

**PERMASALAHAN DAN SOLUSI PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL JALUR YOGYAKARTA-BAWEN
(Studi di Desa Sriwedari dan Desa Keji Kecamatan Muntilan
Kabupaten Magelang)**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :
Lutfia Sakti Yacaranda
NIT. 19283216

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2023**

ABSTRACT

Governance activities in Indonesia are increasing. One of the significant things is the increase in infrastructure in various regions. An example of infrastructure development to accelerate the economy and realize equitable national development is infrastructure development in the form of the Yogyakarta-Bawen toll road. In this development, relatively large land availability is needed, therefore the government as the organizer carries out land acquisition activities involving landowners. In the implementation of land acquisition activities for development for the public interest, it is common for problems to occur, especially in Sriwedari Village and Keji Village, such as problems related to file completeness, field measurement and land valuation.

The purpose of the research is to find out the problems faced and the solutions provided at the implementation and handover stages of the results of land acquisition for the Yogyakarta - Bawen Toll Road in Sriwedari Village and Keji Village. The research method is a qualitative method with a descriptive approach. The data collection techniques used are interviews and document studies.

The results showed that there were problems in land acquisition activities in Sriwedari and Keji Villages, namely: (a) absentee landowners and absentee land; (b) lack of inheritance files; (c) disputes over land parcels; (d) inaccurate DPPT data; (e) lost and changed land parcels; (f) absentee landowners during the appointment of parcel boundaries; and (g) differences in land values. The solutions to these problems are: (a) communication to the closest family; (b) communication to the heirs to immediately complete the inheritance data; (c) mediation; (d) involving village officials and using data from the village office during inventory and identification; (e) presenting landowners and agencies that need land in the appointment of parcels and conducting mobile measurements; (f) authorized by written power of attorney; and (g) explanation related to valuation methods and differences in land values to the entitled parties.

Keywords: Land Acquisition For Public Interest, Problems, Solutions

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	5
A. Kajian Terdahulu	5
B. Kerangka Teoritis	7
1. Jalan Tol.....	7
2. Pengadaan Tanah.....	7
3. Kepentingan Umum	10

4. Tahapan Pengadaan Tanah	12
C. Kerangka Pemikiran.....	14
BAB III METODE PENELITIAN	16
A. Format Penelitian.....	16
B. Lokasi Penelitian.....	16
C. Batasan Masalah dan Definisi Operasional.....	17
D. Jenis dan Sumber Data.....	17
E. Teknik Pengumpulan Data	19
F. Analisis Data	21
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	23
A. Desa Sriwedari.....	26
B. Desa Keji.....	28
BAB V PERMASALAHAN PADA KEGIATAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL	31
A. Kesulitan dalam inventarisasi dan identifikasi terkait data yuridis pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.....	32
B. Permasalahan pada pengukuran dan pemetaan	37
C. Perbedaan Nilai Tanah Antara Desa Sriwedari dan Desa Keji	39
BAB VI SOLUSI PERMASALAHAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL	41
A. Kesulitan dalam inventarisasi dan identifikasi terkait data yuridis pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah.....	41
B. Permasalahan pada pengukuran dan pemetaan	43
C. Perbedaan Nilai Tanah Antara Desa Sriwedari dan Desa Keji	44
BAB VII PENUTUP	47
A. Kesimpulan.....	47

B. Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA.....	50
LAMPIRAN	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak pasca reformasi kegiatan penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia semakin mengalami peningkatan. Salah satu hal yang signifikan yakni meningkatnya infrastruktur di berbagai wilayah. Telah dijabarkan di dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024 mengenai salah satu kebijakan umum agenda prioritas Presiden Joko Widodo yaitu mempercepat pembangunan infrastruktur untuk mendukung aktifitas perekonomian serta mendorong pemerataan pembangunan nasional. Dalam Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 telah dijelaskan jenis infrastruktur, antara lain infrastruktur transportasi, infrastuktur jalan, infrastruktur pengairan, insfrasruktur air minum, infrastuktur air limbah, infrastruktur pengelolaan persampahan, infrastruktur telekominikasi dan informatika, infrastruktur ketenagalistrikan, infrastruktur minyak dan gas bumi dan energi, infrastruktur fasilitas sarana dan prasarana, infrastruktur kawasan, infrastruktur pariwisata, infrastruktur kesehatan, infrastruktur lembaga pemasyarakatan, dan infrastruktur perumahan rakyat.

