

**ANALISIS KENDALA DAN SOLUSI PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN JALAN LINGKAR TIMUR DI KABUPATEN  
SUKOHARJO**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanian  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanian



Dibuat oleh :

**AISHA NURIYA KARIMA**

**NIT. 21303769**

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

**2025**

## ABSTRACT

*The construction of the East Ring Road in Sukoharjo Regency is a strategic project aimed at improving interregional connectivity, facilitating distribution flows, and supporting local and regional economic growth. However, in its implementation, the project faces various obstacles, particularly in terms of land acquisition. These issues include unclear legal status of land, low community participation, inconsistencies between central and local policies, and weak coordination among relevant agencies. This study aims to identify the main challenges in the land acquisition process for the Eastern Ring Road project and formulate strategic solutions to address them. The method used in this study is a descriptive qualitative approach, with data collection techniques through interviews, document studies, and direct observation.*

*The results of the study indicate that technical and social obstacles are the dominant factors hindering the acceleration of the project, such as objections to compensation values and delays in administrative processes. To address these issues, this study recommends strengthening communication with the community, legal assistance, improving cross-sectoral governance, and applying the principles of fair, transparent, and participatory land acquisition. This study is expected to serve as a reference for the implementation of similar projects in the future and contribute to the improvement of the land acquisition system in Indonesia.*

**Keywords:** *land acquisition, east ring road, sukoharjo, constraints, solutions.*

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vii</b>
<b>INTISARI .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	4
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>5</b>
A. Kajian Terdahulu.....	5
B. Kerangka Teoritis.....	7
C. Kerangka Pemikiran.....	43
D. Pertanyaan Penelitian.....	49
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>50</b>
A. Format Penelitian .....	50
B. Lokasi Penelitian.....	50
C. Jenis, Teknik, Alat Pengumpulan dan Sumber Data .....	51
D. Definisi Operasional .....	57
E. Analisis Data.....	60
<b>BAB IV Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....</b>	<b>61</b>
A. Kabupaten Sukoharjo.....	61
B. Lokasi Pembangunan JLT.....	64
C. Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo .....	64

<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>65</b>
A. Mekanisme Pengadaan Jalan Lingkar Timur (JLT) .....	65
B. Kendala Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah JLT.....	69
<b>BAB VI SOLUSI PENYELESAIAN KENDALA PENGADAAN JALAN LINGKAR TIMUR (JLT) DI KABUPATEN SUKOHARJO .....</b>	<b>72</b>
<b>BAB VII PENUTUP.....</b>	<b>77</b>
A. Kesimpulan .....	77
B. Saran .....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>80</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>84</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pembangunan infrastruktur jalan merupakan salah satu prioritas utama dalam upaya meningkatkan konektivitas antar wilayah dan mendukung pertumbuhan ekonomi daerah (Fauziah, 2021). Salah satu proyek infrastruktur yang penting di Kabupaten Sukoharjo adalah pembangunan Jalan Lingkar Timur. Jalan ini bertujuan untuk mengurangi kepadatan lalu lintas di pusat kota serta meningkatkan aksesibilitas antara Sukoharjo dengan wilayah sekitarnya. Namun, seperti halnya proyek infrastruktur lainnya, pembangunan jalan ini menghadapi berbagai tantangan, terutama terkait dengan pengadaan tanah yang diperlukan.

Pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur sering kali menjadi kendala utama dalam proyek-proyek pembangunan di Indonesia. Proses pengadaan tanah yang panjang dan kompleks sering kali menimbulkan berbagai permasalahan yang menghambat kelancaran proyek, termasuk konflik dengan pemilik tanah, masalah pembebasan lahan, serta proses administrasi yang rumit (Soimin, 2008). Di Kabupaten Sukoharjo, pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Timur juga tidak terlepas dari permasalahan tersebut, yang mengharuskan pihak terkait mencari solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang ada.

Permasalahan pengadaan tanah ini bisa terjadi karena kurangnya pemahaman antara pihak pemerintah dan masyarakat mengenai pentingnya pembangunan tersebut. Selain itu, nilai ganti kerugian yang tidak sesuai harapan pemilik tanah, dan perbedaan persepsi terkait kepemilikan tanah, sering kali memicu konflik yang berujung pada penundaan atau pembatalan proyek (Soendjoto, 2015). Oleh karena itu, penting untuk memahami faktor-faktor yang mempengaruhi pengadaan tanah dan mengidentifikasi kendala-

kendala yang dihadapi dalam proyek pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo.

