

**PENGARUH KUALITAS DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN
TANAH TERHADAP KEBERHASILAN PELAKSANAAN PENGADAAN
TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM
JALAN TOL SOLO – YOGYAKARTA SEGMENT I**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
pada Program Studi Diploma IV Pertanahan Konsentrasi Perpetaan



Disusun Oleh :

FISCA AMBARWATI

NIT. 16252942 / PERPETAAN

Ketua : Dr. Sutaryono, S.Si., M.Si.

Sekretaris : Priyo Katon Prasetyo, S.SiT.,M.Si.

Anggota : Dr. Ir. Senthot Sudirman, M.S.

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
TAHUN 2021**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
INTISARI	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Permasalahan	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Kerangka Teoritis	11
1. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan	11
2. Keberhasilan Pelaksanaan Pengadaan Tanah	13
3. Kualitas Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah dan Pengaruhnya terhadap Keberhasilan Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan	15
B. Kerangka Pemikiran	24
C. Pertanyaan Penelitian	25

BAB III	METODE PENELITIAN	
	A. Format Penelitian	26
	B. Lokasi Penelitian	26
	C. Informan dan Teknik Penentuan Informan	27
	D. Jenis dan Sumber Data	27
	E. Teknik Pengumpulan Data	29
	F. Teknik Analisis Data	30
BAB IV	GAMBARAN UMUM LOKASI PENGADAAN TANAH JALAN TOL SOLO – YOGYAKARTA SEGMENT I (Ruas Kartasura – Karanganom)	
	A. Kondisi Geografis dan Administratif Kabupaten Klaten	33
	B. Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten	36
	C. Lokasi Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta di Kabupaten Klaten	37
BAB V	KUALITAS DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL SOLO – YOGYAKARTA	
	A. Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum	42
	B. Perbandingan Isi Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 20 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah	45
BAB VI	PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL SOLO – YOGYAKARTA	
	A. Perbandingan Target dan Realisasi Kegiatan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta	67

B. Faktor-faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta	70
1. Faktor Penghambat	70
2. Faktor Pendukung	79
BAB VII PERANAN DOKUMEN PERENCANAAN PENGADAAN TANAH TERHADAP KEBERHASILAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL SOLO – YOGYAKARTA	
A. Peran Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta pada Tahap Persiapan	85
B. Peran Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta pada Tahap Pelaksanaan	87
BAB VIII PENUTUP	
A. Kesimpulan	90
B. Saran	92
DAFTAR PUSTAKA	93
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur merupakan program utama pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo. Kebijakan ini tertuang pada nawa cita yang diwujudkan melalui Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional ke-III 2015-2019 (RPJMN III). Keberadaan sarana infrastruktur, seperti jalan, jembatan, listrik, pelabuhan, bandara, dan infrastruktur lainnya, sangat mempengaruhi kehidupan ekonomi suatu negara (Suntoro 2019, 14). Pembangunan infrastruktur tidak hanya dapat mempercepat mobilitas penduduk, tetapi juga dapat memberikan dampak positif terhadap perkembangan dan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah. Hal ini dinilai dapat mengatasi persoalan kesenjangan antara perkotaan dan perdesaan, antar kawasan maupun antar wilayah. Pembangunan infrastruktur berbasis pengembangan wilayah yang merata dan seimbang juga diharapkan mampu mengurangi ketimpangan pembangunan antar wilayah sebagaimana masih terjadi saat ini.

Proyek pembangunan infrastruktur saat ini telah menjadi suatu kebijakan yang sangat penting dan merupakan salah satu Program Strategis Nasional (PSN). Dalam pelaksanaannya, proyek pembangunan infrastruktur tidak terlepas dari ketersediaan tanah untuk mewujudkan pembangunan tersebut. Hal ini dikarenakan tanah memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia. Tanah merupakan modal dasar dan komponen utama dalam setiap kegiatan pembangunan. Tanpa adanya tanah maka pembangunan tidak akan bisa terwujud. Sitorus dan Limbong (2004, 1) menyatakan bahwa saat ini ketersediaan tanah-tanah negara yang “bebas” sangat terbatas. Tanah negara “bebas” yang dimaksud adalah tanah yang sama sekali tidak dilekati hak atau dikuasai orang atau pihak-pihak yang berkepentingan lainnya. Keterbatasan inilah yang mengharuskan pemerintah, sebagai penyelenggara negara,

berhadapan dengan para pemegang hak atau pemilik tanah dalam upaya menyediakan tanah untuk kegiatan pembangunan.

