

**EVALUASI KESESUAIAN ANTARA DOKUMEN PERENCANAAN
DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN PENGADAAN
TANAH DALAM PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL TEBING
TINGGI-PEMATANGSIANTAR**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

ANDREW LEKSONO TURNIP
NIM. 16252972
MANAJEMEN PERTANAHAN

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

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
INTISARI.....	xv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan penelitian.....	6
2. Kegunaan penelitian.....	6
E. Kajian Terdahulu.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Kerangka Teoritik	10
1. Pengertian Evaluasi.....	10
2. Pengertian Kesesuaian	10
3. Pengadaan Tanah.....	11
4. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT).....	15
5. Jalan Tol	18
B. Kerangka Pemikiran.....	19
C. Pertanyaan Penelitian	22
BAB III METODE PENELITIAN.....	23
A. Format Penelitian	23
B. Lokasi/Obyek Penelitian	23
C. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	24
D. Analisis Data	28
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENGADAAN TANAH JALAN TOL TEBING TINGGI-PEMATANGSIANTAR.....	31
A. Kondisi Geografis dan Administratif.....	31

	B. Gambaran Umum Status Tanah	34
	C. Tata Ruang Wilayah.....	37
BAB V	PENYUSUNAN DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL TEBING TINGGI- PEMATANGSIANTAR.....	45
	A. Penyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar	45
	B. “Basic Design” Perencanaan Jalan Tol Tebing Tinggi– Pematangsiantar	48
	C. Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Terbit.....	52
	1. Peran DPPT dalam Tahap Persiapan Pengadaan Tanah	52
	2. Peran DPPT dalam Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	56
BAB VI	KESESUAIAN ANTARA DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL TEBING TINGGI- PEMATANGSIANTAR DENGAN PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN.....	63
	A. Komponen-Komponen Penyusun dalam Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	63
	1. Maksud dan Tujuan Rencana Pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar	63
	2. Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Prioritas Pembangunan	64
	3. Letak Tanah.....	70
	4. Luas Tanah yang Dibutuhkan	72
	5. Gambaran Umum Status Tanah.....	74
	6. Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah.....	80
	7. Perkiraan Jangka Waktu Pelaksanaan Pembangunan.....	83
	8. Perkiraan Nilai Tanah	85
	9. Rencana Penganggaran	90
	B. Studi Kelayakan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar.....	96
	C. Evaluasi Kesesuaian Antara Dokumen Perencanaan dengan Peraturan Perundang-undangan Pengadaan Tanah	99
BAB VII	PENUTUP.....	118
	A. Kesimpulan	118
	B. Saran.....	119
	DAFTAR PUSTAKA	120
	DAFTAR LAMPIRAN	125
	RIWAYAT HIDUP PENULIS	

INTISARI

Tahap perencanaan merupakan langkah awal untuk memulai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Berdasarkan pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012, perencanaan pengadaan tanah disusun dalam Bentuk Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) yang paling sedikit memuat maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan RTRW dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan, perkiraan nilai tanah dan rencana penganggaran serta disusun berdasarkan studi kelayakan.

Studi kelayakan dalam penyusunan DPPT jalan tol Tebing Tinggi – Pematangsiantar belum dilakukan dengan baik, misalnya pada daftar nama pihak yang berhak dalam DPPT jauh berbeda dengan realisasi setelah dilakukan inventarisasi dan identifikasi serta tidak adanya dokumen AMDAL dalam perencanaan pengadaan tanah tersebut.

Tujuan penelitian ini adalah mengevaluasi kesesuaian DPPT jalan tol Tebing Tinggi – Pematangsiantar dengan 37 kriteria pada peraturan pengadaan tanah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil dari penelitian ini yaitu 18 poin sesuai dan 19 poin tidak sesuai dari total 37 kriteria pada peraturan pengadaan tanah.

Kata kunci: Pengadaan Tanah, Jalan Tol, Evaluasi, Kesesuaian, Perencanaan Pengadaan Tanah

ABSTRACT

The planning phase is the first step to start land acquisition for development in the public interest. Based on article 15 of Law Number 2 of 2012, land acquisition planning is compiled in the form of a Land Acquisition Planning Document (DPPT) which at least contains the purpose and objectives of the development plan, conformity with the Regional Spatial Plan and National and Regional Development Plans, land layout, land area needed, general description of land status, estimated time of land acquisition, estimated time of construction, estimated land value and budgeting plan and prepared based on feasibility study.