Berdasarkan peraturan yang berlaku, proses pengadaan tanah di Indonesia mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang kembali diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 19 Tahun 2021 mengenai Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Namun, meskipun sudah ada regulasi yang jelas, implementasi di lapangan masih menghadapi berbagai kesulitan, terutama dalam hal penentuan harga tanah yang adil dan transparansi dalam proses pembebasan lahan. Selain itu, peran pemerintah daerah dalam memastikan kelancaran proses pengadaan tanah juga sangat penting, mengingat setiap daerah memiliki karakteristik dan kebutuhan yang berbeda.

Selain masalah teknis dalam pengadaan tanah, faktor sosial dan budaya juga memainkan peran penting dalam proses ini. Dalam beberapa kasus, masyarakat lokal merasa bahwa proyek pembangunan tidak memberikan manfaat langsung bagi mereka, sehingga menimbulkan ketidaksetujuan terhadap pengadaan tanah (Maria S.W. Sumardjono, dalam Lubis, 2011). Hal ini menyebabkan terjadinya protes atau bahkan penolakan terhadap pembebasan lahan yang diperlukan untuk pembangunan Jalan Lingkar Timur. Oleh karena itu, pendekatan yang lebih sensitif terhadap kebutuhan sosial masyarakat setempat sangat diperlukan dalam perencanaan dan pelaksanaan proyek infrastruktur.

Selain itu, kendala hukum juga sering menjadi hambatan dalam proses pengadaan tanah. Dalam beberapa kasus, sengketa hukum terkait dengan status kepemilikan tanah dapat menyebabkan penundaan yang signifikan dalam penyelesaian proyek. Sengketa ini seringkali melibatkan perbedaan pandangan antara pemilik tanah dan pemerintah, serta pihak-pihak lain yang terlibat dalam pengadaan tanah (Santoso, 2016). Oleh karena itu, diperlukan

solusi hukum yang jelas dan efisien untuk menyelesaikan sengketa-sengketa tersebut agar proyek pembangunan jalan dapat berjalan lancar.

Pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo diharapkan dapat mengurangi kemacetan di pusat kota, mempercepat distribusi barang, serta membuka akses ke kawasan industri dan pariwisata di daerah tersebut. Jalan ini juga diharapkan dapat meningkatkan daya saing ekonomi daerah dan memfasilitasi perkembangan wilayah sekitarnya. Namun, agar tujuan tersebut tercapai, pengadaan tanah harus dilakukan dengan hati-hati dan memperhatikan berbagai kendala yang ada.

Pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo merupakan salah satu proyek strategis yang bertujuan untuk meningkatkan konektivitas antarwilayah serta mendukung pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut. Perencanaan pembangunan Jalan Lingkar Timur ini akan melewati 17 Desa/Kelurahan di 6 Kecamatan Kabupaten Sukoharjo dengan total mencapai panjang jalan 29,8 kilometer. Dengan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk meneliti aspek progres dan masalah yang terdapat pada pengadaan tanah Pembangunan Infrastruktur Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo, dan berupaya memberikan alternatif solusi dalam menyelesaikan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo. Maka dengan ini penulis melakukan penelitian dengan judul “Analisis Kendala dan Solusi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan yang ditemukan, penelitian merumuskan pertanyaan penelitian secara detail sebagai berikut :

1. Apa saja kendala yang dihadapi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo?

2. Bagaimana solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasi kendala dalam proses pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo?

### **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara mendalam mengenai tahapan dan prosedur pengadaan tanah yang dilakukan dalam proyek pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo.
- b. Penelitian ini juga bertujuan untuk mengidentifikasi kendala-kendala utama yang dihadapi oleh pemerintah atau pihak terkait dalam pengadaan tanah, baik dari aspek hukum, sosial, maupun teknis yang mempengaruhi kelancaran pembangunan infrastruktur tersebut.

#### **2. Manfaat Penelitian**

##### **a. Manfaat Akademik**

Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya literatur tentang pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur, serta menjadi referensi bagi penelitian serupa di masa depan.

##### **b. Manfaat Praktis**

Penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai sumber referensi tambahan bagi pemerintah daerah dan pihak terkait dalam mengidentifikasi dan mengatasi kendala yang dihadapi dalam pengadaan tanah.