Pengadaan tanah menjadi salah satu cara yang dilakukan pemerintah untuk mendapatkan tanah dalam rangka pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum. Selama ini, cara tersebut dipandang sebagai kunci sukses dalam pembangunan infrastruktur. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa rangkaian kegiatan dalam pengadaan tanah terdiri dari empat tahapan, yakni perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Menurut Sutaryono (2019) tahap perencanaan merupakan tahapan paling penting dalam suatu kegiatan pengadaan tanah. Pada tahap perencanaan, rencana pengadaan tanah dituangkan dalam suatu dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang selanjutnya disebut DPPT. Dokumen ini disusun oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan studi kelayakan yang mencakup (a) survei sosial ekonomi; (b) kelayakan lokasi; (c) analisis biaya dan manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat; (d) perkiraan nilai tanah; (e) dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan; dan (f) studi lain yang diperlukan (Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum). Disamping itu, rencana pengadaan tanah harus sesuai dengan dengan rencana tata ruang wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis dan rencana kerja pemerintah pada instansi yang memerlukan tanah (Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum). Dalam hal pembangunan jalan tol, instansi tersebut adalah Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat c.q. Direktorat Jenderal Bina Marga c.q. Direktorat Jalan Bebas Hambatan dan Perkotaan.

DPPT berisi segala bentuk kebutuhan dan kebijakan dalam perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kualitas DPPT yang baik

ditentukan oleh kesesuaian isi DPPT dengan peraturan perundang-undangan, serta data yang lengkap, valid, dan detail. Pada Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum disebutkan bahwa DPPT sedikitnya memuat tentang: (a) maksud dan tujuan rencana pembangunan; (b) kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang; (c) prioritas pembangunan nasional dan atau daerah; (d) letak tanah; (e) luas tanah yang dibutuhkan; (f) gambaran umum status tanah; (g) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah; (h) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; (i) perkiraan nilai tanah; (j) rencana penganggaran; dan (k) preferensi bentuk ganti kerugian.

Pelaksanaan pengadaan tanah memerlukan suatu DPPT yang berkualitas sebagai pedoman bagi tim persiapan dan pelaksanaan pengadaan tanah. Hal ini dikarenakan DPPT yang kurang lengkap dapat menjadi hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Sejalan dengan pendapat Setiowati (2019) bahwa pembangunan beberapa ruas jalan tol di Jawa Timur terhenti karena pada dokumen perencanaan pengadaan tanah tidak dicantumkan biaya-biaya lain yang diperlukan.

Pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta, sama halnya dengan pengadaan tanah pada umumnya, memerlukan DPPT yang berkualitas. Hal ini dimaksudkan agar pelaksanaan pengadaan tanah pada proyek tersebut dapat berjalan lancar. Jalan Tol Solo – Yogyakarta merupakan jaringan jalan tol Trans Jawa lanjutan dari ruas Jalan Tol Semarang – Solo. Rencana pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta di Provinsi Jawa Tengah diperkirakan sepanjang $\pm 35,6$ kilometer (km). Perkiraan total keseluruhan tanah yang dibutuhkan dalam pembangunan tersebut adalah $\pm 472,15$ hektar (ha) dengan jumlah bidang sebanyak ± 5.128 bidang tanah. Secara administrasi, pembangunan tersebut akan melewati 1 desa di Kabupaten Karanganyar, 9 desa di 2 kecamatan Kabupaten Boyolali, dan 50 desa di 11 kecamatan Kabupaten Klaten. Berdasarkan pembagian tersebut maka Kabupaten Klaten merupakan kabupaten yang terkena dampak terbesar dalam pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta di Provinsi Jawa Tengah. Total bidang tanah terdampak di wilayah

Kabupaten Klaten pada pembangunan tersebut adalah sebanyak ± 4.061 bidang tanah dengan luasan 377,5 ha (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019).