Salah satu contoh pembangunan infrastruktur guna mempercepat perekonomian dan mewujudkan pemerataan pembangunan nasional adalah pembangunan infrastruktur berupa jalan tol Jalur Yogyakarta-Bawen. Pembangunan jalan tol ini bisa dijadikan sebagai tolak ukur untuk mengetahui kemajuan perekonomian sebuah negara, baik secara makro maupun secara mikro. Jalan tol mempunyai fungsi untuk menghubungkan pusat produksi dengan pasar global, hal itu untuk mempermudah dan mempercepat arus keluar masuk barang (Oerbawati dkk, 2021).

Maksud dan tujuan rencana pembangunan tersebut berdasarkan Surat Pemberitahuan Nomor 590/0009895 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Provinsi Jawa Tengah yakni :

- a) Meningkatkan aksesibilitas suatu daerah untuk mendorong minat swasta dan masyarakat dalam rangka pengembangan wilayah sehingga meningkatkan perekonomian masyarakat dan mengurangi kesenjangan pembangunan antarwilayah;
- b) Mengurangi kemacetan di wilayah Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta dengan memberikan alternatif kepada pengguna jalan yang mengakomodir pergerakan kendaraan lalu lintas dan Pusat Kota, Kawasan Wisata dan Residensial serta mempersingkat waktu tempuh di wilayah Jawa Tengah dan D.I Yogyakarta dan sekitarnya.

Dalam pembangunan jalan tol tentu saja yang paling penting adalah ketersediaan tanah atau lahan yang relatif luas. Sehubungan dengan itu pemerintah memerlukan area lahan untuk melaksanakan pembangunan. Kendati demikian, ketersediaan tanah negara yang belum diberikan hak atas tanahnya dan tanah negara yang dikuasai oleh instansi pemerintah jumlahnya terbatas. Maka dari itu, pemerintah sebagai penyelenggara pembangunan melibatkan para pemilik tanah dalam upaya menyediakan tanah agar pembangunan infrastruktur dapat terlaksana.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dijelaskan bahwa pengadaan tanah adalah kegiatan dalam menyediakan tanah dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Kegiatan pengadaan tanah diselenggarakan melalui 4 (empat) tahapan, meliputi tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan, dan tahapan penyerahan hasil. Hal ini sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Dilansir dari laman Simpul Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) pada tahun 2023 milik Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta – Bawen ini dilaksanakan oleh dua pemerintah provinsi, yaitu pemerintah Provinsi D. I. Yogyakarta dan Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Jalan tol ini direncanakan membentang sejauh kurang lebih 75,82 kilometer dengan 4

(empat) lajur dan 2 (dua) jalur, 6 (enam) seksi, dan 2 (dua) *junction*. Pada Pembangunan di wilayah Provinsi Jawa Tengah dibutuhkan luas lahan sebesar $\pm 909,78$ hektar. Lokasi pembangunan jalan tol ini meliputi 5 (lima) kabupaten/kota yakni Kabupaten Semarang, Kabupaten Temanggung, Kota Magelang, dan Kabupaten Magelang.

Dalam pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sudah lazim jika terjadi permasalahan seperti misalnya kegiatan pengadaan tanah pembangunan jalan tol Surabaya-Mojokerto yang telah diresmikan pada tahun 2017 silam. Terdapat masalah yang timbul pada saat proses musyawarah penetapan ganti kerugian yang bermula ada oknum yang membuat provokasi masyarakat untuk menolak besaran ganti kerugian. Selain itu juga beberapa masyarakat masih belum bisa mengambil uang ganti rugi di pengadilan karena bidang tanahnya mengalami masalah berupa sengketa waris, alas hak digadaikan ke pihak lain dan penolakan harga tanah. (Taruna & Susilowati, 2023)

Pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol jalur Yogyakarta – Bawen khususnya di Desa Sriwedari dan Desa Keji Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang ini tentunya juga tidak terlepas dari permasalahan. Berdasarkan hasil pra survei diperoleh informasi dari Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah terjadi permasalahan salah satunya permasalahan terkait kelengkapan berkas, pengukuran dan perbedaan nilai tanah pada perbatasan wilayah desa serta kendala lainnya. Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul “Permasalahan Dan Solusi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Jalur Yogyakarta-Bawen (Studi Di Desa Sriwedari Dan Desa Keji Kecamatan Muntilan Kabupaten Magelang)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis merumuskan masalah yang akan diteliti lebih lanjut sebagai berikut :

1. Permasalahan apa saja yang dihadapi pada tahap pelaksanaan dan penyerahan hasil kegiatan pengadaan tanah jalan tol Jalur Yogyakarta – Bawen di Desa Sriwedari dan Desa Keji Kecamatan Muntilan?
2. Bagaimana solusi untuk penyelesaian permasalahan pada tahap pelaksanaan dan penyerahan hasil kegiatan pengadaan tanah jalan tol Jalur Yogyakarta – Bawen di Desa Sriwedari dan Desa Keji Kecamatan Muntilan?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi pada tahap pelaksanaan dan penyerahan hasil kegiatan pengadaan tanah jalan tol Jalur Yogyakarta – Bawen di Desa Sriwedari dan Desa Keji Kecamatan Muntilan.
2. Untuk mengetahui solusi yang dapat diberikan dalam mengatasi permasalahan dihadapi pada tahap pelaksanaan dan penyerahan hasil kegiatan pengadaan tanah jalan tol Jalur Yogyakarta – Bawen di Desa Sriwedari dan Desa Keji Kecamatan Muntilan.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menemukan solusi mengenai permasalahan yang terjadi pada tahap pelaksanaan dan tahap penyerahan hasil kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi pertimbangan pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan mengenai pelaksanaan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai permasalahan dan solusi pengadaan tanah untuk kepentingan umum Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, maka dapat diambil kesimpulan :

1. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah Jalan tol Yogyakarta-Bawen di Desa Sriwedari dan Desa Keji antara lain :
 - a. Pemilik tanah tidak ada di lokasi dan adanya tanah *absentee* atau guntai
 - b. Kekurangan berkas waris
 - c. Adanya sengketa bidang tanah antara Desa Ngawen dan Desa Sriwedari
 - d. Data pada DPPT yang tidak akurat
 - e. Patok bidang tanah yang hilang dan berubah tempat
 - f. Para pemilik tanah yang tidak hadir saat kegiatan penunjukkan batas bidang tanah
 - g. Perbedaan nilai tanah antara Desa Sriwedari dan Desa Keji
2. Solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut diantaranya :
 - a. Dilakukan komunikasi kepada keluarga atau kerabat terdekat melalui aparat desa untuk segera mengumpulkan berkas yuridis. Dalam hal ini jika pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya, maka dilakukan konsinyasi
 - b. Melakukan komunikasi kepada keluarga ahli waris untuk segera melengkapi dokumen waris dan membuat sukrat keterangan waris terbaru. Jika ahli waris tidak diketahui keberadaannya, maka dilakukan konsinyasi
 - c. Melakukan upaya mediasi terhadap kedua belah pihak untuk mencapai kesepakatan dan perdamaian dan dihadirkan pihak mediator dari Kantor Kecamatan Muntilan.

- d. Melibatkan aparat desa dalam kegiatan inventarisasi dan identifikasi dan menggunakan data pendukung terkait pertanahan dari kantor desa.
- e. Menghadirkan pemilik tanah dan instansi yang membutuhkan tanah untuk menunjukkan batas bidang dan juga dapat dilakukan pengukuran keliling
- f. Membuat surat kuasa tertulis atas nama orang lain. Dalam hal ini jika pemilik tanah tidak diketahui keberadaannya, maka dilakukan konsinyasi
- g. Dilakukan penjelasan mengenai metode penilaian dan perbedaan nilai tanah oleh KJPP kepada pihak yang berhak yang dihadiri PPK dan Pelaksana Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang. Jika pihak yang berhak masih menolak nilai ganti kerugian dapat mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Setempat. Sementara itu, Jika pihak yang berhak menolak ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri, maka dilakukan konsinyasi

B. Saran

1. Perlu adanya koordinasi dan kerjasama yang baik antara instansi yang membutuhkan tanah, pelaksana pengadaan tanah, pejabat pembuat komitmen dan aparat desa dalam merencanakan dan melaksanakan kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah, hal ini untuk mencegah terjadinya missskomunikasi
2. Perlu adanya sosialisasi dan pembuatan forum komunikasi melalui aplikasi *group chat* terkait pemahaman dalam tahapan pelaksanaan pengadaan tanah dan ganti rugi terhadap masyarakat agar tercapai kesepakatan mengenai persepsi antarwarga dengan pemerintah serta instansi yang membutuhkan tanah mengenai harga nilai tanah yang diganti rugi.

