

**ANALISIS PRIORITAS PENETAPAN PENGADAAN TANAH SKALA
KECIL DI KOTA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

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



Disusun oleh:

TENY JALATU PUTRI NIKKO

NIT. 21303812

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

2025

ABSTRACT

This study aims to analyze the implementation of land acquisition for small-scale public purposes in Yogyakarta City and to examine the prioritization process of the land acquisition proposals. This research is motivated by the increasing need for public green open spaces and public facilities, while land availability remains limited. A qualitative method with a descriptive approach was used, employing interviews, observation, and document analysis. The results show that small-scale land acquisition is carried out both through formal stages (with location determination decree) and directly (business-to-business model). The prioritization of land acquisition proposals is based on a scoring technique guided by indicators in the decree issued by the Head of the Yogyakarta Land and Spatial Planning Office No. 000.3.2/2356 of 2023. Priority is given to locations with high urgency, spatial compatibility, and efficiency in terms of time and cost. The conclusion indicates that the implementation and prioritization process has generally followed applicable regulations, although transparency and periodic evaluation of the indicators are necessary.

Keywords: *land acquisition, small scale, prioritization, green open space, Yogyakarta City*

DAFTAR ISI

	hal.
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
<i>ABSTRACT</i>	xiii
INTISARI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Kajian Terdahulu.....	12
B. Kerangka Teoritis.....	26
C. Kerangka pemikiran.....	32
BAB III METODE PENELITIAN.....	35
A. Format Penelitian	35
B. Lokasi atau Obyek Penelitian	36
C. Subyek, Informan, dan Teknik Pemilihan Informan.....	36
D. Definisi Operasional Konsep	37
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	39
F. Analisis Data.....	42
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	45
A. Gambaran Umum Wilayah Kota Yogyakarta.....	45
B. Profil Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta	51

C. Profil Kelurahan Kadipaten, Kecamatan Kraton	54
BAB V IMPLEMENTASI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM SKALA KECIL DI KOTA YOGYAKARTA	55
A. Persyaratan Proposal Penawaran Tanah.....	55
B. Proses Pengadaan Tanah Skala Kecil.....	57
C. Fasilitas Umum dan Ruang Terbuka Hijau Publik (RTHP).....	62
D. Faktor Keberhasilan	62
E. Kendala	64
F. Keterkaitan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional	65
BAB VI PENENTUAN PRIORITAS PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM SKALA KECIL DI KOTA YOGYAKARTA	67
A. Implementasi Penetapan Prioritas	67
B. Dasar Prioritas Penetapan Pengadaan Tanah	70
C. Dampak	79
BAB VII PENUTUP	83
A. Kesimpulan	83
B. Saran	83
DAFTAR PUSTAKA	85
LAMPIRAN.....	91

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengembangan wilayah merupakan upaya-upaya dari pemerintah, organisasi, atau individu untuk meningkatkan kondisi, potensi, dan kualitas suatu wilayah. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi pengembangan wilayah tersebut, yaitu pertumbuhan penduduk, kesejahteraan sosial, peningkatan ekonomi, pemenuhan kebutuhan dasar, pemanfaatan sumber daya alam, redistribusi pembangunan, keberlanjutan lingkungan, instruktur dan aksesibilitas, pertumbuhan ekonomi berkelanjutan, dan kebijakan pemerintah.

Pertumbuhan penduduk pada tiap wilayah tentunya memiliki perbedaan. Bagi wilayah yang memiliki pertumbuhan penduduk yang pesat membuat keadaan ekonomi pada wilayah tersebut juga ikut berkembang. Masyarakat didorong untuk mengikuti perkembangan yang ada baik dalam bidang teknologi maupun bidang lainnya. Pertumbuhan dan perkembangan yang ada pada saat ini mempengaruhi perkembangan infrastruktur yang berfungsi untuk mengimbangi pertumbuhan penduduk yang ada di suatu wilayah tersebut.

Tabel 1.1. Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Yogyakarta

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun (%)		
	2010	2020	2024	2000-2010	2010-2020	2020-2024
Mantrijeron	31.267	22.240	35.398	-0,41	0,62	0,13
Kraton	17.471	17.943	21.325	-1,24	0,26	-0,27
Mergangsan	29.292	28.739	31.697	-0,69	-0,18	0,38
Umbulharjo	76.743	68.170	72.203	1,04	-1,14	-0,28
Kotagede	31.152	33.280	35.654	1,12	0,64	-0,37
Gondokusuman	45.293	36.921	43.214	-0,68	-1,96	-0,81
Danurejan	18.342	18.670	21.093	-0,75	0,17	0,59
Pakualaman	9.316	9.148	10.592	-1,29	-0,18	0,50
Gondomanan	13.029	12.793	14.590	-0,63	-0,18	-0,63
Ngampilan	16.320	15.358	17.925	-0,73	-0,59	-0,76
Wirobrajan	24.840	24.739	28.271	-0,70	-0,04	-0,28
Gedongtengen	17.185	16.484	19.141	-0,39	-0,40	0,10
Jetis	23.454	23.385	27.016	-1,02	-0,03	0,90
Tegalrejo	34.923	34.691	37.486	-0,06	-0,08	0,84

Lanjutan Tabel 1.1. Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Yogyakarta