Jalan Tol Solo – Yogyakarta diharapkan mampu memperkuat konektivitas jaringan jalan tol Trans Jawa. Selain itu, jalan ini dibutuhkan oleh pemerintah daerah sebagai salah satu sarana untuk mendukung perkembangan dan pertumbuhan ekonomi daerah. Jalan tol ini juga diharapkan mampu mengakomodir jumlah kendaraan yang melewati ruas jalan eksisting Solo – Yogyakarta, sehingga dapat mengurangi beban lalu lintas pada ruas jalan tersebut. Berdasarkan laporan kegiatan, pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta telah dilaksanakan hingga pemberian ganti kerugian di segmen I. Pelaksanaan proyek ini mundur dari jangka waktu yang telah ditentukan. Hal ini dikarenakan timbul beberapa permasalahan akibat DPPT yang kurang rinci. Permasalahan dalam kegiatan pengadaan tanah umumnya terjadi pada tiga tahapan awal pengadaan tanah, yaitu tahap perencanaan, persiapan, dan pelaksanaan (Setiowati, 2019).

Pada tahap perencanaan, permasalahan timbul akibat penyusunan rancangan desain struktur jalan tol yang tidak memperhatikan kesuburan tanah pada wilayah terdampak. Akibatnya perlu dilakukan revisi terhadap rancangan desain struktur Jalan Tol Solo – Yogyakarta, agar luasan lahan pertanian yang terdampak pembangunan sedikit berkurang. Di tahap persiapan, permasalahan terjadi pada saat pendataan awal, karena terdapat perbedaan data subyek dan obyek pengadaan tanah antara data yang tercantum pada DPPT dengan kenyataan di lapangan. Hal ini tentunya menghambat dalam kegiatan konsultasi publik dan penetapan lokasi. Selanjutnya, pada tahap pelaksanaan, permasalahan utama terletak pada pemberian ganti kerugian. Nilai ganti kerugian yang melambung dari perkiraan biaya yang tertuang dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah, serta keterbatasan dana menyebabkan pembayaran uang ganti kerugian tidak dapat dilaksanakan secara serentak, meskipun dalam satu desa.

Uraian diatas menunjukkan bahwa kualitas DPPT berpengaruh terhadap keberhasilan kegiatan pengadaan tanah. Dalam hal ini, DPPT berperan penting untuk meminimalisir permasalahan-permasalahan yang mungkin terjadi. DPPT yang ideal sebaiknya disusun dengan data yang lengkap, valid, dan detail sehingga dokumen tersebut memiliki kualitas yang baik dan dapat membantu tahapan selanjutnya. Berdasarkan penjelasan tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul “Pengaruh Kualitas Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah terhadap Keberhasilan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Solo – Yogyakarta Segmen I”.

B. Rumusan Masalah

Suatu proyek pengadaan tanah pasti diawali dengan tahap perencanaan yang dituangkan dalam DPPT. Dalam hal ini, DPPT berisi informasi dan kebijakan yang dapat dijadikan sebagai pedoman bagi pelaksana pengadaan tanah. Oleh karena itu, DPPT yang disusun oleh instansi yang memerlukan tanah harus memiliki kualitas yang baik, agar dapat menjadi acuan dalam seluruh kegiatan pada setiap tahapan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

DPPT Jalan Tol Solo – Yogyakarta disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Poin-poin utama dalam DPPT Jalan Tol Solo – Yogyakarta telah sesuai dengan ketentuan pada Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Namun demikian, berdasarkan hasil survey awal, terdapat beberapa permasalahan dalam penerapan DPPT Jalan Tol Solo – Yogyakarta. Permasalahan tersebut disebabkan oleh isi DPPT Jalan Tol Solo – Yogyakarta tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya di lapangan. Hal ini mengindikasikan bahwa kualitas DPPT dapat mempengaruhi proses pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta.

