh tidak" berarti bisa menggunakan penetapan lokasi dalam melakukan kegiatan pengadaan tanah.

Dari hasil kuesioner menunjukkan masih banyak instansi yang tidak menggunakan penetapan lokasi sekitar 60% masih dan yang menggunakan penetapan lokasi hanya berkisar 40% menggunakan, ada beberapa kelemahan maupun keuntungan penggunaan penetapan lokasi dalam pengadaan tanah skala kecil, penelitian Wenny menunjukan:

> "Kelebihan proses pengadaan tanah yang menggunakan penetapan lokasi yaitu izin pengadaan tanah terpenuhi, kesesuaian Rencana Tata Ruang Wilayah, dan terjaminnya kepastian hukum. Kelemahan proses pengadaan tanah yang menggunakan penetapan lokasi yaitu proses pelaksanaan pengadaan tanah cenderung lama dan biaya yang diperlukan

dalam pelaksanaan pengadaan tanah tidak sedikit. Sedangkan proses pengadaan tanah secara langsung kelebihannya yaitu waktu dan proses pelaksanaan relatif lebih cepat, pemberkasan tidak terlalu banyak dan dapat melakukan negosiasi nilai ganti rugi ke pemilik bidang tanah. Kelemahan pengadaan tanah tanpa penetapan lokasi yaitu tidak dapat dilakukan konsinyasi dan lokasi pengadaan tanah dapat berpindah-pindah".

Dari hasil penelitian Wenny menunjukan kekurangan dan kelebihan pada masing-masing proses pengadaan tanah skala kecil baik yang menggunakan penetapan lokasi maupun tanpa menggunakan penetapan lokasi, Kekurangan pengadaan tanah tanpa penetapan lokasi adalah dengan tidak bisa dilakukan konsinyasi (memaksa untuk menerima kegiatan), hal ini bisa disiasati dengan berdialog dalam bermusyawarah dengan menempatkatkan seorang dengan kelebihan negosiator yang baik.

Pengadaan tanah dengan penetapan lokasi yang menjadi kendala sementara ini adalah dalam pembiayaan yang besar, dalam hal ini sebenarnya sudah ada jalan keluarnya karena dengan terbentuknya LMAN, dalam hal pembiayaan sudah tidak menjadi suatu hambatan akan tetapi perlu disinkronisasikan sistem pertanggungjawaban keuangan yang sama antara yang dianut Pemda dan LMAN, agar tidak jadi kendala. Solusi yang dilakukan untuk mengatasi selama ini dilakukan dengan:

a. Mengupayakan pendekatan kepada pemilik tanah agar mau melepaskan tanah. Terhadap besar ganti rugi dilakukan penilaian oleh Appraisal. Jika hal tersebut tidak juga dapat diterima maka pilihannya memindahkan lokasi pengadaan tanah, atau meningkatkan status penanganan sebagai pengadaan tanah berskala besar dengan empat tahapan.
b. Jika ada yg keberatan tidak bisa konsinyasi solusi mencari objek yang lain.
c. membuat surat pernyataan yang di ttd oleh Lurah dan saksi bersebelahan.

d. Pemilik tanah tdk sepakat besarnya nilai kerugian Solusi melakukan musyawarah & mufakat yg insentif dengan mengedepankan secara agama dan kearifan lokal.
e. Kesulitan dalam hal persetujuan pihak yang memiliki tanah dan tidak memiliki daya paksa sehingga diperlukan negosiasi yang berulang-ulang.
f. tidak ada kepastian terhadap penyelesaian terhadap pihak yang tidak setuju terhadap besar dan bentuk ganti rugi.
g. manakala ada ketidaksepakatan ganti rugi atau tanah obyek pengadaan tanah dalam sengketa, pengadaan tanah akan terhenti.
h. Sering bermasalah dengan luas yang di ganti rugi setelah BPN melaksanakan pengukuran.

Terkait dengan penggunaan penetapan lokasi di pemerintahan daerah masih sangat kecil dari jawaban questioner di bawah ini masih 63,2% dari belum menggunakan penetapan lokasi dan hanya 10% yang sudah menggunakan penetapan lokasi. Di lain sisi dengan berlakunya undang-undang cipta kerja dalam salah satu ketentuannya pengadaan tanah skala kecil harus menggunakan penetapan lokasi yang di keluarkan oleh pemerintah daerah tingkat II.

Solusi yang dilakukan adalah dengan penetapan lokasi untuk pengadaan tanah skala kecil adalah dengan:

a) Penlok ditetapkan oleh gubernur, tentunya menunggu waktu utk ditetapkan;

b) Solusinya membuat payung hukum yang memungkinkan untuk dapat mengeksekusi obyek pengadaan tanah manakala terjadi permasalahan terhadap pengadaan tanah dalam skala kecil 9 kurang dari 5 hektar);
c) Penetapan lokasi tidak spesifik menyebut lokasi dan jenis kegiatan pengadaan skala kecil, namun menyebut kegiatan secara keseluruhan yang mencakup banyak lokasi dan jenis pengadaan skala kecil. Misalnya: pembangunan gedung sekolah, kantor dengan lokasi yang berbeda.

7. Diperlukan revisi penlok karena ketidaksesuaian luas lahan di lapangan

Revisi penetapan lokasi karena ketidaksesuaian luas tanah yang terdapat dalam surat keputusan penetapan lokasi dengan luas tanah di lapang setelah dilakukan pengukuran oleh satgas A, hal itu bisa terjadi dikarenakan proses memulai pembuatan dokumen perencanaan sampai saat penetapan lokasi dikeluarkan oleh Gubernur. Dari jawaban kuesioner penelitian di bawah ini didapatkan jawaban bahwa 75% tidak pernah mengalami perubahan penetapan lokasi, hanya sebagian kecil atau 15% yang pernah mengalami perubahan penetapan lokasi.

Keadaan berbeda dialami dalam pengadaan tanah waduk Pidekso di Wonogiri, Suharyanto Kasi Pengadaan Tanah Kantor ATR/BPN Kabupaten Wonogiri

> "Penetapan Lokasi di Nomor 590/83 Tahun 2014 dan diperpanjang Nomor 590/48 Tahun 2016, kemudian di perbaharui lagi dengan Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/1 Tahun 2018. Dengan melihat Penetapan Lokasi tersebut berarti sudah 4 tahun kegiatan pembangunan Waduk Pidekso berjalan".

Lebih lanjut dikatakan oleh Kasubsi Naryo, mengapa terjadi perpanjangan penetapan lokasi dalam pembangunan waduk Pidekso.

> "Perpanjangan penetapan lokasi ini berkaitan dengan ketidaktepatan luas tanah yang di perlukan dan dalam usaha mendapatkan kesepakatan pengambilalihan tanah dari masyarakat yang berhak oleh instansi yang memerlukan tanah".

Perbedaan ini terjadi karena perencanaan pengadaan tanah yang tertuang dalam DPPT tidak dirancang dengan skala peta yang sama dan luasan yang didapatkan setelah pengukuran lapang oleh satgas A dengan metode pengukuran kadastral yang memiliki ketelitian tinggi sangat memungkinkan sekali terjadi perbedaan luasan. Solusi yang dilakukan dengan:

a. Penentuan segmen lokasi atau batas akhir lokasi. Misalnya pada tahap I akhir lokasi di desa A misal, akan tetapi pada tahap II, desa A masuk lagi dalam DPPT Jadi perlu revisi. Solusinya, koordinasi yang lebih intens dalam penyusunan DPPT.
b. Awalnya berada penlok ditetapkan di 2 wilayah kabupaten, akan tetapi satu kabupaten tidak lewat pengadaan tanah tapi dengan program land consolidation makanya penlok diubah.
c. Perubahan jalur Solusi menyampaikan kepada pihak yang membutuhkan tanah dan Gubernur.
d. Revisi penlok karena perubahan trase jalan sehingga merubah luas penlok.
e. Permasalahan tanah tambahan yang belum terakomodir di penlok lama.

Revisi penetapan lokasi di dalam selain dari perbedaan luasan atau kah ada sebab yang lain dari jawaban kuesioner yang yang di dapat peneliti, hampir tidak pernah revisi dalam penetapan lokasi dari

sebab lain, sebab yang terbanyak 90% hanya dari perbedaan luasan, hanya sebagian kecil 5% dari responden yang menjawab ada alasan lain dalam revisi penetapan lokasi. Pernyataan berbeda di dapat dari Kasi Pengadaan Tanah Kantor ATR/BPN Kabupaten Wonogiri. "Ada penolakan di awal kegiatan pengadaan tanah ini mengakibatkan Penetapan Lokasi di Nomor 590/83 Tahun 2014 dan diperpanjang Nomor 590/48 Tahun 2016".

Pendapat berbeda dikatakan oleh Eko anggota LSM Formastri dalam priyo Katon Prasetyo 2018, bahwa sosialisasi sudah dilakukan berkali-kali, masyarakat ingin didengar (*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. Hal ini bisa terjadi karena penolakan masyarakat hampir semua menolak dan kegiatan pada saat pelaksanaan dari awal tidak bisa berjalan,lain halnya dengan permasalahan penolakan akan adanya pengadaan tan di pembangunan YIA di Yogyakarta, masyarakat yang dari awal menolak yang diwakili oleh wahana tri tunggal yang dari awal menolak pembangunan bandara YIA, tetapi itu hanya sebagian kecil, artinya masih banyak pihak yang menerima sehingga kegiatan pengadaan tanah tetap berjalan.

