

MANAJEMEN WAKTU DAN *MISSCHEDULE*
DALAM PENGADAAN TANAH
(STUDI PADA PEMBANGUNAN JALAN BARU BATAS KOTA
SINGARAJA-MENGWITANI TITIK 7-10 DI KABUPATEN BULELENG)

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

GUSTI AYU HARY ANDAYANI

NIT. 16252944

Jurusan Perpetaan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN YOGYAKARTA
2021**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
DALAM PENGADAAN TANAH	iii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iv
HALAMAN MOTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
INTISARI.....	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Kajian Literatur	5
B. Kerangka Teori.....	10
C. Kerangka Pemikiran.....	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	23

A. Format Penelitian	23
B. Lokasi Penelitian.....	23
C. Langkah Kerja Operasional.....	24
1. Penetapan Subyek Penelitian	24
2. Teknik Penetapan Informan	24
3. Penetapan Jumlah Informan.....	24
4. Sumber Data.....	24
5. Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data.....	26
6. Teknis Analisis Data	27
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	29
A. Gambaran Umum Kabupaten Buleleng	29
B. Profil Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng	37
BAB V PERBEDAAN WAKTU YANG DIRENCANAKAN DENGAN REALITAS PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH.....	40
A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan JBBK Singaraja- Mengwitani Titik 7-10 di Kabupaten Buleleng.....	40
B. Perbedaan Waktu Perencanaan dengan Realisasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan JBBK Singaraja-Mengwitani Titik 7-10.....	46
BAB VI <i>MISSCHEDULE</i> DALAM PENGADAAN TANAH JALAN BARU BATAS KOTA SINGARAJA MENNGWITANI	53
A. Penyebab Terjadinya <i>Misschedule</i> dalam Pengadaan Tanah	53
BAB VII PENUTUP	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	78

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada era pemerintahan Joko Widodo dan Jusuf Kalla (2014-2019) terdapat sembilan (9) agenda prioritas berisi visi misi yang dikenal dengan Nawa Cita. Poin ke tiga (3) dalam Nawa Cita memiliki makna bahwa pemerintah menginginkan pemerataan pembangunan di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam rangka pemerataan ekonomi (Kompas,2014). Salah satu upaya untuk mewujudkan pemerataan ekonomi adalah dengan pembangunan infrastruktur.

Presiden Joko Widodo dalam wawancaranya menyatakan bahwa pembangunan infrastruktur bertujuan untuk meningkatkan perekonomian serta untuk meningkatkan hubungan dan kualitas antarkota, antarpulau, antarnegara (*Detik News*, 2020). Salah satu pekerjaan pembangunan infrastruktur yang dimaksud adalah pembangunan jalan baru yang menghubungkan wilayah Bali bagian Selatan dan Utara. Jalan baru tersebut akan mengurangi kelokan dan kemiringan sehingga menjadi lebih landai dengan demikian jarak tempuh ke wilayah utara Pulau Bali menjadi lebih singkat. Dengan terbangunnya jalan baru tersebut, pemerintah berharap dapat mempercepat perkembangan perekonomian khususnya pada sektor pariwisata di wilayah Bali bagian utara.

Setiap pembangunan infrastruktur memerlukan tanah sebagai ruang untuk terselenggaranya kegiatan. Saat ini sangat sulit melakukan pembangunan diatas tanah negara. Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa tanah negara adalah tanah yang tidak dilekati dengan sesuatu hak atas tanah. Lebih lanjut Sitorus dan Limbong (2004) menyatakan ketersediaan tanah negara yang belum dilekati suatu hak oleh seorang subyek sangat terbatas, sehingga ketersediaan tanah dari tanah-tanah yang sudah dikuasai ataupun dihaki untuk pembangunan adalah hal utama yang harus diupayakan oleh pemerintah. Dengan demikian kegiatan pembangunan infrastruktur yang memerlukan tanah dilakukan dengan kegiatan pengadaan tanah.

Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus memperhatikan jangka waktu agar dapat berjalan dengan lancar. Pada proses pengadaan tanah disamping kendala besaran biaya pengadaan tanah, waktu pelaksanaan merupakan kendala yang sangat krusial (Dharmawan, 2012). Pengadaan tanah yang terlambat dapat menyebabkan penambahan jangka waktu pelaksanaan yang juga akan meningkatkan pembiayaan pengadaan tanah. Lebih lanjut, Maria S.W. Sumardjono (2015) menyatakan bahwa tahapan perencanaan merupakan tahap awal dan merupakan faktor penentu dalam pengadaan tanah. Kegagalan dalam tahap perencanaan sangat berpotensi menghambat jangka waktu penyelesaian pengadaan tanah.

Pengadaan tanah untuk Jalan Baru Batas Kota Singaraja-Mengwitani yang selanjutnya disingkat JBBK Singaraja-Mengwitani merupakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang terletak di Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng. Maksud dan tujuan dari JBBK Singaraja-Mengwitani adalah untuk memberikan keamanan dan kenyamanan pengguna jalan sehingga dapat mempercepat akses dari Bali Selatan sebagai destinasi utama pariwisata Bali menuju Kota Singaraja ataupun sebaliknya. Sehingga secara tidak langsung terbangunnya jalan tersebut dapat mempercepat pengembangan wilayah dan potensi wisata serta peningkatan perekonomian di wilayah Bali.

JBBK Singaraja-Mengwitani di Kabupaten Buleleng terdiri dari 3 ruas, yakni titik 5-6, titik 7-8, dan titik 9-10. Proses pengadaan tanah dan juga pembangunan titik 5-6 telah selesai dilaksanakan sesuai dengan jangka waktu yang dibuat. Pengadaan tanah untuk JBBK Singaraja-Mengwitani titik 7-10 memerlukan lahan sekitar 31 hektar, dimana lokasinya berada di Desa Wanagiri, Desa Gitgit, dan Desa Pegayaman, Kecamatan Sukasada, Buleleng. Kegiatan pembebasan lahan untuk JBBK titik 7-8 dan 9-10 ditargetkan selesai pada akhir tahun 2019, dan tahap pembangunannya dilaksanakan pada tahun 2020 (Tribun Bali 2019).

Proses pekerjaan pengadaan tanah JBBK Singaraja-Mengwitani Titik 7- 10 sampai dengan akhir tahun 2020 ini yakni pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti kerugian terhadap pihak yang berhak belum juga dapat diselesaikan. Menurut penuturan Gubernur Bali dalam wawancaranya, proses pembebasan lahan saat ini masih mengalami kendala (Tribun Bali, 2019). Dengan demikian pengadaan tanah untuk pembangunan JBBK Singaraja-Mengwitani titik 7-10 tidak sesuai dengan rencana waktu yang telah dibuat pada tahap perencanaan. Mundurnya waktu pelaksanaan pengadaan tanah menyebabkan kemunduran penyelesaian pengadaan tanah dan juga pelaksanaan pembangunan.

Berdasarkan latar belakang di atas peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang “Manajemen Waktu dan *Misschedule* Dalam Pengadaan Tanah (Studi Pada Pembangunan Jalan Baru Batas Kota Singaraja-Mengwitani Titik 7-10 di Kabupaten Buleleng).

B. Rumusan Masalah

Pengadaan tanah untuk pembangunan JBBK Singaraja-Mengwitani di Kabupaten Buleleng titik 7-10 mengalami kendala yang ditengarai dengan kemunduran waktu penyelesaiannya. Dengan demikian calon peneliti melakukan penelitian dengan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana proses terjadinya perbedaan antara waktu yang direncanakan dengan realitas waktu pelaksanaan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan JBBK Singaraja-Mengwitani titik 7-10 di Kabupaten Buleleng?
2. Mengapa terjadi *misschedule* dalam pengadaan tanah untuk pembangunan JBBK Singaraja-Mengwitani titik 7-10 di Kabupaten Buleleng?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian ini adalah:
 - a. Untuk mengetahui adanya perbedaan antara waktu yang direncanakan dengan realitas waktu pelaksanaan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan JBBK Singaraja-Mengwitani titik 7-10 di Kabupaten Buleleng.
 - b. Untuk mengetahui penyebab terjadinya *misschedule* dalam pengadaan tanah untuk pembangunan JBBK Singaraja-Mengwitani titik 7-10 di Kabupaten Buleleng.
2. Manfaat penelitian:

a. Kegunaan Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan terkait dengan penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah terkhusus mengenai perencanaan waktu yang baik.

b. Kegunaan Praktis

1) Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah khasanah pengetahuan tentang pelaksanaan pengadaan tanah khususnya mengenai perencanaan jangka waktu yang ideal dalam pelaksanaan pengadaan tanah.

2) Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mengevaluasi kebijakan dalam rangka pelaksanaan pengadaan tanah terkait dengan jangka waktu pelaksanaan agar kegiatan pengadaan tanah dapat terkontrol dan berjalan lancar.

3) Bagi Instansi Lain

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan masukan untuk instansi lain yang memerlukan tanah dalam rangka pengadaan tanah terkait dengan penyusunan dokumen perencanaan agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan terutama mengenai perencanaan waktu pelaksanaan pengadaan tanah.

BAB VII PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Baru Batas Kota Singaraja-Mengwitani Titik 7-10 di Kabupaten Buleleng dapat diambil kesimpulan dan saran sebagai berikut:

1. Proses terjadinya perbedaan antara waktu yang direncanakan dengan realitas waktu pelaksanaan pengadaan tanah yakni:
 - a. *Misschedule* dalam kegiatan inventarisasi (kegiatan ini tidak dijadwalkan dalam rencana waktu/*time schedule* pelaksanaan pengadaan tanah), sehingga data awal mengenai pihak yang berhak tidak relevan dengan fakta dilapangan.
 - b. Keterbatasan waktu pelaksanaan sehingga kegiatan musyawarah ganti kerugian tidak sesuai dengan jadwal perencanaan.
 - c. Keterlambatan waktu dalam pembayaran ganti kerugian.
2. Penyebab terjadinya *misschedule* dalam pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Baru Batas Kota Singaraja-Mengwitani Titik 7-10 di Kabupaten Buleleng adalah karena tidak berjalannya fungsi manajemen yang baik antara lain sebagai berikut:
 - a. Perencanaan (*Planning*) yang kurang matang, dokumen perencanaan yang disusun khususnya mengenai perkiraan jangka waktu pelaksanaantidak detail dan tidak sesuai dengan peraturan pengadaan tanah yang berlaku saat penyusunan dilakukan.
 - b. Pengorganisasian (*Organizing*)
 - 1) Faktor Internal:
 - a) Kurangnya pemahaman instansi yang memerlukan tanah mengenai penyusunan dokumen perencanaan
 - b) Proses pembayaran ganti kerugian yang berlarut-larut
 - c) Kurangnya dana dari instansi yang memerlukan tanah, sehingga perlu dilakukan revisi anggaran.
 - d) Keterbatasan sumber daya manusia pada tim pelaksana pengadaan tanah.
 - 2) Faktor Eksternal: banyak masyarakat mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain (proses jual beli) hanya dibawah tangan.

c. Pelaksanaan (*Actuating*)

- 1) Faktor Internal: kurangnya komunikasi dan koordinasi antara instansi yang memerlukan tanah (PUPR) dengan BPN selaku pelaksanapengadaan tanah. Salah satu contohnya BPN tidak dilibatkan dalam penyusunan dokumen perencanaan.
- 2) Faktor Eksternal: pada saat kegiatan inventarisasi dan identifikasi obyek bidang tanah, masih banyak patok bidang tanah yang belum terpasang. Sehingga pada saat pengumuman inventarisasi masih terdapat sanggahan dari pihak yang berhak terkait dengan luas bidang tanahnya.

d. Kurangnya pengawasan/*controlling* secara berkala dari instansi yang memerlukan tanah maupun tim pelaksana pengadaan tanah. Sehingga tidak ada kontrol mengenai jangka waktu pelaksanaan pengadaan tanah.

B. Saran

1. Kegiatan pengadaan tanah merupakan kegiatan yang berkelanjutan dalam hal pembangunan infrastruktur, sebaiknya dilakukan pelatihan mengenai pengadaan tanah kepada sumber daya manusia (SDM) yang terlibat dalam kegiatan pengadaan tanah. Sehingga SDM tersebut paham mengenai setiap tahapan dalam pengadaan tanah.
2. Membentuk grup diskusi antar instansi terkait mengenai kegiatan pengadaantanah untuk menjalin komunikasi dan koordinasi guna menyamakan persepsi dalam melaksanakan kegiatan pengadaan tanah.
3. Memaksimalkan kegiatan *controlling*/pengawasan oleh masing-masing instansi terkait yang dilakukan secara berkala untuk menilai kegiatan pengadaan tanah apakah berjalan dengan baik atau tidak serta memberikan solusi dari kendala yang dijumpai sehingga kegiatan pengadaan tanah tidak melampaui batas yang ditetapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Budhiawan, H., Priyo Katon Prasetyo, Sudibyanung, Theresia Supriyanti, 2019, 'Peran data perencanaan dalam penetapan lokasi untuk pengadaan tanah', *Himpunan Policy Brief*, STPN Press, Yogyakarta.
- Dharmawan, Y, 2012, 'Dampak ketidakpastian waktu pembebasan tanah terhadap besaran tarif awal pada proyek investasi jalan tol', Tesis pada Universitas Indonesia.
- Elong, S., J. Acai, M. Lawrence, 2019 'Assessment of the challenges and effects of delays in compulsory land acquisition on the performance of road construction projects in Uganda', *International Journal of Scientific & Engineering Research*, Volume 10.
- Forsyth, P., 2009, *Jangan sia-siakan waktumu (Alih Bahasa Rifk)*, Yogyakarta : PT. Garailmu.
- Gerung, J. O., Dundu, A., & Mangare, J. B, 2016, 'Analisa penerapan manajemen waktu pada pembangunan jaringan daerah irigasi Sangkup Kiri', *Jurnal Sipil Statik*, 441-446 Vol.4 N0.7.
- Hasan, M. Iqbal, 2002, *Pokok-pokok materi metodologi penelitian dan aplikasinya*, Ghalia Indonesia, Bogor.
- Kim, Ilhyun dan Mikko H. Lipasti, 2013, 'Understanding scheduling replay schemes', Department of Electrical and Computer Engineering University of Wisconsin-Madison
- Khofiyah, Ovie.L., I.A. Angreni, 2019, 'Pengaruh pembebasan tanah terhadap keterlambatan proyek pembangunan jalan tol (Studi Kasus: Jalan Tol Cinere-Jagorawi Seksi II B)', *Media Komunikasi Teknik Sipil*, Volume 25, No. 2, 2019, 191-198.
- Kusuma, Silvy Candra, 2017, 'Analisis dampak keterlambatan pengadaan tanah dan pelaksanaan konstruksi terhadap masa konsesi pada pembangunan jalan tol Kertosono – Mojokerto', Thesis pada Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- Lova, E.F, Moh. Fadli, H. Susilo, 2016, 'Pengadaan tanah dalam pembangunan infrastruktur jalan tol oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero)', Thesis pada Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang.

- Moleong, L. J, 2012, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Muriithi, James M., 2013, 'Land acquisition for selected road projects in Kenya', Department of Real Estate and Construction Management, University of Nairobi.
- Naryana, A., Sudibyanung, S. Pinuji, 2020, 'Faktor pendorong dan penghambat keberhasilan pengadaan tanah skala kecil di kabupaten Karanganyar (studi pembangunan sistem penyediaan air minum regional wosusokas dan jembatan kragan)', *Jurnal Tunas Agraria* Vol. 3 No.1.
- Novianty, D.Ayu , 2014, 'Implementasi kebijakan pengadaan tanah dalam pembangunan tol Semarang – Solo (Ruas Jalan Bawen - Salatiga)', Skripsi pada Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Yogyakarta.
- Pinedo, Michael L., 2008, *Sceduling*, Springer Science Business Media LLC
- Sadono, Sri, 2019, Faktor-Faktor yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah terhadap kinerja waktu proyek pembangunan jalan tol, Tesis, Universitas Indonesia.
- Setiowati, Rokhmat Martanto, Sri Kistiyah, 2019, 'Urgensitas dokumen perencanaan yang lengkap bagi keberhasilan permasalahan pengadaantanah', Himpunan Policy Brief, STPN Yogyakarta.
- Sihombing, Soepandji, Abidin, dan Latief, 2018, 'The impact of land acquisition delay in toll road development', Universitas Indonesia.
- Sitorus, O., & Limbong, D 2004, *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Yogyakarta, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Sugiyono, 2008. *Metode penelitian kualitatif R &* Bandung: PT. Remaja Rosdakarya

- Sugiyono, 2012, *Memahami penelitian kualitatif*, Bandung: Alfabeta
- Sugiyono 2013, *Metode penelitian manajemen*. Bandung: Alfabeta
- Sugiyono, 2019, *Metode penelitian pendidikan (kuantitatif, kualitatif, kombinasi, R&D dan Penelitian Pendidikan)*, Bandung: Alfabeta
- Sukarna, 2011, *Dasar-Dasar Manajemen*, Bandung: Mandar Maju
- Sumardjono, Maria S.W 2015, *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di indonesia: dari keputusan presiden sampai undang-undang*. Yogyakarta, Gadjah Mada University Press.
- Wijaya, C., Rifa'I M., 2016, *Dasar-Dasar Manajemen (Mengoptimalkan Pengelolaan Organisasi Secara Efektif dan Efisien)*, Medan: PerdanaPublishing.
- Yoshino, N., S. Paul, V. Sarma, and S. Lakhia, 2018, 'Land acquisition and infrastructure development through land trust laws: a policy framework for Asia', Tokyo: Asian Development Bank Institute.

Peraturan Perundang-Undangan

- 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 No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Beserta Perubahannya;
- 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 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 Republik Indonesia Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 20 Tahun 2020 Tentang Tata cara Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah

Internet

“Nawa Cita, 9 Agenda Prioritas Jokowi-JK <https://nasional.kompas.com/read/0754454> diakses pada 20 Oktober 2020 Pukul 20.00 WIB

“Tak Hanya ekonomi , ini tujuan lain Jokowi Gencar Bangun Infrastruktur” <https://news.detik.com/berita-jawa-timur/d-4200316> diakses pada 23 Oktober 2020 pukul 10.00 WIB.

“Gubernur Terbitkan Penlok Shortcut Titik 7-10, Butuh Lahan 31,41 Hektare & Pengerjaan Setahun” <https://bali.tribunnews.com/2019/11/20> diakses pada tanggal 1 November 2020 pukul 10.00 WIB