C. Batasan Permasalahan

Obyek pada penelitian ini difokuskan pada DPPT untuk pembangunan jalan tol Solo – Yogyakarta. Penelitian dilaksanakan dengan mencermati, mempelajari, dan mengevaluasi isi DPPT Jalan Tol Solo – Yogyakarta. Penelitian ini dibatasi hingga kegiatan pembayaran ganti kerugian pada pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta Segmen I, yang meliputi Kecamatan Delanggu, Polanharjo, Ceper, dan Karanganom.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan

- a. Untuk mengetahui kualitas DPPT pada pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta;
- b. Untuk mengetahui capaian pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta;
- c. Untuk mengetahui peranan DPPT terhadap keberhasilan pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta.

2. Manfaat

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan berguna bagi:

a. Ilmu Pengetahuan

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan. Selain itu, dapat mengetahui pengaruh kualitas DPPT terhadap keberhasilan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Hal ini dimaksudkan bahwa dengan adanya DPPT yang berkualitas baik, maka pengadaan tanah dapat berjalan lancar dan sesuai dengan tujuan pembangunan.

b. Kementerian ATR/BPN

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gagasan dalam perumusan kebijakan atau petunjuk teknis mengenai penyusunan DPPT yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan mudah diaplikasikan di lapangan.

c. Instansi yang memerlukan tanah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dalam penyusunan DPPT, agar dokumen tersebut memiliki kualitas yang baik, memuat data yang valid dan detail, menguraikan tentang dampak yang mungkin timbul dalam pelaksanaan kegiatan, serta upaya pencegahan dan penyelesaiannya.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang membahas tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah banyak dilakukan. Namun demikian, penelitian yang memfokuskan pembahasannya mengenai kualitas DPPT masih sedikit. Pada kenyataannya, dokumen tersebut dapat menjadi salah satu penentu keberhasilan suatu proyek pengadaan tanah. Sejalan dengan penelitian yang pernah dilakukan oleh Dewi (2017) bahwa proses penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah dan konsekuensi hukum apabila tidak dipenuhinya persyaratan dimaksud perlu dijelaskan lebih lanjut, agar tidak salah dalam penafsirannya. Selain itu, Budhiawan (2019, 64) mengatakan bahwa akibat dari penerapan dokumen perencanaan pengadaan tanah dengan kualitas data yang kurang baik, akan menyebabkan pengadaan tanah menjadi terhambat. Lebih lanjut ditegaskan bahwa bahwa kualitas data yang disusun dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah berkaitan dengan pemahaman dari instansi yang memerlukan tanah tentang dokumen perencanaan pengadaan tanah, serta koordinasi dengan instansi yang dapat memberikan masukan mengenai pembuatan dan isi dokumen perencanaan pengadaan tanah tersebut (Budhiawan 2019, 59-60).

Berikut ini merupakan beberapa hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini, antara lain:

1. Endang Purwaningsih dan Derta Rahmanto (2019), dalam jurnal yang berjudul “Pengadaan Tanah demi Kepentingan Umum dalam Perjanjian Pengusahaan Jalan Tol (PPJT) Trans Sumatera”, menjelaskan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah dalam penelitiannya telah sesuai dengan yang

tercantum dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah. Namun demikian, permasalahan utamanya terletak pada alokasi anggaran guna pembayaran ganti kerugian untuk bekas pemegang hak atas tanah yang dianggap kurang adil, karena tidak mempertimbangkan nilai historis-psikologis dan kondisi sosial-ekonomi bekas pemegang hak atas tanah pasca kegiatan pengadaan tanah.