The feasibility study in preparing the DPPT for the Tebing Tinggi - Pematangsiantar toll road has not been done well, for example the list of parties entitled to the DPPT is far different from the realization after an inventory and identification has been carried out and there is no AMDAL document in the land acquisition plan.

The purpose of this study was to evaluate the suitability of the DPPT toll road Tebing Tinggi - Pematangsiantar with 37 criteria in land acquisition regulations. This research uses a qualitative method with a descriptive approach. The results of this study are 18 points in accordance and 19 points out of total 37 criteria in the land acquisition regulations.

Keyword: Land Acquisition, Toll Road, Evaluation, Conformity, Land Acquisition Planning

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sesuatu hal penting yang sangat diperlukan bagi kehidupan manusia. Manusia hidup dan melakukan berbagai aktivitas sehari-hari di atas tanah serta memperoleh bahan pangan dengan memanfaatkan tanah. Tanah juga merupakan salah satu modal utama bagi kelancaran pembangunan. Setiap kegiatan pembangunan tidak lepas dari tanah sebagai ruang untuk penyelenggaraannya. Kegiatan pembangunan tersebut diselenggarakan oleh negara dalam rangka peningkatan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Ketersediaan tanah bagi kegiatan pembangunan adalah suatu hal yang penting untuk diupayakan oleh Negara (Aziz 2014, 1). Tanpa adanya ketersediaan tanah Negara tidak dapat melakukan pembangunan.

Pembangunan infrastruktur masih merupakan salah satu dari lima prioritas program kerja pada pemerintahan periode ke-2 Presiden Joko Widodo-KH Ma'ruf Amin dalam pidatonya usai penyerahan berita acara pelantikan. Pembangunan infrastruktur akan terus dilanjutkan untuk mendukung aktivitas masyarakat, termasuk untuk mendukung pengembangan perekonomian dan kemudahan aksesibilitas (Kompas 2019). Salah satu pembangunan infrastruktur yang paling “gencar” dilakukan adalah pembangunan jalan tol.

Pembangunan jalan tol ini merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang menjadi “primadona” pada rezim saat ini yang dianggap penting dan memiliki urgensi yang tinggi untuk dapat direalisasikan dalam kurun waktu yang singkat. Pasal 1 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 menjelaskan, Proyek Strategis Nasional adalah proyek yang dilaksanakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah.

Salah satu modal penting dalam pembangunan jalan tol adalah ketersediaan tanah. Upaya dalam memperlancar pembangunan jalan tol tersebut, pemerintah membutuhkan areal tanah yang cukup luas dari masyarakat. Pemerintah mempunyai kewenangan untuk memperoleh tanah dari pemilik tanah dengan cara melakukan pengadaan tanah. Berdasarkan pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan Ganti Kerugian yang layak dan adil kepada Pihak yang Berhak. Demi kepentingan umum, pemerintah mempunyai kewenangan konstitusional untuk memperoleh tanah dari si empunya tanah (Sitorus & Limbong 2004, 1).

Salah satu prioritas pemerintah dalam pembangunan jalan tol di Sumatera Utara adalah pembangunan jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar. Jalan tol ini nantinya akan terhubung sampai ke Parapat yang merupakan destinasi wisata Danau Toba yang diharapkan menjadi salah satu destinasi wisata terbesar di dunia yang bisa mendongkrak devisa negara. Ruas jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar melewati 4 kabupaten/kota yaitu Kabupaten Serdang Bedagai, Kabupaten Simalungun, Kota Tebing Tinggi dan Kota Pematangsiantar.

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan melalui 4 tahapan, yaitu tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Dalam tahap perencanaan, hal yang sangat penting diperhatikan adalah dokumen perencanaan pengadaan tanah. Dokumen perencanaan pengadaan tanah bisa dikatakan penentu dalam keberhasilan kegiatan pengadaan tanah. Untuk menuju pengadaan tanah yang berkualitas pada tahap awal dibutuhkan sebuah dokumen perencanaan yang tersusun secara baik dan rinci, sehingga dapat menjadi pedoman bagi panitia pengadaan tanah. Dokumen perencanaan pengadaan tanah ini mencakup ketentuan administratif, ketentuan teknis, dan tahapan penyusunan dokumen