Dari hasil penelitian yang dilakukan hampir 90 % responden tidak menjwab tidak pernah ada revisi dalam penetapan lokasi kecuali berhubungan dengan perbedaan luasan seperti yang terdapat dalam diagram di bawah ini:

Solusi yang dilakukan apabila terjadi perubahan atau revisi penetapan lokasi yang tidak berhubungan dengan luasan obyek pengadaan tanah: a) karena lokasi tanah, misal tanah yang akan dibebaskan mestinya di lokasi desa A, ternyata berada di desa B, maka dilakukan revisi penlok; b) Perubahan penlok karena perubahan tata ruang.

8. Pemda kurang terinformasikan mengenai status dan isu-isu/ dampak dari tanah yang dibebaskan.

Informasi tentang status hak atas tanah dan isu atau dampak yang akan ditimbulkan dengan kegiatan pengadaan tanah, informasi tentang status tanah berkaitan tentang bagaimana mengantisipasinya agar kegiatan dapat berjalan dengan baik, misalnya dalam kegiatan pengadaan tanah bersinggungan dengan tanah tanah yang dikuasai oleh instansi departemen agama (dengan banyaknya sarana peribadatan misalkan masjid dll), atau tanah yang dikuasai oleh pemerintah daerah, tanah yang dikuasai oleh departemen pertahanan dan keamanan dan sebagainya, di dalam keadaan seperti itu tentunya dalam melakukan kegiatan pengadaan tanah dilakukan dengan cara yang agak berbeda, sejalan dengan pernyataan dalu agung darmawan dalam haryo budhiawan " tanah tanah yang dikuasai oleh desa, departemen departemen yang lain, seharusnya mudah akan tetapi kenyataannya susah". Hal ini disebabkan karena prosedur dan tata cara dalam memperoleh tanah untuk kegiatan pengadaan tanah agak berbeda, misalnya tanah kas desa harus dengan tanah pengganti, dalam kenyataannya mencari tanah pengganti itu tidak mudah, akan tetapi dalam perkembangannya saat ini sudah boleh dengan ganti kerugian berwujud uang baru pihak desa yang mencari tanah pengganti, ini selesai untuk kegiatan pengadaan tanah tetapi masalah pindah ke perangkat desa untuk mencari tanah pengganti. Untuk tanah yang dikuasai oleh departemen lain, selain pemahaman yang tidak sama juag bagaimana mengeluarkan aset dari SMAK BNN tidak mudah.

Terkait dengan solusi untuk mengatasi kendala dalam masalah informs maka dilakukan:

a. Diagendakan rapat koordinasi dan pembahasan terkait permasalahan yg timbul, percepatan penyelesaian PSN tingkat provinsi. dan evaluasi bersama untuk menyelesaikan permasalahan, Rapat koordinasi terkait dampak yang kemungkinan akan timbul sebagai akibat dari pengadaan tanah tersebut
b. Komunikasi tentang mediasi besarnya ganti rugi solusinya ganti rugi ditentukan oleh penilaian appraisal, penggunaan lahan aset pemda yang terkena Pengadaan Tanah baik mengenai relokasi maupun, ijin-ijin dari dinas terkait, dampak sosial, Komunikasi yang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pemerintah daerah dalam dalam hal pengurusan perijinan yang diperlukan.
c. Meminta pemda untuk menjadi mediator dalam penyelesaiannya.

F. PENUTUP

1. Kesimpulan

Permasalahan dalam tahap perencanaan secara garis besar terkait dengan bagaimana penyusunan dokumen perencanaan yang baik dalam arti dokumen perencanaan itu bisa langsung diaplikasikan di lapangan. Sedangkan dalam tahapan persiapan permasalahannya juga diawali

dengan ketidaklengkapan isi dokumen perencanaan menyebabkan pengulangan pekerjaan dan pembiayaan serta waktu yang bertambah.

Solusi yang dapat diambil adalah dengan koordinasi yang baik antara pihak yang terkait dengan kegiatan pengadaan tanah

2. **Rekomendasi**
   a. Implementasi penyusunan dokumen perencanaan sesuai dengan juknis yang telah ada.
   b. Koordinasi pihak yang terkait dengan kegiatan pengadaan tanah lebih di tingkatkan serta efisien.
   c. Melakukan penetapan lokasi untuk pengadaan tanah skala kecil sesuai amanat undang-undang.

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.

Ni Luh Gede Maytha Puspa Dewi.2017. *Beberapa 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 penetapan lokasi 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 "Konsinyasi 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)" Thesis, Universitas Diponegoro, Semarang.

Wenny Yolanda Ratna Sari,2020 "Evaluasi Pengadaan Tanah Skala Kecil Dengan Dan Tanpa Menggunakan Penetapan Lokasi di Kabupaten Sleman"Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Yunus, Hadi Sabari.2016. *Metodologi 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.