2. Asih Retno Dewi, Sutaryono dan Alifia Nurhikmahwati (2020), dalam jurnal yang berjudul “Pemetaan Masalah Pengadaan Tanah dengan Objek Tanah Ulayat (Kasus Jalan Tol Padang-Sicincin)”, mencoba memetakan permasalahan pengadaan tanah dengan objek tanah ulayat beserta alternatif solusinya. Permasalahan yang ditemukan dalam penelitian ini, yaitu permasalahan terkait besarnya ganti kerugian, status obyek tanah, instansi yang terlibat, maupun masyarakat yang berhak/terdampak dengan sekuensi berdasarkan tahapan-tahapan dalam pengadaan tanah. Lebih lanjut penelitian ini menyatakan bahwa DPPT Jalan Tol Padang-Sicincin kurang spesifik, sehingga tidak cukup untuk dijadikan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengadaan tanah jalan tol Padang-Sicincin. Hal ini menunjukkan bahwa instansi yang memerlukan tanah belum serius dan detail dalam menyusun DPPT. Oleh karena itu, perlu dilakukan peningkatan kualitas dokumen perencanaan pengadaan tanah dengan melibatkan berbagai pihak terkait dalam penyusunannya.
3. Ni Luh Gede Maytha Puspa Dewi (2017), pada makalah yang berjudul “Yang Selesai dan Yang Tertunda: Problematika Ganti Kerugian Pengadaan Tanah *New Yogyakarta International Airport (NYIA)*” menyebutkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah NYIA masih menyisakan pekerjaan, terutama pada objek pengadaan tanah yang belum dibayarkan ganti kerugiannya. Biaya perolehan tanah yang hampir mencapai tiga kali lipat dari dana yang dianggarkan dalam DPPT ternyata belum mampu menutupi permasalahan tersebut. Persoalan ini dikarenakan pada saat penyusunan DPPT, PT. Angkasa Pura I memang tidak merencanakan untuk menyediakan tanah pengganti maupun relokasi, sehingga memaksa semua pihak yang berhak

untuk memilih ganti kerugian berupa uang. Hal itu menunjukkan bahwa PT. Angkasa Pura I tidak siap dalam perencanaan pembangunan NYIA sehingga menimbulkan permasalahan diakhir pelaksanaan pengadaan tanah. Instansi yang memerlukan tanah seharusnya lebih cermat dalam menganalisis tanah-tanah yang hanya bisa diberi penggantian berupa tanah pengganti.

4. Setiowati, Rochmat Martanto, dan Sri Kistiyah (2019), pada hasil penelitian yang berjudul “Urgensitas Dokumen Perencanaan yang Lengkap bagi Keberhasilan Permasalahan Pengadaan Tanah”, menyatakan bahwa permasalahan dalam pengadaan tanah umumnya muncul pada tiga tahapan awal dari empat rangkaian tahapan pengadaan tanah. Permasalahan tersebut muncul sebagai akibat dari isi DPPT yang kurang lengkap, sehingga menghambat tahapan-tahapan berikutnya. Oleh karena itu, diperlukan adanya keterlibatan pihak-pihak terkait dalam penyusunan DPPT.
5. Rosi Kurniawan (2020), skripsi dengan judul “Pemanfaatan Dokumen Perencanaan dalam Tahap Persiapan Pengadaan Tanah pada Proyek Bendungan Karian di Kabupaten Lebak”, secara khusus mengkaji tentang pemanfaatan DPPT dalam tahap persiapan pengadaan tanah. Kesimpulan penelitian ini berkaitan dengan urgensi DPPT dan pemanfaatannya yang dikhususkan pada tahap persiapan, beserta kendala dan solusi yang dihadapi dalam pemanfaatan dokumen tersebut.