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa)			Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun (%)		
	2010	2020	2024	2000-2010	2010-2020	2020-2024
Kota Yogyakarta	388.627	373.589	415.605	-0,21	-0,38	0,22

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Yogyakarta (Kota Yogyakarta dalam Angka 2021 dan 2025)

Berdasarkan pada Tabel 1.1. Laju Pertumbuhan Penduduk Kota Yogyakarta terdapat jumlah penduduk dan persentase laju pertumbuhan penduduk yang ada di Kota Yogyakarta yang terbagi dalam tahun 2000-2010, 2010-2020, dan 2020-2024. Pada laju pertumbuhan antara tahun 2000-2010 dan 2010-2020 mengalami penurunan laju pertumbuhan penduduk sebesar 1,97% atau 15.038 jiwa, namun pada tahun 2010-2020 ke 2020-2024 mengalami kenaikan sebesar 5,32% atau 42.016 jiwa. Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi menyebabkan peningkatan kebutuhan akan fasilitas umum sebagai pendukung dalam penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan baik di bidang sosial, budaya, maupun ekonomi, serta ruang terbuka hijau publik (RTHP) sebagai tempat untuk berinteraksi antarindividu yang bersifat sosial. Fasilitas umum sebagai pendukung kegiatan masyarakat berupa sarana maupun prasarana atau pelengkap (Daulay et al., 2022). Dalam perkembangan wilayah harus dilakukan secara berkesinambungan agar potensi yang dimiliki wilayah tersebut dapat berkembang secara optimal untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat di sekitarnya (Komariah et al., 2018).

Pengembangan akan fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik tidak lepas dari kebutuhan tanah dalam pembangunannya. Ketersediaan tanah untuk pembangunan fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik (RTHP) terbatas dimana kondisi fisik perkotaan yang semakin padat dengan heterogenitas kegiatan penduduknya. Dalam konteks pembangunan, pelaksanaan pembebasan lahan di kota menjadi lebih sulit karena adanya banyak kepentingan, meskipun tujuan dari kegiatan ini adalah untuk pembangunan infrastruktur yang akan meningkatkan kesejahteraan masyarakat umum. Salah satu langkah yang dapat diambil pemerintah untuk mengatasi masalah ini

adalah melalui pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (Sari et al., 2021).

Menurut Boedi Harsono (2003), pengadaan tanah merupakan perbuatan hukum berupa kegiatan melepaskan hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah yang dibutuhkan dengan menerima sejumlah bentuk imbalan tertentu yang sesuai dengan kesepakatan antara pemegang hak dan pihak yang membutuhkan tanah. Berdasarkan Undang-undang (UU) Nomor 2 tahun 2012, pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak untuk kepentingan bangsa, negara, serta masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah sehingga dapat digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Adanya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, pemerintah menjamin ketersediaan tanah untuk pembangunan infrastruktur yang berguna untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bagi berbagai pihak. Pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 tahun 2023 disebutkan bahwa pengadaan tanah dengan luas melebihi 5 ha dikategorikan sebagai pengadaan tanah skala besar, sedangkan pengadaan tanah dengan luas kurang dari 5 ha dikategorikan dengan pengadaan tanah skala kecil.

Pengadaan tanah skala kecil yang kita ketahui dapat dilakukan dengan dua (2) cara, yaitu melalui tahapan dan tanpa tahapan (langsung). Pengadaan tanah skala kecil yang melalui tahapan merupakan proses yang mengikuti alur formal sebagaimana diatur dalam regulasi, dimana akan diterbitkan Surat Keputusan Penetapan Lokasi (SK Penlok) oleh Bupati atau Walikota. Penerbitan SK Penlok ini harus disertai dengan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) serta rencana kerja dari instansi yang membutuhkan tanah, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023. Proses ini biasanya digunakan apabila proyek pengadaan memiliki urgensi dan kompleksitas tertentu, atau menyangkut kepentingan publik yang lebih luas meskipun dalam skala kecil.

Sementara itu, pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil yang dilakukan tanpa tahapan dilakukan secara langsung atau yang dikenal juga dengan istilah *business to business* (B2B). Dalam konteks ini, istilah B2B merujuk pada proses jual beli langsung antara masyarakat selaku pemilik tanah dengan instansi pemerintah yang membutuhkan tanah tersebut, dalam hal ini Pemerintah Kota Yogyakarta. Proses B2B ini dinilai lebih cepat dan efisien karena tidak memerlukan proses administrasi yang panjang, sepanjang terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai harga dan status hukum tanah sudah jelas. Meskipun demikian, tetap diperlukan prinsip kehati-hatian dan transparansi agar proses pengadaan tanah tetap akuntabel dan tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