## **BAB VII PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan dari penjelasan di bab sebelumnya, dapat disimpulkan :

Dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Timur (JLT) di Kabupaten Sukoharjo belum berjalan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan. Pihak instansi yang memerlukan tanah belum menyelesaikan semua tugas yang diperlukan. Pada tahap pelaksanaan masih terdapat kendala yang menghambat proses ini, yang dimana masih ada beberapa tanah yang belum dibebaskan.

- a. Tahap perencanaan pengadaan tanah untuk Jalan Lingkar Timur (JLT) di Kabupaten Sukoharjo, mencakup Dokumen Perencanaan sesuai Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018. Rencana ini bertujuan menata ruang wilayah. Rencana pembangunan mencakup lahan sepanjang 29,8 kilometer. Namun terdapat masalah kurangnya ketelitian dalam anggaran pengadaan tanah yang mengakibatkan kekurangannya dana.
- b. Hasil DPPT dalam tahap perencanaan perlu diverifikasi pada tahap persiapan. Setelah dokumennya diterima oleh gubernur, maka tim persiapan dibentuk dan melaksanakan tugas seperti pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi, konsultasi publik, penetapan lokasi pembangunan. Rencana pembangunan dan pendataan bertujuan agar masyarakat memahami pengadaan tanah untuk JLT.
- c. Setelah dikeluarkannya SK penetapan lokasi, tim satuan tugas (Satgas) dibentuk untuk melakukan inventarisasi dan identifikasi tanah sesuai dengan peraturan. Tugas dari Satgas A mengumpulkan data fisik, sementara Satgas B mengidentifikasi pihak yang berhak. Hasil dari inventarisasi diserahkan kepada ketua pelaksana dan pihak yang tidak setuju dapat mengajukan keberatan. Setelah itu, lembaga penilaian berizin akan menilai ganti rugi.

- d. Setelah penyerahan hasil pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Timur (JLT), instansi yang membutuhkan harus mendaftarkan sertifikat tanah untuk memulai pembangunan. Keberhasilan pengadaan tanah ditentukan oleh kualitas dokumen perencanaan yang disusun. Penelitian menunjukkan bahwa dokumen perencanaan kurang memadai, menyebabkan keterlambatan dalam pembangunan JLT di Kabupaten Sukoharjo.
1. Adanya kendala yang muncul dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini yaitu:
    - a. ada keterbatasan anggaran oleh instansi yang membutuhkan tanah yang mengakibatkan kurangnya ketelitian dalam memantau progres penggunaan dana yang belum jelas, sehingga pelaksanaan pengadaan tanah untuk beberapa kegiatan tidak dapat dilakukan sesuai rencana,
    - b. Kurangnya disiplin terkait jadwal percepatan pembangunan, meskipun belum semua lahan dibebaskan yang menyebabkan panitia pengadaan tanah merasa terburu-buru akibat tuntutan percepatan pembangunan,
    - c. Proses pembebasan tanah yang terhambat karena pemilik tanah bukan penduduk yang tinggal di Kabupaten Sukoharjo, sehingga pembebasan tersebut menjadi lebih lama yang diharapkan, dan
    - d. Masih ada warga yang belum setuju dengan jumlah ganti rugi yang ditawarkan serta masih ada pengajuan yang berkasnya belum lengkap karena pemilik masih menggadaikan sertipikat tanahnya.
  2. Adapun solusi yang dilakukan terhadap kendala tersebut yaitu:
    - a. Mengadakan rapat koordinasi dengan instansi yang membutuhkan tanah dan Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha (KPBU)
    - b. mengadakan pertemuan internal antar pihak yang memerlukan tanah dan pelaksanaan pengadaan tanah untuk membahas jadwal,

- c. dengan melakukan pendekatan komunikasi yang aktif dengan pemilik tanah, baik secara langsung maupun melalui perwakilan untuk menjelaskan tujuan dan manfaat dari pembebasan tanah tersebut,
- d. dengan menyelenggarakan forum diskusi terbuka guna menjelaskan perhitungan dari nilai ganti kerugian dengan transparan, termasuk menyajikan harga pasar dan memperlihatkan dokumen perhitungan yang digunakan. Untuk kendala tentang sertipikat digadaikan oleh pemilik, instansi yang membutuhkan dapat bekerjasama dengan bank atau lembaga keuangan yang terkait untuk membantu proses pencairan sertipikat.

## **B. Saran**

### **1. Akademik**

Perlu adanya penelitian lagi yang lebih mendalam mengenai proyek pengadaan tanah dalam pembangunan Jalan Lingkar Timur (JLT) di Kabupaten Sukoharjo agar menganalisis dampaknya terhadap kemajuan proyek ini dan penelitian ini juga menjadi dasar untuk peneliti selanjutnya.