Berdasarkan penelitian-penelitian terdahulu, permasalahan dalam pengadaan tanah sering terjadi pada tiga tahapan awal akibat kualitas data DPPT yang kurang baik. Sejatinya rencana pengadaan tanah yang diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah merupakan awal mula penentu keberhasilan pengadaan tanah. Perencanaan yang kurang matang tentu akan menghambat tahapan-tahapan selanjutnya. Para peneliti terdahulu cenderung menyatakan bahwa kualitas DPPT yang mempengaruhi pelaksanaan pengadaan tanah dilihat berdasarkan permasalahan yang timbul ketika dokumen tersebut diterapkan. Peneliti terdahulu belum menggunakan indikator kualitas dokumen

perencanaan berdasarkan kesesuaian isi dokumen tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti mengenai Pengaruh Kualitas Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah terhadap Keberhasilan Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Solo – Yogyakarta Segmen I, tentunya berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Pada penelitian ini, peneliti menilai kualitas DPPT berdasarkan kesesuaian isi dokumen tersebut dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, peneliti menilai keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan kesesuaian target dan realisasi kegiatan pengadaan tanah. Dengan demikian, peneliti dapat mengkorelasikan antara kualitas DPPT dan pelaksanaan pengadaan tanah, sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa kualitas DPPT mempengaruhi keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penyusunan DPPT dilakukan oleh Pemrakarsa berdasarkan perjanjian kerja sama kontraktual dengan instansi yang memerlukan tanah pada tahun 2016. DPPT disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan pada tahun 2018, dan ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah pada tahun 2019.
2. Berdasarkan hasil penelitian dan kriteria yang ditetapkan oleh peneliti, DPPT Jalan Tol Solo – Yogyakarta memiliki kualitas yang kurang baik. Hal itu dibuktikan dengan isi DPPT yang telah mencakup 61,3% dari keseluruhan muatan DPPT berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 20 Tahun 2020; sebagian muatan dalam dokumen tersebut dapat diterapkan; namun terdapat beberapa permasalahan dalam penerapannya.
3. Pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta terbilang lancar. Rata-rata capaian pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta telah mencapai 81,79% dari target yang harus dicapai. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta juga dapat diselesaikan secara musyawarah oleh instansi yang memerlukan tanah dan Pelaksana Pengadaan Tanah. Hingga penelitian ini dilakukan, hanya sedikit dari pihak yang berhak yang merasa keberatan, baik terhadap hasil inventarisasi maupun nilai ganti kerugian yang diberikan. , tidak ada permasalahan atau jika ada permasalahan dapat diselesaikan melalui musyawarah, sehingga tidak perlu dilakukan penyelesaian melalui mekanisme konsinyasi
4. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta, terdiri atas faktor penghambat dan pendukung. Faktor penghambat berkaitan dengan permasalahan yang muncul pada setiap tahapan pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta, seperti:
 - a. Pada tahap perencanaan, permasalahan yang muncul terkait rencana trase dan desain struktur Jalan Tol Solo – Yogyakarta, daftar nominatif

pada DPPT, perkiraan jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah, dan rencana penganggaran.

- b. Pada tahap persiapan, permasalahan muncul pada kegiatan konsultasi publik akibat perbedaan daftar nominatif pada DPPT dengan kondisi sebenarnya.
- c. Pada tahap pelaksanaan, permasalahan muncul pada kegiatan inventarisasi dan identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan bentuk dan nilai ganti kerugian, serta pemberian ganti kerugian dan pelepasan hak. Permasalahan tersebut berawal dari perbedaan daftar nominatif pada DPPT dengan kondisi sebenarnya.

Sedangkan, faktor pendukung berkaitan dengan kerja sama antar instansi terkait dalam menyelesaikan permasalahan-permasalahan tersebut. Kerja sama tersebut, yaitu:

- a. Pada tahap perencanaan, permasalahan rencana trase dan desain struktur Jalan Tol Solo – Yogyakarta diselesaikan dengan kerja sama antara Pemrakarsa dengan PPK, Tim Persiapan dan Pelaksana Pengadaan Tanah. Sedangkan, permasalahan terkait rencana penganggaran diselesaikan melalui koordinasi antara Pemrakarsa, LMAN, dan PPK.
 - b. Pada tahap persiapan, permasalahan yang terjadi pada kegiatan konsultasi publik dapat diselesaikan dengan konsultasi publik ulang melalui peran kepala desa/kelurahan.
 - c. Permasalahan-permasalahan yang terjadi pada tahap pelaksanaan dapat diselesaikan dengan adanya koordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, Bupati Klaten, Dinas Pertanian Kabupaten Klaten, Kepala Kecamatan dan Kepala Desa/Kelurahan yang menjadi obyek pengadaan tanah, Kejaksaan Negeri Klaten, *appraisal*, serta instansi yang memerlukan tanah.
5. Berdasarkan hasil penelitian, pada tahap persiapan DPPT hanya berperan pada kegiatan sosialisasi dan pemberian IPL. Sedangkan, pada tahap pelaksanaan, DPPT hanya berperan pada penyiapan pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta sebagai bahan pertimbangan bagi Kepala

Kantor Wilayah BPN Provinsi Jawa Tengah untuk menunjuk Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah.

B. Saran

1. Penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah sebaiknya dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah. Hal ini dikarenakan instansi tersebut lebih mengetahui rencana strategis dan rencana kerja di bidang usahanya. Apabila penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah harus dilimpahkan kepada pihak ketiga, maka dalam penyusunannya sebaiknya tetap dalam pemantauan instansi yang memerlukan tanah.
2. Penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah sebaiknya melibatkan instansi terkait, seperti Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, pemerintah daerah, dan penilai pertanahan. Hal ini dimaksudkan agar permasalahan yang mungkin timbul dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah akibat perencanaan yang kurang rinci dapat diminimalisir.
3. Instansi yang memerlukan tanah perlu memahami substansi yang wajib termuat dalam masing-masing poin, sebagaimana diatur pada peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah, agar kualitas dokumen perencanaan pengadaan tanah menjadi lebih baik.
4. Instansi yang memerlukan tanah seharusnya menambahkan pengaturan kelembagaan dan mekanisme keberatan pada DPPT sebagai muatan tambahan agar DPPT dapat berperan dalam setiap kegiatan pada tahapan pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badan Pusat Statistik, 2020, *Kabupaten Klaten Dalam Angka 2020*, Klaten.
- Budhiawan, H Prasetyo, PK Sudibyanung, Supriyanti, T 2019, 'Peran data perencanaan dalam penetapan lokasi untuk pengadaan tanah', dalam Luthfi, AN dan Utami, W (ed), *Himpunan policy brief: masalah dan kebijakan agraria, pertanahan dan tata ruang Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta.
- Dewi, AR, Sutaryono, Nurhikmahwati, A 2020, 'Pemetaan Masalah Pengadaan Tanah dengan Objek Tanah Ulayat (Kasus Jalan Tol Padang-Sicincin)', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 6 no. 2 hlm. 277-291.
- Dewi, NLGMP 2017, 'Beberapa Masalah Pengadaan Tanah Pembangunan Bandara baru di Kabupaten Kulon Progo Daerah Istimewa Yogyakarta', *Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN)*, Yogyakarta.
- _____, 2017, 'Yang selesai dan yang tertunda: problematika ganti kerugian pengadaan tanah *New Yogyakarta International Airport (NYIA)*', *Prosiding seminar nasional: Problematika pertanahan dan strategi penyelesaiannya*, STPN dan Pusat Studi Hukum Agraria-Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Yogyakarta.
- Direktur Jenderal Pengadaan Tanah Kementerian ATR/BPN 2018, 'Evaluasi progres pengadaan tanah PSN dan non PSN', *Materi kuliah umum di STPN Yogyakarta, 6 November 2018*.
- Kurniawan, R 2020, 'Pemanfaatan dokumen perencanaan dalam tahap persiapan pengadaan tanah pada Proyek Bendungan Karian di Kabupaten Lebak', *Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN)*, Yogyakarta.
- Marlijanto, SD 2010, 'Konsinyasi ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum (studi pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Jalan Tol Semarang – Solo di Kabupaten Semarang)', *Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan*, Universitas Diponegoro, Semarang.

- Purwaningsih, E & Rahmanto, D 2019, 'Pengadaan tanah demi kepentingan umum dalam perjanjian perusahaan jalan tol (PPJT) Trans Sumatera', *Jurnal Lex Librum*, Vol. VI No. 2 hlm. 65-84.
- Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Permukiman dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah, 2019, *Modul Penyusunan Land Acquisition and Resettlement Plan (LARP) SPALD Perkotaan*, Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, Bandung.
- Pusat Pendidikan dan Pelatihan Sumber Daya Air dan Konstruksi, 2018, *Modul Pengadaan Lahan (Land Acquisition)*, Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia, Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, Bandung.
- Sembiring, J & Riyadi, R 2018, 'Dampak pembangunan jalan lingkar utara terhadap eksistensi tanah ulayat di Kota Solok Provinsi Sumatera Barat', dalam Utami, W dan Dewi, AR (ed), *Hasil penelitian sistematis: multipurpose cadaster pengadaan tanah dan legalisasi aset*, STPN Press, Yogyakarta.
- Setiowati, Martanto, R & Kistiyah, S 2019, 'Urgensitas dokumen perencanaan yang lengkap bagi keberhasilan masalah pengadaan tanah', dalam Luthfi, AN dan Utami, W (ed), *Himpunan policy brief: masalah dan kebijakan agraria, pertanahan dan tata ruang Indonesia*, STPN Press, Yogyakarta.
- Sitorus, O & Limbong, D 2004, *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sugiyono, 2014, *Metode penelitian pendidikan (pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R&D)*, Alfabeta, Bandung.
- _____, 2015, *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung.
- Sumardjono, MSW 2009, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- _____, 2015, *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Suntoro, A 2019, 'Penilaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum: perspektif HAM', *Bhumi, Jurnal Agraria dan Pertanahan*, vol. 5, no. 1, hlm. 13-25.

Sutaryono, 2019, 'Studi perencanaan pengadaan tanah kunci sukses pembebasan tanah untuk pembangunan infrastruktur', *Prosiding seminar nasional geografi II: Pemanfaatan big data dalam pengembangan keilmuan geografi*, Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Tanah dan Benda-benda yang Ada Diatasnya

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

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional.

Peraturan Presiden Nomor 66 Tahun 2020 tentang Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam Rangka Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2020 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 250/KPTS/M/2015 tentang Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 567/KPTS/M/2010 tentang Rencana Umum Jaringan Jalan Nasional.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 10/PMK.No.02/2016 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 13/PMK.02/2013 tentang Biaya Operasional dan Biaya Pendukung Penyelenggaraan Pegadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang Bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan

Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009 – 2029.

Peraturan Daerah Kabupaten Klaten Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Klaten Tahun 2011-2031.

Sumber lainnya

RumahCom, 2020, *Perencanaan Tidak Detil Kerap Jadi Kendala Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, diakses pada 21 April 2021, <https://www.rumah.com/berita-properti/2020/5/188446/perencanaan-tidak-detil-kerap-jadi-kendala-pengadaan-tanah-untuk-pembangunan>

Sinar Pagi Baru (SPB), 2019, *Menteri ATR/BPN: Dokumen Perencanaan adalah Kunci Sukses Pengadaan Tanah*, diakses pada 14 April 2021, http://www.sinarpagibaru.id/berita/detail/Menteri_ATR_BPN__Dokumen_Perencanaan_adalah_Kunci_Sukses_Pengadaan_Tanah

Sistem Manajemen Pengetahuan Pekerjaan Umum (Simantu PU), 2019, 'Modul Pengadaan Tanah Pelatihan Manajemen Konstruksi', *Modul Simantu PU*, diunduh pada 19 Januari 2021 pukul 21.00 WIB, <https://simantu.pu.go.id/>

Wartapenilai.id, 2020, *Poin Penting Pengadaan Tanah di RUU Cipta Kerja*, diunggah pada 7 Mei 2020, diakses pada 21 April 2021 pukul 10.37 WIB, <https://wartapenilai.id/2020/05/07/poin-penting-pengadaan-tanah-di-ruu-cipta-kerja/>