Dalam pengembangan fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik (RTHP) memerlukan tanah untuk pembangunannya. Pemerintah menjamin ketersediaan tanah untuk pelaksanaan kegiatan pembangunan melalui kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum skala kecil dimana pembangunan fasilitas-fasilitas tersebut memiliki luas dibawah 5 ha. Kepala Bidang Tata Ruang dari Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta, Bapak Pamungkas dalam Harian Jogja mengatakan bahwa luas total wilayah Kota Yogyakarta adalah sekitar 32,8 km². Dari luas tersebut baru sekitar 17% atau sekitar 5,576 km² yang telah dimanfaatkan sebagai Ruang Terbuka Hijau Publik (RTHP), namun jumlah RTHP yang ideal untuk Kota Yogyakarta seharusnya mencapai minimal 20% dari luas wilayah, yaitu sekitar 6,56 km² yang berarti saat ini masih ada kekurangan dalam penyediaan ruang terbuka hijau, yang perlu segera dipenuhi agar kualitas lingkungan kota tetap terjaga dan kebutuhan masyarakat akan ruang publik bisa terpenuhi (Karin, 2024). Kebutuhan akan fasilitas umum maupun ruang terbuka hijau publik (RTHP) di Kota Yogyakarta semakin meningkat seiring dengan laju pertumbuhan penduduknya, sehingga Pemerintah Kota Yogyakarta perlu menyediakan tanah untuk pelaksanaannya melalui pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum skala kecil. Ketersediaan tanah tersebut diperoleh dari usulan-usulan proposal penawaran tanah dari pihak-

pihak yang membutuhkan tanah baik dari instansi pemerintah, LPMK atau ketua kampung, maupun perorangan. Berikut ini merupakan data dari ketersediaan fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik (RTHP) yang ada di Kota Yogyakarta yang direkap pada Tabel 1.2. Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau Publik (RTHP) dan Fasilitas Umum Kota Yogyakarta.

Tabel 1.2. Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau Publik (RTHP) dan Fasilitas Umum Kota Yogyakarta

No	Lokasi	Kategori				Fasilitas Pendukung Kampung	Total
		Tempat Kerja	Gedung Pertemuan	Tanah Makam	RTHP		
Kemantren Mantri Jeron							
1	a. Kelurahan Mantri Jeron	0	5	0	1	4	10
	b. Kelurahan Suryadiningratan	1	1	0	0	25	27
	c. Kelurahan Gedungkiwo	5	2	1	2	69	79
Kemantren Kraton							
2	a. Kelurahan Patehan	0	5	0	1	3	9
	b. Kelurahan Panembahan	3	9	0	0	0	12
	c. Kelurahan Kadipaten	1	0	0	2	0	3
Kemantren Mergangsan							
3	a. Kelurahan Brontokusuman	0	2	0	3	0	5
	b. Kelurahan Keparakan	1	4	0	2	0	7
	c. Kelurahan Wirogunan	4	9	0	2	0	15
Kemantren Umbulharjo							
4	a. Kelurahan Giwangan	3	8	0	3	5	19
	b. Kelurahan Sorosutan	0	0	0	0	0	0
	c. Kelurahan Pandeyan	1	6	0	2	1	10
	d. Kelurahan Warungboto	0	0	0	0	0	0
	e. Kelurahan Tahunan	3	2	0	1	24	30
	f. Kelurahan Muja Muju	1	8	0	2	33	44
	g. Kelurahan Semaki	1	4	0	1	29	35
Kemantren Kotagede							
5	a. Kelurahan Prenggan	8	15	0	2	0	25
	b. Kelurahan Purbayan	1	1	0	2	0	4
	c. Kelurahan Rejowinangun	0	4	0	0	3	7
Kemantren Gondokusuman							
6	a. Kelurahan Baciro	0	2	5	2	0	9
	b. Kelurahan Demangan	4	2	0	3	0	9
	c. Kelurahan Klitren	2	9	0	3	0	14
	d. Kelurahan Kotabaru	1	10	0	2	7	20
	e. Kelurahan Terban	1	2	1	2	0	6
Kemantren Danurejan							
7	a. Kelurahan Suryatmajan	0	0	0	0	0	0
	b. Kelurahan Tegalpanggung	0	1	0	0	4	5
	c. Kelurahan Bausasan	0	2	0	1	13	16
Kemantren Pakualaman							
8	a. Kelurahan Purwokinanti	2	9	0	2	5	18
	b. Kelurahan Gunungketur	1	1	0	1	3	6
Kemantren Gondomanan							
9	a. Kelurahan Prawiryodirjan	4	2	0	2	8	16
	b. Kelurahan Ngupasan	1	1	0	1	3	6
Kemantren Ngampilan							
10	a. Kelurahan Notoprajan	8	0	0	5	0	13
	b. Kelurahan Ngampilan	0	0	0	0	0	0
Kemantren Wirobrajan							
11	a. Kelurahan Patangpuluhan	0	0	0	0	2	2
	b. Kelurahan Wirobrajan	1	3	1	2	1	8
	c. Kelurahan Pakuncen	9	8	3	2	2	24
Kemantren Gedongtengen							
12	a. Kelurahan Pringgokusuman	0	3	0	0	15	18
	b. Kelurahan Sosromenduran	0	0	0	0	4	4
Kemantren Jetis							
13	a. Kelurahan Bumijo	1	5	1	1	5	13
	b. Kelurahan Gowongan	5	3	0	0	0	8
	c. Kelurahan Cokrodingratan	1	8	2	2	10	23
Kemantren Tegalrejo							
14	a. Kelurahan Tegalrejo	4	11	5	2	37	59
	b. Kelurahan Bener	1	10	1	1	0	13
	c. Kelurahan Kricak	0	1	0	0	0	1
	d. Kelurahan Karangwaru	0	6	3	2	1	12
TOTAL		46	99	22	36	120	323

Sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DPTR) Kota Yogyakarta, 2024

Berdasarkan pada Tabel 1.2. Ketersediaan Ruang Terbuka Hijau Publik (RTHP) dan Fasilitas Umum Kota Yogyakarta dapat diketahui jumlah ketersediaan ruang terbuka hijau publik (RTHP) dan fasilitas umum pada tiap

kelurahan yang ada di Kota Yogyakarta. Pada tabel tersebut disebutkan beberapa kelurahan memiliki ruang terbuka hijau publik (RTHP) dan fasilitas umum yang cukup, namun ada juga yang kurang sehingga fasilitas untuk mendukung aktivitas masyarakat juga kurang. Maka dari itu untuk memenuhi kebutuhan fasilitas tersebut agar kegiatan masyarakat dapat berjalan lancar diperlukan pembangunan ruang terbuka hijau publik (RTHP) dan fasilitas umum melalui kegiatan pengadaan tanah skala kecil.

Salah satu tantangan utama dalam penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil di wilayah perkotaan adalah meningkatnya nilai atau harga tanah dari waktu ke waktu. Kota Yogyakarta sebagai wilayah dengan pertumbuhan aktivitas sosial, ekonomi, dan pariwisata yang pesat mengalami kenaikan harga tanah yang signifikan, terutama di kawasan strategis dan padat penduduk. Kondisi ini menjadikan pengadaan tanah untuk fasilitas umum dan ruang terbuka hijau publik (RTHP) semakin sulit karena keterbatasan anggaran untuk memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pemilik tanah. Kenaikan harga tanah yang tidak sebanding dengan kemampuan fiskal pemerintah daerah menuntut adanya strategi perencanaan yang tepat, termasuk dalam menetapkan skala prioritas lokasi yang akan dilakukan pengadaan. Tabel 1.3 berikut ini merupakan nilai tanah yang ada di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Tabel 1. 3. Zona Nilai Tanah Provinsi D.I. Yogyakarta

No.	Kota/ Kabupaten	Tahun				
		2021	2022	2023	2024	2025
1.	Bantul	3.862.500	4.320.000	1.216.036	1.328.572	1.464.232
	- Tertinggi	7.715.000	8.628.000	21.460.000	23.368.000	25.004.000
	- Terendah	10.000	12.000	26.000	28.000	30.000
2.	Gunungkidul	2.470.000	3.595.500	396.967	449.194	328.431
	- Tertinggi	4.933.000	7.180.000	8.760.000	10.089.000	7.842.000
	- Terendah	7.000	11.000	13.000	13.000	13.000
3.	Kulonprogo	4.016.000	4.041.000	657.636	591.317	660.218
	- Tertinggi	8.020.000	8.070.000	8.735.000	5.473.000	5.923.000
	- Terendah	12.000	12.000	13.000	30.000	32.000
4.	Sleman	19.155.500	14.935.000	1.809.325	1.963.176	2.132.089
	- Tertinggi	38.201.000	29.748.000	32.329.000	35.449.000	38.827.000
	- Terendah	110.000	123.000	111.000	126.000	134.000
5.	Yogyakarta	19.281.000	15.642.431	5.408.107	5.567.689	5.845.663
	- Tertinggi	37.415.000	30.284.454	37.343.000	38.448.000	40.109.000
	- Terendah	1.147.000	1.000.408	1.244.000	1.281.000	1.336.000

Sumber: bapperida.jogjapro.go.id

Pada Tabel 1.3 menyajikan data Zona Nilai Tanah (ZNT) di Provinsi D.I. Yogyakarta dari tahun 2021 hingga 2025. Setiap wilayah menunjukkan nilai tertinggi dan terendah dari zona nilai tanah yang terus mengalami fluktuasi dan peningkatan dalam lima tahun terakhir. Secara umum Kota Yogyakarta dan Sleman menunjukkan angka ZNT tertinggi dibandingkan wilayah lain. Pada tahun 2025, ZNT tertinggi di Kota Yogyakarta mencapai Rp40.109.000,- per meter persegi, diikuti Sleman dengan Rp36.500.000,-. Sementara itu nilai terendah masih terlihat sangat rendah di wilayah seperti Gunungkidul dan Kulonprogo yang berada di bawah Rp10.000,- per meter persegi hingga tahun 2025. Perbedaan mencolok ini menegaskan adanya kesenjangan spasial nilai tanah antarwilayah, dipengaruhi oleh faktor seperti aksesibilitas, intensitas pembangunan, dan fungsi lahan. Kenaikan nilai tanah yang konsisten dari tahun ke tahun, terutama di pusat-pusat urban seperti Kota Yogyakarta yang menggambarkan tingginya tekanan terhadap ruang dan kebutuhan akan pengendalian pemanfaatan lahan yang lebih tepat sasaran. Fakta ini menjadi sangat penting dalam konteks pengadaan tanah skala kecil untuk kepentingan umum, seperti pembangunan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, atau infrastruktur pelayanan dasar lainnya. Di tengah laju pertumbuhan penduduk dan keterbatasan lahan, strategi penetapan prioritas lokasi pengadaan tanah menjadi semakin mendesak agar penggunaan anggaran negara/daerah dapat dilakukan secara efisien dan efektif.

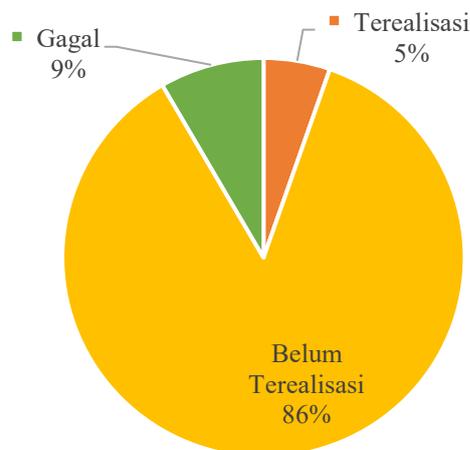
Menurut Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 35 tahun 2022 tentang Rencana Strategis Perangkat Daerah tahun 2023-2026 disebutkan bahwa Kota Yogyakarta memiliki target pelaksanaan program penyelesaian ganti kerugian dan santunan tanah untuk pembangunan pada tahun 2023 sebesar 3 dokumen anggaran Rp3.697.500.164,-, pada tahun 2024 sebesar 3 dokumen dengan anggaran Rp5.000.000.000,-, pada tahun 2025 sebesar 3 dokumen dengan anggaran Rp25.000.000.000,-, dan pada tahun 2026 sebesar 3 dokumen dengan anggaran Rp30.000.000.000,-. Dengan adanya target tersebut menyebabkan Pemerintah Kota Yogyakarta selektif dalam menerima usulan proposal yang masuk dengan indikator tertentu. Indikator-indikator tersebut ditetapkan oleh

Kepala Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta yang memiliki skor untuk menentukan proposal mana saja yang menjadi prioritas untuk dapat dilaksanakan pengadaan tanahnya dalam satu tahun anggaran. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada Tabel 1.3. Proposal Penawaran Tanah 2019-2024 yang diusulkan oleh masyarakat kepada Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DPTR) Kota Yogyakarta dan status realisasinya.

Tabel 1.4. Proposal Penawaran Tanah Tahun 2019-2024

No.	Tahun Permohonan	Status			Jumlah
		Terealisasi	Belum Terealisasi	Gagal	
1.	2019	1	30	10	41
2.	2020	1	31	1	33
3.	2021	2	16	-	18
4.	2022	2	14	-	16
5.	2023	-	17	-	17
6.	2024	1	5	-	6

Sumber: Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DPTR) Kota Yogyakarta, 2024



Gambar 1.1. Persentase Realisasi Proposal Penawaran Tanah Tahun 2019-2024
Sumber: Pengolahan Data oleh Peneliti, 2025

Berdasarkan pada Tabel 1.3 dan Gambar 1.1 dapat diketahui bahwa jumlah proposal penawaran tanah dan persentase realisasi proposal penawaran tanah yang diusulkan kepada Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta tidak sebanding dengan target/volume dalam Rencana Strategis Perangkat Daerah tahun 2023-2026. Persentase proposal penawaran tanah yang terealisasi sebanyak 5%, sedangkan yang belum terealisasi sebanyak 86%. Hal

ini membuat Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (DPTR) Kota Yogyakarta mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 000.3.2/2356 tahun 2023 untuk menyeleksi usulan lokasi pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil dalam bentuk proposal penawaran tanah.

Peneliti memilih Kota Yogyakarta sebagai lokasi penelitian terkait pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil secara langsung mengingat pesatnya laju pertumbuhan penduduk. Penelitian mengenai pengadaan tanah skala kecil sudah ditulis dalam berbagai jurnal penelitian yang membahas mengenai penetapan lokasi, kendala dan solusi, faktor pendorong keberhasilan, dan lain sebagainya, namun belum ada yang membahas mengenai bagaimana memilih lokasi yang tepat berdasarkan regulasi. Sebagian besar penelitian dan kebijakan terkait pengadaan tanah cenderung berfokus pada proyek skala besar, sedangkan pengadaan tanah skala kecil juga memiliki dampak signifikan terhadap kualitas hidup masyarakat, misalnya untuk pembangunan tempat kerja, gedung pertemuan, ruang terbuka hijau, atau fasilitas publik lainnya. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil di Kota Yogyakarta, ketersediaan tanah yang ada sangat terbatas, sehingga Pemerintah Kota Yogyakarta memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk memberikan usulan lokasi pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil dalam bentuk proposal penawaran tanah. Di sisi lain, tingginya nilai jual tanah di wilayah perkotaan seperti Yogyakarta juga menjadi faktor mendesak yang membuat pemerintah perlu lebih cermat dan selektif dalam memilih lokasi pengadaan tanah, agar biaya ganti kerugian tetap terkendali dan sesuai dengan kemampuan anggaran daerah. Penyediaan tanah tersebut dilaksanakan berdasarkan Rencana Strategis Perangkat Daerah tahun 2023-2026 yang menyebutkan ada batasan volume/target yang berarti tidak semua proposal penawaran dapat direalisasikan/dilaksanakan pengadaan tanah skala kecil. Penelitian ini penting untuk membantu mengidentifikasi kriteria prioritas yang relevan dan memberikan rekomendasi berbasis data dalam pengambilan keputusan terkait pengadaan tanah skala kecil. Pada kota Yogyakarta pemilihan lokasi dilakukan dengan skoring berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas Pertanahan dan

Tata Ruang Kota Yogyakarta Nomor 000.3.2/2356 tahun 2023. Penelitian ini mengisi celah literatur dengan memberikan perspektif khusus pada pengadaan tanah skala kecil.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai pelaksanaan dan pemilihan proposal pengadaan tanah skala kecil yang ada di Kota Yogyakarta yang dilaksanakan oleh Kantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (Kundha Niti Mandala Sarta Tata Sasana) Kota Yogyakarta dengan judul “**Analisis Prioritas Penetapan Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kota Yogyakarta**”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, teradpat permasalahan dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana implementasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum skala kecil di Kota Yogyakarta?
2. Bagaimana penentuan prioritas pengadaan tanah untuk kepentingan umum skala kecil di Kota Yogyakarta?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Penelitian ini memiliki beberapa tujuan untuk menjawab rumusan masalah yang telah diuraikan pada latar belakang di atas, yakni:
 - a. Untuk mengetahui implementasi pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum skala kecil di Kota Yogyakarta.
 - b. Untuk mengetahui penentuan dalam rangka penetapan prioritas pengadaan tanah untuk kepentingan umum skala kecil di Kota Yogyakarta.
2. Dari penelitian yang akan dilaksanakan ini, diharapkan dapat memberikan kegunaan dan manfaat bagi berbagai pihak, yakni:
 - a. Secara teoritis, hasil penelitian ini bermanfaat untuk menambah informasi dan referensi terhadap penyediaan tanah untuk RTHP dan

fasilitas umum melalui pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum skala kecil.

- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti dan menjadi bahan pertimbangan dalam pembuatan kebijakan dalam pemilihan proposal penawaran tanah untuk keperluan ruang terbuka hijau publik (RTHP) dan fasilitas umum melalui pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum skala kecil bagi instansi pemerintahan di kota/kabupaten lain untuk menghindari konflik kepentingan, baik dari pemerintahan, organisasi non pemerintah, masyarakat, maupun pihak-pihak lainnya.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil di Kota Yogyakarta telah berjalan sesuai dengan ketentuan dalam PP Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas PP 19 Tahun 2021. Prosedur yang dijalankan, mulai dari perencanaan, identifikasi kebutuhan tanah, penilaian kelayakan lokasi, hingga pelaksanaan pembayaran ganti kerugian dan pelepasan hak, telah mengikuti prinsip-prinsip sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut, terutama mengenai pengadaan tanah di bawah luas 5 ha yang dapat dilakukan secara langsung.
2. Berdasarkan hasil penilaian terhadap enam proposal penawaran tanah untuk pengadaan fasum dan RTHP tahun 2024, dapat disimpulkan bahwa proses penetapan prioritas melalui teknik *scoring* memberikan dasar yang objektif dan terukur dalam menentukan urutan pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil di Kota Yogyakarta. Terdapat 2 proposal penawaran tanah dengan perolehan skor tertinggi yang mendasakan kesiapan administratif, legalitas kepemilikan, serta kesesuaian lokasi dengan kebutuhan pengadaan, namun hanya dapat dipilih salah satu untuk diprioritaskan yang sesuai dengan anggaran yang ada.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, adapun saran yang dapat disampaikan sebagai berikut:

1. Pihak-pihak terkait atau pihak-pihak yang membutuhkan tanah yang mengusulkan proposal untuk melengkapi lampiran proposal penawaran tanahnya sesuai persyaratan pada juknis usulan permohonan pengadaan tanah. Dengan melengkapi persyaratan tersebut lokasi yang diusulkan

menjadi prioritas pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil. Serta memastikan kembali bahwa proposal penawaran tersebut sesuai dengan kebutuhan masyarakat setempat.

2. Untuk pihak DPTR Kota Yogyakarta melaksanakan sosialisasi terhadap kelurahan mengenai penetapan prioritas pengadaan tanah, sehingga pihak kelurahan lebih memahami penetapan prioritas tersebut dan dapat menindaklanjutinya.
3. Berdasarkan berita pada Radar Jogja yang ditulis oleh Iwan Nurwanto (2025) tentang keterbatasan pembangunan RTHP pada Kota Yogyakarta, sehingga saran yang diberikan peneliti untuk tahun berikutnya sebaiknya diprioritaskan pengadaan tanah skala kecil dengan peruntukan RTHP diperbanyak jumlahnya untuk memfasilitasi masyarakat dalam bersolialisasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul, A. (2020). Teknik Analisis Data Analisis Data. *Teknik Analisis Data Analisis Data*.
- Adjeng, A. B. T., Salle, A., & Patittingi, F. (2018). Penetapan Lokasi Dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Perspektif Hukum*, 17(1), 124. <https://doi.org/10.30649/phj.v17i1.87>
- Afiati, Y. (2008). Validitas dan Reabilitas dalam Penelitian Kualitatif. *Jurnal Keperawatan Indonesia*, 12(2), 137–141.
- Anderson, J. E. (1979). *Public Policy Making Second Edition*. Holt Renehart and Winston.
- Anderson, J. E. (2000). *Public Policy Making Fourth Edition*. Houghton Mifflin Company.
- Andriono, R. (2021). Analisis Peran Etnomatematika dalam Pembelajaran Matematika. *ANARGYA: Jurnal Ilmiah Pendidikan Matematika*, 4(2). <https://doi.org/10.24176/anargya.v4i2.6370>
- Anin Yunita Anastasia, Setiawati Budi, A. S. (2020). Implementasi Kebijakan Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2012 Pasal 39 Tentang Penertiban PKL di Lihat dari Aspek Komunikasi di Kecamatan Barabai Kabupaten Hulu Sungai Tengah. *Jurnal Administrasi Publik & Administrasi Bisnis (JAPB)*, 3(2), 783–799.
- Arundinasari, I., Makmur, M., & Wanto, A. H. (2019). Implementasi Peraturan Daerah Kabupaten Gresik Nomor 23 Tahun 2004 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Studi pada Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Gresik). *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik*, 5(3), 337–343. <https://doi.org/10.21776/ub.jiap.2019.005.03.10>
- Daulay, S. H., Fitriani, S. F., & Ningsih, E. W. (2022). Pengaruh Fasilitas Sekolah terhadap Kemampuan dan Motivasi Belajar Siswa. *Edukatif: Jurnal Ilmu Pendidikan*, 4(3). <https://doi.org/10.31004/edukatif.v4i3.2553>
- Dianti Bobot, M., Kurniati, A. C., Efendi, H., Studi, P., Wilayah, P., & Kota, D. (2023). Identifikasi Kondisi Eksisting RTH Publik Di Kota Yogyakarta.

- MATRA*, 4(1).
- Dye, T. R. (2004). *Understanding Public Policy* (11th ed.). New York Oxford University Press.
- Fadhallah. (2021). Wawancara. *UNJ Press*.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jilid 1 Hu). Djembatan.
- Hasibuan, R. (2021). Buku Ajar Perencanaan dan Evaluasi Kesehatan. In *Fakultas Kesehatan Masyarakat, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara*.
- Hasyim, M., & Listiawan, T. (2014). Penerapan Aplikasi IBM SPSS Untuk Analisis Data Bagi Pengajar Pondok Hidayatul Mubtadi'in Ngunut Tulungagung Demi Meningkatkan Kualitas Pembelajaran dan Kreativitas Karya Ilmiah Guru. *Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 2(1).
- Hidayat, A. (2018). Metode Penelitian Adalah: Pengertian, Tujuan, Jenis, Manfaat, Contoh. In *Statistikian.Com*.
- Hutapea, H., & Suwandono, D. (2014). New Housing Development Planning and Land Acquisition Strategy for Low-Income Communities in District Banyumanik. *Jurnal Ruang*, 2(4), 371–380.
- Imamuddin, U. (2010). *Akibat Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Dilakukan Secara Langsung Melalui Jual Beli (Studi Kasus Pembelian Tanah HM Oleh Pemkab Sambas Untuk Pembangunan Gedung Kantor Pemerintah)*. Universitas Diponegoro.
- Julaikah. (2024). *Teknik Analisis Penetapan Prioritas Masalah*. slideshare.net. <https://www.slideshare.net/slideshow/07-teknik-penentuan-prioritas-masalahpdf/266359708>
- Kardila, D., & Ranggadara, I. (2020). Analytical Hierarchy Process Untuk Menentukan Prioritas Proyek. *JOINS (Journal of Information System)*, 5(1), 95–101. <https://doi.org/10.33633/joins.v5i1.3490>
- Karin, A. A. (2024). Ruang Terbuka Hijau Publik di Jogja Belum Ideal, Area Ini Jadi Bidikan Pemkot Jogja. *Harian Jogja*. <https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2024/10/09/510/1190973/ruang->

- terbuka-hijau-publik-di-jogja-belum-ideal-area-ini-jadi-bidikan-pemkot-jogja
Khairani, Y., & Sari, P. K. (2023). Penerapan Besaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Yang Digunakan Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Keadilan. *Jurnal Jurist Argumentum (Pemikiran Intelektual Hukum)*, 1(2), 94–102. <http://jurnal.utu.ac.id/argumentum>
- Komariah, N., Saepudin, E., & Yusup, P. M. (2018). Pengembangan Desa Wisata Berbasis Kearifan Lokal. *Jurnal Pariwisata Pesona*, 3(2), 158–174. <https://doi.org/10.26905/jpp.v3i2.2340>
- Kumparan. (2022). Definisi Operasional Variabel, Jenis-Jenis, dan Tujuannya. In *Kumparan*.
- Lenaini, I. (2021). Teknik Pengambilan Sampel Purposive Dan Snowball Sampling. *HISTORIS: Jurnal Kajian, Penelitian & Pengembangan Pendidikan Sejarah*, 6(1), 33–39. <http://journal.ummat.ac.id/index.php/historis>
- Mujiburohman, D. A., & Kusmiarto. (2014). Aspek Hak Asasi Manusia dalam Pengadaan Tanah. *Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM - STPN*, 40(13), 621–632.
- Naryana, A., & Pinuji, S. (2020). Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kabupaten Karanganyar (Studi Pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum Regional WOSUSOKAS dan Jembatan Kragan). 3(1).
- Nashrullah, M., Maharani, O., Rohman, A., Fahyuni, E. F., Nurdyansyah, N., & Untari, R. S. (2023). Metodologi Penelitian Pendidikan (Prosedur Penelitian, Subyek Penelitian, Dan Pengembangan Teknik Pengumpulan Data). In *Metodologi Penelitian Pendidikan (Prosedur Penelitian, Subyek Penelitian, Dan Pengembangan Teknik Pengumpulan Data)*. <https://doi.org/10.21070/2023/978-623-464-071-7>
- Nugroho, A. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Riset Agraria (I)*. Gramasurya.
- Nurwanto, I. (2025). *Ironis, Anak Diemong di Pinggir Rel Kereta, Pemkot Jogja Hanya Mampu Bangun Tiga Ruang Terbuka Hijau Publik Tahun 2025*. Radarjogja.Jawapos.Com. <https://radarjogja.jawapos.com/jogja/655879357/ironis-anak-diemong-di->

pinggir-rel-kereta-pemkot-jogja-hanya-mampu-bangun-tiga-ruang-terbuka-hijau-publik-tahun-2025

- Prasetyo, P. K., Sudirman, S., & Sutaryono. (2019). *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan I*.
- Rahmatillah, F., & Maimun. (2017). Analisis Implementasi Kebijakan Pemerintah Daerah Kabupaten Nagan Raya Pada Sektor Pertambangan Galian C. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa FISIP Unsyiah*, 2(4), 46–59.
- Rahmawati, A. (2023). *Pengadaan Tanah Untuk Alih Fungsi Lahan Dalam Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Solo*.
- Rohaedi, E., H. Insan, I., & Zumaro, N. (2019). Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Palar | Pakuan Law Review*, 5(2), 198–220. <https://doi.org/10.33751/.v5i2.1192>
- Sari, W. Y. R., Prasetyo, P. K., & Sudibyanung, S. (2021). Evaluasi Pengadaan Tanah Skala Kecil dengan dan tanpa Penetapan Lokasi di Kabupaten Sleman. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1), 61–75. <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.4>
- Silvianingtias, I., Budisetyowati, D. A., & Atmoko, D. (2023). Analisis Yuridis Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Di Bawah 5 (Lima) Hektar (Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (Ipa Spam) Regional Jatiluhur I). *JIMPS: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah*, 8(4), 5325–5338.
- Simangunsong, A. F. (2023). Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ibu Kota Nusantara : Catatan Menurut Teori Keadilan Sosial John Rawls. *Jurnal Pertahanan*, 13(1), 67–84.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Suharli, J. I. M. (2009). *Habit* (Edisi 1). PT Gramedia Pustaka Utama.
- Syafnidawaty. (2020). Perbedaan Data Primer Dan Data Sekunder. In *Raharja.Ac.Id*.
- Syahrizal, H., & Jailani, M. S. (2023). Jenis-Jenis Penelitian Dalam Penelitian

- Kuantitatif dan Kualitatif. *Jurnal QOSIM Jurnal Pendidikan Sosial & Humaniora*, 1(1), 13–23. <https://doi.org/10.61104/jq.v1i1.49>
- Triono, R. (2019). Implementasi Kebijakan Perubahan Tata Ruang Pasar Tradisional Di Kecamatan Maron Kabupaten Probolinggo. *Repository Universitas Panca Marga Probolinggo*, 12–38. [http://repository.upm.ac.id/1357/5/BAB II RINAS TRIONO.pdf](http://repository.upm.ac.id/1357/5/BAB%20II%20RINAS%20TRIONO.pdf)
- Van Meter, D. S., & Van Horn, C. E. (1975). The Policy Implementation Process: A Conceptual Framework. *Administration & Society*, 6(4), 445–488. <https://doi.org/10.1177/009539977500600404>
- Wahyudi, H., Arba, A., & Putro, W. D. (2023). Peran Pemerintah Daerah dalam Penyelesaian Administrasi Pertanahan (Studi Kasus Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Skala Kecil di Kota Bima). *Indonesia Berdaya*, 4(3), 1007–1016. <https://doi.org/10.47679/ib.2023515>
- Winarno, B. (2016). *Kebijakan publik era globalisasi*. Media Pressindo.
- Yogyakarta, B. K. (2025). *Kota Yogyakarta Dalam Angka 2025* (Vol. 46). BPS Kota Yogyakarta. <https://jogjakota.bps.go.id/id/publication/2025/02/28/04e31b51ae40c039d2e4d4b40/kota-yogyakarta-dalam-angka-2025.html>
- Yunus, M., Husen, L. O., & Qamar, N. (2023). Kebijakan Pemerintah Dalam Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Rel Kereta Api Makassar-Parepare Di Kabupaten Maros. *Journal of Lex Philosophy (JLP)*, 4(1), 161–176. <https://doi.org/10.52103/jlp.v4i1.1495>
- Zakirin, M., & Arifin, J. (2022). Evaluasi Kebijakan Dilihat Dari Aspek Dampak Program Keluarga Harapan (PKH) Di Desa Hayaping Kecamatan Awang Kabupaten Barito Timur (Studi Kasus Pada Komponen Pendidikan). *Jurnal Administrasi Publik & Administrasi Bisnis (JAPB)*, 5(1), 256–271. <http://jurnal.stiatabalong.ac.id/index.php/JAPB/article/view/599>

Peraturan Perundang-undangan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Ruang Terbuka Hijau Publik dan Fasilitas Umum

Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 35 tahun 2022 tentang Rencana Strategis Perangkat Daerah tahun 2023-2026

Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 37 tahun 2023 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Daerah