### **2. Praktis**

Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo perlu memastikan bahwa dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun dengan baik agar lebih tertib sesuai dengan mekanisme dan hal ini juga dapat mengurangi potensi kendala di lapangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adhie, C. W. (2010). Pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan lingkar kota oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri.
- Aini, N. N. (2023). Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Pemberian Ganti Rugi dalam Pembangunan Jalur Lingkar Timur (JLT) Sukoharjo.
- Basuki, Y., & Firmansyah, N. (1989). Rencana Pembangunan Jalan Lingkar Kota Sukoharjo di Daerah Tingkat II Kabupaten Sukoharjo Propinsi Jawa Tengah.
- Edy, H., & Pristyawati, T. (2021). Dampak Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di Yogyakarta Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan. *MoDuluS: Media Komunikasi Dunia Ilmu Sipil*, 3(1), 7.
- Fauziah, D. R. (2021). Pengaruh pembangunan infrastruktur jalan dan jembatan terhadap Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kabupaten Magelang. *Jurnal Paradigma Multidisipliner*, 2(3), 473535.
- Lubis, M. Y., & Abd. Rahim Lubis. (2011). Pencabutan hak, pembebasan tanah, dan pengadaan tanah. *Mandar Maju*.
- Lubis, Muhammad Fitra. 2023. 'Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu Di Atas Wilayah Pengairan Sungai Kalimalang'.
- Matthew B. Miles & A. Michael Huberman. 2014. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: Universitas Indonesia Press
- Nur'ayni, A. (2021). Kajian Proses Pembebasan Tanah Untuk Tukar Guling Tanah Kas Desa Terdampak Proyek Jalur Lingkar Timur Sukoharjo.
- Rahmawaty, M. A., Mispaki, S. W., & Alfiah, E. N. (2021). Analisis Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo Jawa Tengah. *Geomedia Majalah Ilmiah dan Informasi Kegeografian*, 19(2), 104-112.

- Santoso, U. (2016). Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Perspektif*, 21(3), 188-198.
- Sengkey, S. (2019). Problematika Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Lex Privatum*, 7(1).
- Soendjoto, M. A., & Dharmono, D. (2015). Potensi, peluang, dan tantangan pengelolaan lingkungan lahan basah secara berkelanjutan. *In Prosiding Seminar Nasional Lahan Basah*. Universitas Lambung Mangkurat (pp. 1-20).
- Soimin, S. (2008). Status hak dan pembebasan tanah.
- Sudirman, S., Mujiburohman, D. A., & Supriyanti, T. (2015). Pengadaan Tanah Tol Tras Jawa Ruas Mantingan-Kertosono II: Perkembangan, Permasalahan Dan upaya Penyelesaiannya.
- Sugiyono, S. (2016). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, R&D. Bandung: Alfabeta, 1(11).
- Sugiyono. (2020). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Suharto, D. G., & NurÃfÃ, A. (2021). Pelaksanaan Tukar Guling Tanah Kas Desa untuk Proyek Pembangunan Kajian pada Proyek Jalur Lingkar Timur Sukoharjo, Jawa Tengah. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara (JUAN)*, 9(1), 11-20.
- Sumardjono, M. S. (2015). Tinjauan Yuridis Kepres No. 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Pelaksanaannya. *JKAP (Jurnal Kebijakan dan Administrasi Publik)*, 1(1), 78-87.
- Tantja, N. A. D., Utami, W., & Mujiyati, M. (2021). Dampak pengadaan tanah terhadap perubahan penggunaan lahan dan kondisi sosial

masyarakat. *GEOGRAPHY: Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan*, 9(2), 170-182.

Tol, P. J. Analisa Permasalahan Pengadaan Tanah dan Dampak Sosial Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung (Studi Kasus di Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung).

Utomo, S. (2020). Problematika Proses Pengadaan Tanah. *Jurnal Justisia: Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-Undangan dan Pranata Sosial*, 5(2), 20-36.

### **Peraturan Perundang-undangan**

Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sukoharjo tahun 2011-2031

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum

Undang – Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Pasal 7 tentang Satuan Tugas A dan B

## **Web**

(Hartono, 2022) <https://data.espos.id/serba-serbi-pembangunan-jalan-lingkar-timur-sukoharjo-1328586>

(Wicaksono, 2022) <https://solopos.espos.id/jalur-lingkar-timur-selatan-solo-bakal-lewati-17-desadi-sukoharjo-1269026>