perencanaan pengadaan tanah yang diperuntukkan bagi tim yang dibentuk/ditunjuk oleh instansi yang memerlukan tanah untuk keperluan infrastruktur (jalan tol) sebagai acuan bagi pejabat yang ditunjuk untuk melaksanakan pengadaan tanah dan merupakan prasyarat untuk mengajukan permohonan penetapan lokasi pada tahap persiapan pengadaan tanah oleh Gubernur. Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Sofyan A. Djalil, dalam Rapat Kerja Teknis Pengadaan Tanah tanggal 28 Maret 2018 menyatakan bahwa dokumen perencanaan adalah tahap awal bagi Kementerian ATR/BPN dalam rangka mengidentifikasi permasalahan pengadaan tanah. Dalam proses pengadaan tanah dokumen perencanaan adalah hal yang penting untuk diperhatikan, mengingat hasil evaluasi selama ini, masih ada dokumen perencanaan yang kurang sehingga dalam pelaksanaannya dokumen perencanaan jauh berbeda dengan hasil pelaksanaan.

Budhiawan, dkk (2018) menyatakan dalam penelitiannya pada pengadaan tanah Tempat Pemrosesan Akhir (TPA) di Jawa Timur, yaitu TPA Benowo dan TPA Sidoarjo dimana kualitas data yang ada dalam dokumen perencanaannya kurang baik sehingga menyebabkan pekerjaan selanjutnya tidak berjalan dengan lancar. Lebih lanjut dalam penelitiannya, dijelaskan bahwa dokumen yang dimiliki oleh instansi yang membutuhkan tanah ternyata disusun berdasarkan LARAP (*Land Acquisition Resettlement Action Plan*) yang pengerjaannya dapat dilakukan oleh instansi yang membutuhkan tanah atau dapat diserahkan pada konsultan (pihak ketiga). Hal tersebut seakan ditegaskan lagi oleh Dirjen Pengadaan Tanah Arie Yuriwin pada website www.atrbpn.go.id (2019) yang mengatakan hasil evaluasi selama ini, masih ada dokumen perencanaan yang kurang sehingga dalam pelaksanaannya dokumen perencanaan jauh berbeda dengan hasil pelaksanaan.

Pelaksanaan pengadaan tanah jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar yang dilakukan oleh kantor pertanahan masih terdapat permasalahan seperti daftar nominatif tidak sesuai pada waktu verifikasi dan identifikasi tanaman dan bangunan, ada masyarakat yang tidak mempunyai alas bukti kepemilikan tanah, terdapat kuburan yang terkena obyek pengadaan tanah dan terdapat beberapa pemilik tanah garapan HGU pada saat verifikasi dan identifikasi dalam tahap pelaksanaan. Jika dokumen perencanaannya baik, seharusnya dalam pelaksanaannya tidak terdapat lagi berbagai permasalahan karena pada dokumen perencanaan pengadaan tanah sudah memuat hal-hal penting dan ketentuan-ketentuan dalam pengadaan tanah serta disusun berdasarkan survey sosial ekonomi lokasi yang akan dijadikan obyek pengadaan tanah. Dengan kualitas dokumen perencanaan yang belum baik apabila dokumen tersebut dijadikan dasar dalam kegiatan persiapan, maka implikasinya menyebabkan kegiatan persiapan pengadaan tanah menjadi terhambat (Budhiawan, dkk 2018). Kondisi di atas menyebabkan peneliti ingin mencoba mencari tahu apakah dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam penyusunannya selama ini telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya pada pengadaan tanah pembangunan jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar, Provinsi Sumatera Utara.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “EVALUASI KESESUAIAN ANTARA DOKUMEN PERENCANAAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN PENGADAAN TANAH DALAM PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL TEBING TINGGI–PEMATANGSIANTAR”.

B. Perumusan Masalah

Tahap perencanaan merupakan langkah awal untuk memulai pengadaan tanah. Tahap perencanaan disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71

tahun 2012 menyatakan bahwa dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang mencakup: survey sosial ekonomi; kelayakan lokasi; analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat; perkiraan nilai tanah; dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat pengadaan tanah dan pembangunan; dan studi lain yang diperlukan.

Penyusunan dokumen perencanaan ini seharusnya telah memuat hal-hal penting mengenai pengadaan tanah yang akan dilakukan seperti yang dijelaskan pada pasal 6 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012, namun faktanya masih terdapat permasalahan-permasalahan dalam pelaksanaannya, seperti: daftar nominatif tidak sesuai pada waktu verifikasi dan identifikasi tanaman dan bangunan, ada masyarakat yang alas hak bukti kepemilikan tanahnya masih dipegang oleh orang lain dan diagunkan di bank, terdapat kuburan yang terkena obyek pengadaan tanah dan terdapat beberapa pemilik tanah garapan HGU pada saat verifikasi dan identifikasi dalam tahap pelaksanaan.

Penyusunan dokumen perencanaan dalam pembangunan jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar tidak melakukan survei dan studi kelayakan dengan baik serta kurang memperhatikan komponen-komponen penting sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012, sehingga berimplikasi pada tahap persiapan dan tahap pelaksanaan dalam pengadaan tanah serta realisasi pada pelaksanaannya terdapat perbedaan yang cukup signifikan dari perencanaan yang telah dibuat.

C. Batasan Masalah

Pada Penelitian ini yang menjadi obyek penelitian adalah Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar. Penelitian ini dibatasi dengan meneliti, mempelajari, mencermati dan mengevaluasi isi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) jalan tol Tebing Tinggi-Pematangsiantar, dengan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah. Evaluasi ini dilakukan dengan kriteria

dan standar yang ada dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dengan aturan pelaksanaannya.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengkaji penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah dalam proyek pembangunan jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar.
- b. Mengevaluasi komponen-komponen penyusun dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah serta mengkaji kesesuaian dokumen perencanaan pengadaan tanah dengan peraturan perundang-undangan dalam proyek pembangunan jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar.

2. Kegunaan penelitian

Adapun kegunaan penelitian ini yaitu:

1. Kegunaan praktis dari penelitian ini yaitu:

- a) Sebagai sumber informasi tentang dokumen perencanaan pengadaan tanah.
- b) Sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam pengambilan kebijakan yang berkaitan dengan Pengadaan Tanah khususnya penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah.

2. Kegunaan akademik dari penelitian ini yaitu:

Sebagai bahan informasi dan kajian untuk sumber pengetahuan mengenai dokumen perencanaan pengadaan tanah.

E. Kajian Terdahulu

Sebagai bahan untuk membuktikan keaslian penelitian ini, peneliti meninjau kajian terdahulu untuk menunjukkan perbedaan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Sejauh penelusuran peneliti, penelitian mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol telah banyak dilakukan, namun masih sangat sedikit

penelitian yang mengkaji mengenai dokumen perencanaan pengadaan tanah secara khusus. Namun, meskipun begitu, peneliti mencoba membandingkan dengan penelitian sebelumnya mengenai Pengadaan Tanah. Proses perbandingan dilakukan dengan mengidentifikasi nama peneliti, judul penelitian, lokasi dan hasil penelitian terhadap penelitian yang dilakukan oleh Andrew Leksono Turnip (2020).

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Maria Magdalena Theresia Manurung pada tahun 2012 melalui skripsi Program Studi Diploma IV Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional yang berjudul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Deli Serdang”. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan, kendala dan solusi yang ditempuh untuk mengatasi permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Deli Serdang. Hasil penelitian menyatakan bahwa tahapan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Deli Serdang sebagian besar telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tahapan yang tidak sesuai adalah tahapan ganti kerugian. Kendala yang dihadapi yaitu dana yang tidak mencukupi, penolakan terhadap harga ganti rugi, rumitnya pembebasan tanah Instansi Pemerintah.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Lukman Hakim pada tahun 2016 melalui skripsi Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang dengan judul “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Jolotundo Semarang)”. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah yang sering kali muncul sengketa atau konflik antara pemerintah dengan pemegang hak atas tanah. Hasil penelitian menyatakan bahwa perencanaan yang kurang baik menyebabkan proses pembangunan di Jalan Jolotundo Semarang menjadi kompleks.

Ni Luh Gede Maytha Puspa Dewi pada tahun 2017 melakukan penelitian yang berjudul “Beberapa Permasalahan Pengadaan Tanah Pembangunan Bandara Baru di Kabupaten Kulonprogo, Daerah Istimewa

Yogyakarta”. Penelitian ini mengkaji dokumen perencanaan Pengadaan Tanah secara singkat, tidak dijelaskan secara detail penyusunan dokumen perencanaan Pengadaan Tanah. Dalam hasil penelitiannya pada kesimpulan penelitiannya menjelaskan bahwa mekanisme tahap perencanaan perlu diperjelas dan diperlukan penjelasan lebih lanjut mengenai penyusunan dokumen perencanaan. Penelitian tersebut berbeda dengan apa yang akan diteliti oleh peneliti, dimana peneliti mengkaji secara khusus mengenai dokumen perencanaan pengadaan tanah dan kesesuaiannya terhadap peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya penelitian yang dilakukan oleh Raynolds A. Mukau (2017) yang berjudul “Mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Jalan Tol Manado Bitung)”. Penelitian ini mengkaji mekanisme pengadaan tanah apakah telah mengikuti prosedur sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012. Penelitian ini mengkaji secara umum mekanisme pengadaan tanah menurut aturan perundang-undangan yang berlaku, berbeda dengan apa yang dilakukan peneliti dalam penelitian yaitu lebih khusus mengkaji dokumen perencanaan pengadaan tanah apakah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Tahun 2018, Haryo Budhiawan, dkk, Dosen Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta melakukan penelitian yang berjudul “Kajian Urgensi Kualitas Dokumen Persiapan Sebagai Dasar Penetapan Lokasi dalam Menekan Timbulnya Permasalahan dan Memperlancar Proses Pengadaan Tanah di Jawa Timur”. Dalam kesimpulan dari penelitian ini dikatakan bahwa kualitas data yang disusun dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah berkaitan dengan pemahaman tentang dokumen perencanaan dari instansi yang memerlukan tanah dan koordinasi yang kurang baik dengan instansi yang bisa memberikan masukan tentang pembuatan dan isi dokumen perencanaan agar menjadi sebuah dokumen perencanaan yang ideal. Penelitian ini lebih mengkaji penerapan dokumen perencanaan serta implikasinya serta validitas data dokumen perencanaan

Pengadaan Tanah, namun berbeda dengan yang akan dikaji oleh peneliti yaitu peneliti lebih khusus mengkaji kesesuaian dokumen perencanaan pengadaan tanah dengan peraturan perundang-undangan.

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti dapat dipastikan berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu dan dapat dijamin kebaruannya. Peneliti memfokuskan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku pada dokumen perencanaan Pengadaan Tanah.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dari hasil penelitian ini, peneliti menarik kesimpulan:

1. Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar adalah sebagai berikut:
 - a. Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar dalam pembuatannya mengalami dua kali pelimpahan yaitu dari kementerian PUPR sebagai instansi yang memerlukan tanah kepada PT. Utama Marga Waskita yang selanjutnya dari PT. Utama Marga Waskita melimpahkan lagi kepada PT. Yodya Karya (Persero) dan PT. Andika Persada Raya (KSO).
 - b. Penyusunan DPPT jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar tidak disusun berdasarkan studi kelayakan sebagaimana diatur dalam pasal 6 Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012. Jika studi kelayakan tidak dipertimbangkan dengan baik, dapat menimbulkan resiko dikemudian hari misalnya kecelakaan.
 - c. DPPT kurang berperan penting dalam serangkaian kegiatan pengadaan tanah jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar. Pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar, DPPT tidak dijadikan pedoman dalam kegiatan inventarisasi dan identifikasi daftar pihak yang berhak. Bahkan DPPT tidak digunakan sama sekali dalam tahap pelaksanaan, seolah-olah DPPT dibuat hanya untuk memenuhi kelengkapan dalam pengajuan pelaksanaan pengadaan tanah saja.
2. Kesesuaian antara Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar dengan peraturan perundang-undangan pengadaan tanah adalah sebagai berikut:

- a. Terdapat 37 kriteria yang ideal dari peraturan perundang-undangan pengadaan tanah, yaitu Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 yang dijelaskan lebih lanjut pada peraturan pelaksanaannya (Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012).
- b. Hasil evaluasi kesesuaian antara DPPT jalan tol Tebing Tinggi–Pematangsiantar dari total 37 kriteria sesuai dengan yang ada dalam peraturan perundang-undangan pengadaan tanah, ditemukan 18 poin (48,65%) yang sesuai dengan kriteria tersebut dan 19 poin (51,35%) yang tidak sesuai dengan kriteria tersebut.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, peneliti memberikan beberapa saran terkait Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah, sebagai berikut:

1. Penyusunan DPPT sebaiknya dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah, karena instansi tersebut lebih mengetahui segala bentuk rencana kegiatan mereka, walaupun pembuatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) harus dilimpahkan kepada pihak ketiga, seharusnya penyusunannya tetap dalam pemantauan instansi yang memerlukan tanah dan tidak dilepas begitu saja dalam pembuatannya.
2. Penyusunan DPPT sebaiknya melibatkan pihak/instansi terkait seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Kementerian Lingkungan Hidup, Pemerintah Daerah, dan perangkat desa, agar dalam perencanaannya dapat diketahui terlebih dahulu berbagai macam permasalahan yang ada, sehingga dalam serangkaian kegiatan pengadaan tanah setelah tahap perencanaan setidaknya segala permasalahan dapat diminimalisir.
3. Perlu adanya pembuatan standar/pedoman yang dituangkan dalam bentuk Petunjuk Teknis (Juknis) untuk penyusunan DPPT, agar ada standar/pedoman dalam setiap penyusunan DPPT dimanapun pengadaan tanah akan dilakukan, sehingga dalam penyusunan DPPT harus sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aburaera, S, Muhadar, Maskun 2013, *Filsafat hukum: teori dan praktik*. Kencana, Jakarta.
- Ali, Z 2016, *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Amiruddin & Asikin, Z 2004, *Pengantar metode penelitian hukum*. Rajawali Pers, Jakarta.
- Arba, HM 2019, *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Sinar Grafika, Jakarta
- Aziz AT 2014, 'Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan PLTU Batang'. Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Dewi, NLGMP 2017, 'Beberapa Permasalahan Pengadaan Tanah Pembangunan Bandara Baru di Kabupaten Kulonprogo, Daerah Istimewa Yogyakarta'. Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Hakim, L 2016, 'Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Jolotundo Semarang)'. Skripsi pada Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
- Mahmudi, I 2011, 'CIPP: Suatu model evaluasi program pendidikan', *Jurnal At-Ta'dib*, vol. 6, no. 1, hlm. 112.
- Manurung, MMT 2012, 'Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Deli Serdang'. Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Moleong, 2014, *Metodologi penelitian kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya, Bandung.

Mukau, RA 2017, 'Mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Jalan Tol Manado Bitung)', *Lex Administratum*, vol. V, no.7.

Nugroho, A dkk 2018, *Multipurpose cadaster, pengadaan tanah dan legalisasi asset: penyelesaian persoalan-persoalan agraria dan tata ruang (hasil penelitian sistematis 2018)*. STPN Press, Yogyakarta.

Nugroho, A. 2012, *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta. STPN Press, Yogyakarta.

Sitorus, O & Limbong, D 2004, *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.

Sompie, IC 2017, 'Pengadaan tanah secara normatif untuk infrastruktur jalan tol menurut undang-undang no. 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum', *Lex Et Societatis: e-Journal pada Bagian Hukum dan Masyarakat Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi* , vol. 5, no. 10, hlm. 123-129, dilihat pada 14 Januari 2020, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/17541/17073>

Sugiyono 2013, *Metode penelitian manajemen*. Alfabeta, Bandung.

Sumardjono, MSW 2015. *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di indonesia: dari keputusan presiden sampai undang-undang*. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan.

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 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2014 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 75 Tahun 2014 tentang Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2014 tentang Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Gubernur Sumatera Utara Nomor 18 tahun 2017 tentang Pedoman Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Gubernur Sumatera Utara Nomor 188.44/668/KPTS/2018 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Tebing Tinggi–Parapat Tahap I Ruas Tebing Tinggi–Pematangsiantar di Kabupaten Serdang Bedagai, Kota Tebing Tinggi, Kabupaten Simalungun dan Kota Pematangsiantar Provinsi Sumatera Utara.

Internet

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 2019, *Dokumen Perencanaan adalah Kunci Sukses Pengadaan Tanah*, dilihat pada 13 Januari 2020, <https://www.atrbpn.go.id/Berita/Siaran-Pers/dokumen-perencanaan-adalah-kunci-sukses-pengadaan-tanah-84637>

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan 2016, *KBBI Daring*, dilihat pada 16 Januari 2020, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/evaluasi>

‘Pembebasan Lahan Tol Tebingtinggi-Pematangsiantar Sudah 83 Persen, Medan-Danau Toba hanya 1,5 Jam’ 2019, *Tribun-Medan.com*, 24 Juni, dilihat pada 13 Januari 2020, <https://medan.tribunnews.com>

‘Pidato Presiden, Jokowi Sampaikan 5 Program Kerja Utamanya di Masa Mendatang’ 2019, *Kompas.com*, 20 Oktober, dilihat pada 13 Januari 2020, <https://www.kompas.com>

Sistem Manajemen Pengetahuan Pekerjaan Umum (Simantu PU) 2019. *Modul Pengadaan Tanah Pelatihan Manajemen Konstruksi*, dilihat pada 19 Januari 2020, https://simantu.pu.go.id/epel/edok/0153f_2._Modul_Pengadaan_Tanah__Land_Acquisition_.pdf