3. Perlu adanya suatu *platform* media sosial atau *website* yang digunakan oleh pemerintah desa untuk menyebarkan informasi *update* terkait kegiatan pengadaan tanah yang sedang berjalan supaya masyarakat dapat mengetahui perkembangan terbaru dari kegiatan pengadaan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Arba, HM. 2019, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika Publising, Jakarta Timur.
- Iskandar Syah, M. 2016. *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan Via Arbitrase*. Calpulis Publishing. Yogyakarta.
- Ismaya, Samun. 2018. *Hukum Administrasi Pertanahan Edisi 2*. Suluh Media, Yogyakarta.
- Jaelani, Darajat M. 2020. *Permasalahan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Solusinya*. Satria Indra Prasta Publishing. Banyumas.
- Nazir, M. 1999, *Metode Penelitian* Ghalia Indonesia Publishing, Jakarta.
- Singarimbun, M, & Effendi, S. 2008. *Metode Penelitian Survei*. LP3ES Publishing. Jakarta.
- Sugiyono. 2019, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung : Alfabeta Publishing, Bandung.
- Sumardjono, Maria SW. 2015. *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia*. Universitas Gadjah Mada Press. Yogyakarta.
- Sutedi, A. 2020, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika Publising, Jakarta Timur.
- Yunus, HS. 2010, *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*, Pustaka Pelajar Publishing, Yogyakarta.

Jurnal

- Anggarabumi R, & Jamilah L. 2021. 'Penerapan Asas Kontradiktur Delimitasi dalam Pendaftaran Tanah Hak Milik di Kabupaten Bandung' *Prosiding Ilmu Hukum*, vol. 7, no, 2, hlm. 598-601.
- Enggartiaso, D, Setiowati, & Martanto, R. 2021. 'Problematika dan Solusi Pengadaan Tanah Jalur Kereta Api Bandara Yogyakarta Internasional Airport' *Jurnal Tunas Agraria*, vol. 4, no. 1, hlm. 40-53.
- Oerbawati, EB, Rusdijjati, & R, Fatimah, YA. 2021, 'Strategi Pemberdayaan Ekonomi Masyarakat Menghadapi Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Bawen-Yogyakarta dan Bandara Yogyakarta International AIRPORT (YIA)', *Jurnal Jendela Inovasi Daerah*, vol. IV, no. 2, hlm. 48-65.
- Suraji, Tendean, NRP, Basir, H, Adelia, A, Ashifa, ZW, & Ramadhan, D. 2022, 'Analisa Permasalahan Pengadaan Tanah dan Dampak Sosial Pembangunan

Jalan Tol Manado-Bitung (Studi Kasus di Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung)', *Jurnal Media Birokrasi*, vol. 4, no. 2, hlm.85-98.

Taruna, RB & Susilowati, IF. 2023, 'Problematika Penyelesaian Ganti Rugi Melalui Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Surabaya-Mojokerto' *Jurnal Novum*, hlm. 23-34

Tesis dan Skripsi

Satriya, NF. 2020, 'Tantangan Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan Kabupaten Kulon Progo' ,Skripsi pada Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Sinaga, Reinhat JA. 2021, 'Status Hak Atas Tanah Yang Tergenang Banjir Rob Pada Pembangunan Jalan Tol Semarang - Demak Terintegrasi Tanggul Laut Di Kabupaten Demak, Provinsi Jawa Tengah'. Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

Website

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Profil Proyek Jalan Tol Yogyakarta–Bawen, dilihat pada 22 Maret 2023, <http://simpulkpbu.pu.go.id/project/read/114/>

Peraturan Perundang Undangan

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

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024

Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 56 Tahun 1960 Tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Perturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Tanah Musnah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum