

**DAMPAK DPPT TERHADAP EFEKTIVITAS PEMANFAATAN TANAH
PADA PENGADAAN TANAH SKALA KECIL
DI KABUPATEN PARIGI MOUTONG**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
Di Bidang Pertanahan Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan**



Disusun Oleh :

ANDI DALIL

NIT. 22314000

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN
YOGYAKARTA**

2026

ABSTRACT

This research is grounded in the preparation of the Land Acquisition Planning Document (DPPT) in the implementation of land acquisition for development in the public interest, both large-scale (land area exceeding five hectares) and small-scale (less than five hectares), as regulated under Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest, Government Regulation Number 19 of 2021 concerning the Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest as amended by Government Regulation Number 39 of 2023, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 19 of 2021 as its implementing regulation.

The DPPT functions to ensure the integration of land acquisition with spatial planning, development priorities/the Regional Medium-Term Development Plan (RPJMD), budget readiness, and the development timeline. In the context of Parigi Moutong Regency, the process of land acquisition has not fully complied with the prevailing laws and regulations on land acquisition, thereby affecting the effectiveness of land utilization after acquisition carried out without the support of a DPPT—this forms the basis of the urgency of this study. This research aims to analyze the process, impacts, and handling strategies related to small-scale land acquisitions carried out by the Parigi Moutong Regency Government from 2021 to 2022 without a DPPT.

This research employs a descriptive qualitative approach, selecting one sample from the research population, namely the land acquisition for the development of the Marine and Fisheries Polytechnic in Poly Village, South Tinombo District, covering an area of 2.5 hectares, which was acquired in 2021 but, as of 2026, remains unutilized for any development consistent with the original purpose of the acquisition. The research findings show that the process was not based on a DPPT, was not equipped with a Conformity of Spatial Utilization Activity (KKPR), was not aligned with the RPJMD or the Strategic Plan (Renstra) of the relevant Regional Apparatus Organization (OPD), and that, under the spatial pattern zoning regulations, the construction of a marine and fisheries education building is not permitted. In addition, the results of the land acquisition were never registered to establish a regional asset land right at the Land Office, so the land status remains recorded as community-owned property.

The absence of a DPPT has resulted in the ineffective utilization of the acquired land, legal uncertainty, and regional budget inefficiency. The root causes are systemic in nature, namely top-down decision-making based on verbal instructions from leadership, weak coordination across OPD and government institutions, and miscommunication regarding development programs funded by the State Budget (APBN) and RPJMD priorities. The main recommendations include strengthening the DPPT as a mandatory prerequisite prior to budgeting for land acquisition, improving cross-institutional coordination at the regional level between the Regency Government, the Land Office, and relevant OPD, and developing a post-acquisition monitoring mechanism.

Keywords : Land Acquisition Planning Document (DPPT), Spatial Utilization Activity Conformity (KKPR), Integration and Coordination

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRACT.....	v
INTISARI.....	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
1. Tujuan Penelitian	10
2. Kegunaan Penelitian	10
BAB II TINJUAN PUSTAKA	12
A. Kajian Literatur	12
B. Kerangka Teoritis	18
1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	18
2. Regulasi Nasional	22
3. Karakteristik Pengadaan Tanah Skala Kecil	25
4. Tantangan Implementasi	27
5. Peran DPPT dalam Pengadaan Tanah.....	28
C. Kerangka Pemikiran	37
BAB III METODE PENELITIAN.....	42
A. Format Penelitian	42
B. Lokasi Penelitian	46
C. Populasi, Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel.....	50
D. Definisi Operasional Konsep.....	51
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	55
F. Analisis Data	58
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	61
A. Administrasi Pemerintahan Kabupaten Parigi Moutong.....	61
B. Pemilihan Kabupaten Parigi Moutong Sebagai Lokasi Penelitian.....	63
C. Penetapan Objek Penelitian.....	64
D. Informan dan Narasumber Penelitian.....	67
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	69
A. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Skala Kecil Di Kabupaten Parigi Moutong Tanpa Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT)	72
1. Kendala dan Permasalahan Operasional	98
2. Praktik Pengukuran dan Validasi Teknis	99
3. Ketidadaan Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	103
4. Lemahnya Koordinasi Lintas Instansi Pemerintah.	108

B. Dampak Ketidadaan DPPT Terhadap Efektivitas Pemanfaatan Tanah pada Pengadaan Tanah Skala Kecil Di Kabupaten Parigi Moutong.....	123
1. Efektivitas Pemanfaatan Tanah.....	124
2. Potensi Penguasaan Aset Bidang Tanah oleh Masyarakat.....	126
3. Ketidakpastian Hukum Hak Atas Tanah.....	127
4. Tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.	129
C. Strategi Penanganan untuk Mengoptimalkan Efektivitas Pemanfaatan Tanah Pasca Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kabupaten Parigi Moutong.....	131
BAB VI PENUTUP	146
A. Kesimpulan.....	146
B. Saran.....	147
DAFTAR PUSTAKA.....	150
LAMPIRAN.....	152

BAB I

PENDAHALUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional merupakan upaya sistematis dan terencana yang dilaksanakan oleh negara untuk mencapai kesejahteraan masyarakat. Salah satu elemen penting dalam pembangunan adalah penyediaan infrastruktur publik yang layak, mencakup jaringan transportasi, pendidikan, kesehatan, energi, serta fasilitas sosial lainnya. Dalam konteks ini, pengadaan tanah menjadi prasyarat fundamental dalam realisasi proyek-proyek pembangunan fisik, baik pada skala nasional, provinsi, hingga kabupaten dan kota. Untuk mendukung kelancaran dan kepastian hukum atas proses pengadaan tanah, Pemerintah Republik Indonesia telah menetapkan kerangka regulatif yang cukup komprehensif sebagaimana rugalasi pengadaan tanah, yaitu :

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum; dan
3. Peraturan Menteri Agrari dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaa Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan perundang-undangan tersebut sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Dalam regulasi ini, pengadaan tanah dikelompokkan menjadi dua jenis berdasarkan skala luasan, yakni pengadaan tanah skala besar (lebih dari lima hektare) dan pengadaan tanah skala kecil (kurang dari lima hektare). Untuk pengadaan tanah skala kecil, pemerintah memberikan kemudahan dalam hal prosedur dan tahapan administratif, namun

tidak menghapuskan kewajiban perencanaan sebagai prinsip dasar pelaksanaan pembangunan yang baik (Rachmawati *et al.*, 2023).

Salah satu dokumen yang diwajibkan dalam proses pengadaan tanah, termasuk untuk skala kecil, adalah Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT). DPPT berfungsi sebagai rencana induk teknis dan administratif yang mengintegrasikan tiga aspek fundamental dalam setiap proyek pembangunan infrastruktur, yaitu memastikan landasan legalitas, kelayakan teknis, dan jaminan pendanaan sebelum dilaksanakannya pelepasan hak atas tanah (Alhalik, 2006). Secara normatif Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) juga memiliki fungsi normatif sebagai instrumen strategis yang menjamin keterpaduan proyek pembangunan dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW), rencana pembangunan jangka menengah nasional dan/atau daerah (RPJMN/RPJMD), dan memfasilitasi sinkronisasi lintas instansi pemangku kebijakan, sehingga pembangunan infrastruktur dapat berjalan sesuai dengan arahan kebijakan yang telah ditetapkan.

Namun demikian, fakta empiris di lapangan menunjukkan adanya kesenjangan yang signifikan antara ketentuan normatif dengan praktik penyelenggaraan pengadaan tanah, khususnya dalam pengadaan tanah skala kecil di tingkat pemerintahan daerah. Berbagai temuan penelitian mengindikasikan bahwa penyimpangan prosedural masih sering dijumpai, terutama berupa ketiadaan dokumen perencanaan yang memadai sebagai landasan pelaksanaan pengadaan tanah (Yakutun Nafiz *et al.*, 2023). Proses pengadaan tanah kerap dilaksanakan tanpa ketersediaan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT), bahkan dalam sejumlah kasus tanpa dokumen pendukung lain yang setara fungsinya. Kecenderungan disfungsional ini pada umumnya bersumber dari asumsi yang keliru di kalangan aparatur birokrasi bahwa proyek pembangunan berskala kecil tidak memerlukan perencanaan yang terperinci dan terstruktur.

Di samping itu, terdapat pula tekanan institusional dan politis untuk mempercepat realisasi proyek demi memenuhi target penyerapan anggaran tahunan maupun untuk mengakomodasi aspirasi politik yang bersifat jangka pendek (Hansastri & Hamdani, 2024). Kondisi demikian mencerminkan lemahnya internalisasi prinsip-prinsip *good governance* dalam penyelenggaraan pengadaan tanah di tingkat daerah, yang pada gilirannya berpotensi menimbulkan berbagai

permasalahan hukum, administratif, dan sosial yang berdampak pada efektivitas dan keberlanjutan pembangunan itu sendiri.

Dampak yang ditimbulkan dari ketiadaan dokumen perencanaan dalam proses pengadaan tanah merupakan persoalan serius yang tidak dapat diabaikan begitu saja. Berbagai temuan empiris menunjukkan bahwa setelah tanah diadakan dan/atau dibebaskan melalui pemberian ganti kerugian dan/atau kompensasi kepada masyarakat pemilik tanah, pelaksanaan pembangunan fisik yang menjadi tujuan pengadaan tanah tersebut kerap tidak kunjung terealisasi dalam jangka waktu yang semestinya (Qodir & Purnawanti, 2016). Akibatnya, tanah yang telah diadakan dan/atau dibebaskan tidak dimanfaatkan sebagaimana peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana pembangunan. Kondisi demikian menimbulkan sejumlah konsekuensi disfungsional yang bersifat serius, multidimensional, dan saling berkaitan satu sama lain, yakni :

1. Kerugian finansial negara dan/atau daerah. Kondisi ini terjadi karena dana publik yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) telah dikeluarkan untuk pengadaan aset tanah yang pada kenyataannya tidak produktif dan tidak dimanfaatkan sebagaimana tujuan pembangunan yang telah direncanakan. Pemborosan anggaran publik semacam ini secara langsung bertentangan dengan prinsip efisiensi dan efektivitas pengelolaan keuangan negara sebagaimana diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku (*Rachmawati et al.*, 2023)
2. Distorsi tata ruang. Tanah yang telah diadakan dan/atau dibebaskan, tidak digunakan sesuai dengan jenis penggunaan dan pemanfaatan yang tercantum dalam rencana pola ruang berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian yang bersifat struktural terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan. Kondisi tersebut rentan terhadap penyalahgunaan peruntukkan pemanfaatan ruang atau mengalami okupasi ilegal oleh pihak-pihak yang tidak berwenang, sehingga semakin memperparah distorsi pemanfaatan ruang yang terjadi (*Yakutun Nafiz et al.*, 2023).

3. Ketidakpastian hukum dan potensi sengketa kepemilikan. Tanah yang secara administratif telah beralih kepada pemerintah melalui mekanisme pengadaan tanah, namun tidak kunjung dimanfaatkan sebagaimana peruntukan pemanfaatannya, menciptakan ambiguitas yuridis yang berpotensi terjadi sengketa hukum. Status tanah yang ambigu, yakni secara formal merupakan aset pemerintah tetapi tidak digunakan dan tidak dimanfaatkan, membuka peluang klaim-klaim kepemilikan dari pihak lain maupun dari masyarakat pemilik tanah semula, yang pada gilirannya dapat memicu sengketa pertanahan.
4. Erosi kepercayaan publik terhadap program pembangunan pemerintah. Hilangnya kepercayaan masyarakat merupakan konsekuensi sosial-politik yang tidak kalah seriusnya. Kondisi ini terjadi manakala masyarakat yang telah melepaskan hak atas tanahnya bagi pembangunan untuk kepentingan umum mendapati kenyataan bahwa proyek pembangunan yang dijanjikan oleh pemerintah tidak kunjung terealisasi. Fenomena ini secara langsung melemahkan legitimasi pemerintah daerah di mata publik sekaligus meningkatkan resistensi masyarakat terhadap program-program pengadaan tanah bagi pembangunan di masa yang akan datang (Rachmawati *et al.*, 2023).

Keempat konsekuensi disfungsional di atas secara kolektif menggambarkan betapa pentingnya keberadaan DPPT sebagai instrumen perencanaan yang tidak boleh diabaikan dalam setiap penyelenggaraan pengadaan tanah, termasuk dalam pengadaan tanah skala kecil. Absennya perencanaan yang memadai bukan sekadar persoalan administratif prosedural, melainkan merupakan kegagalan tata kelola yang berdampak nyata terhadap efisiensi keuangan publik, ketertiban tata ruang, kepastian hukum pertanahan, dan kepercayaan masyarakat terhadap instansi pemerintah.

Penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil di berbagai daerah di Indonesia terbukti secara empiris lebih rentan terhadap inefisiensi anggaran, yang disebabkan oleh lemahnya aspek perencanaan yang mendasari pelaksanaannya. Dalam sejumlah kasus yang ditemukan, proses pengadaan tanah justru dilaksanakan mendahului penganggaran pembangunan fisik yang seharusnya direncanakan dan dianggarkan secara terintegrasi dalam satu siklus perencanaan pembangunan daerah. Ketimpangan temporal antara proses pengadaan tanah dan

realisasi pembangunan fisik merupakan salah satu faktor penyebab utama efektivitas pemanfaatan tanah, yang pada gilirannya memperburuk tingkat efisiensi anggaran secara keseluruhan. Kondisi ini mencerminkan adanya kesenjangan yang bersifat struktural antara kerangka normatif yang telah ditetapkan oleh regulasi di tingkat pusat dengan realitas implementasinya di tingkat daerah.

Di satu sisi, peraturan perundang-undangan telah menggariskan bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah, baik skala kecil maupun skala besar, wajib didasarkan pada perencanaan yang sah dalam bentuk dokumen formal yang terstandar. Di sisi lain, lemahnya kapasitas administratif, tidak memadainya sistem pengawasan internal, dan keterbatasan sumber daya manusia yang kompeten, hal ini disebabkan tidak ada standarisasi yang ketat dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah, baik skala kecil maupun besar, proses sering kali dilakukan secara asal-asalan, bahkan tanpa penetapan lokasi secara resmi dari Pejabat berwenang Gubernur dan/atau Bupati dalam proses pengadaan tanah skala kecil yang dilaksanakan secara langsung melalui jual beli atau tukar menukar, ketiadaan dokumen resmi DPPT menyebabkan ganti rugi tidak dapat dikonsinyasi, sehingga pelaksanaan proyek terhambat atau batal sebagaimana temuan dalam kajian (Widarbo et al., 2019) pelaksanaan pengadaan tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta seringkali mengalami ketimpangan antara perencanaan dan realisasi, yang berakibat pada pemborosan anggaran APBD.

Permasalahan ini memiliki urgensi akademik yang semakin mendesak untuk dikaji secara mendalam mengingat data dan dokumentasi yang berkaitan dengan pengadaan tanah skala kecil masih sangat terbatas dan belum mendapat perhatian yang proporsional dalam literatur ilmiah maupun dalam sistem evaluasi kebijakan pertanahan. Evaluasi kinerja pengadaan tanah selama ini dominan difokuskan pada proyek-proyek pembangunan skala besar, seperti pembangunan jalan tol, bendungan, pelabuhan, dan proyek-proyek yang ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional (PSN). Sementara itu, pengadaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan lokal yang berskala kecil seperti pembangunan sekolah, puskesmas, akses jalan lingkungan, dan berbagai fasilitas sosial kemasyarakatan lainnya relatif tidak mendapatkan perhatian yang memadai dari sisi evaluasi kebijakan maupun kajian akademik, sebagaimana studi (Qodir & Purnawanti, 2016), menganalisis

mekanisme pengadaan tanah untuk pembangunan Fly Over Jombor di Kabupaten Sleman, bahwa mekanisme pengadaan tanah, meski sesuai regulasi, masih menghadapi ketidakjelasan pembangunan dan pemanfaatan tanah.

Padahal secara kuantitas jumlahnya sangat signifikan dan tersebar di seluruh wilayah daerah. Apabila kondisi demikian dibiarkan berlanjut tanpa intervensi kebijakan yang terstruktur, maka akumulasi dari praktik pengadaan tanah skala kecil yang tidak terencana berpotensi menimbulkan inefisiensi struktural dalam sistem tata kelola pertanahan di tingkat daerah. Dalam jangka panjang, kondisi ini dapat berkontribusi secara signifikan terhadap kerugian keuangan negara dan daerah, serta menimbulkan disfungsi yang bersifat sistemik dalam sistem pembangunan daerah (Djakaria & Husein, 2017). Oleh karena itu, kajian akademik yang secara spesifik berfokus pada problematika pengadaan tanah skala kecil menjadi sangat relevan dan mendesak, tidak hanya untuk mengisi kekosongan literatur dan basis data yang ada, tetapi juga sebagai landasan ilmiah bagi perumusan kebijakan yang lebih kontekstual, responsif, dan sesuai dengan kapasitas kelembagaan yang tersedia di tingkat pemerintahan daerah.

Lebih dari itu, penelitian ini memiliki relevansi strategis dalam mendukung agenda reformasi birokrasi dan penguatan tata kelola pembangunan yang berbasis perencanaan yang terstruktur serta *evidence-based policy* atau kebijakan berbasis bukti empiris. Dengan memahami secara mendalam pola penyimpangan yang terjadi, akar permasalahan yang mendasarinya, serta dampak multidimensional yang ditimbulkan oleh penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil tanpa perencanaan yang memadai, maka dapat dirumuskan solusi kebijakan yang lebih efektif dan aplikatif. Solusi dimaksud dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, antara lain melalui perumusan kebijakan yang lebih kontekstual dan responsif terhadap kebutuhan daerah, penguatan mekanisme pengawasan internal dan eksternal, maupun melalui intervensi kelembagaan yang terstruktur di tingkat pemerintahan daerah (Sugiyono, 2019).

Dalam konteks Kabupaten Parigi Moutong, permasalahan pengadaan tanah skala kecil memperlihatkan kompleksitas tersendiri yang semakin memperkuat urgensi dilaksanakannya penelitian ini. Mekanisme yang berlaku saat ini menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah skala kecil tidak dilaksanakan secara

langsung oleh Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang membutuhkan tanah guna kepentingan pembangunan, melainkan diselenggarakan oleh Bidang Pertanahan pada Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Parigi Moutong, selaku bidang teknis yang berwenang melaksanakan urusan pertanahan dilingkungan Pemerintah Kabupaten Parigi Moutong, Penyelenggaraan dimaksud dilaksanakan berdasarkan surat permohonan dari OPD yang membutuhkan tanah yang telah memperoleh disposisi dari Bupati dan/atau Wakil Bupati, namun tanpa disertai Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) dari OPD yang bersangkutan sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

Kewenangan Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Parigi Moutong dalam menyelenggarakan pengadaan tanah skala kecil berlandaskan pada Peraturan Daerah Kabupaten Parigi Moutong Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah, yang mendelegasikan tugas dan fungsi urusan pertanahan dilingkungan Pemerintah Kabupaten Parigi Moutong dilaksanakan oleh dinas tersebut. Namun demikian, dalam tataran implementasi, OPD yang membutuhkan tanah tidak menyusun DPPT sebagaimana diwajibkan, sehingga proses pengadaan tanah yang dilaksanakan kerap tidak selaras dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD), maupun kebutuhan sektoral yang sesungguhnya. Kondisi demikian berimplikasi pada efektivitas pemanfaatan tanah serta mengindikasikan adanya inefisiensi dalam penggunaan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Hal ini tercermin dari data pengadaan tanah tahun 2021 sampai dengan tahun 2022 yang diselenggarakan Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Parigi Moutong, yang seluruhnya dilaksanakan tanpa keberadaan DPPT.

Berdasarkan data pengadaan tanah tahun 2021 sampai dengan tahun 2022 yang dilaksanakan tanpa Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) tersebut, salah satu objek yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini adalah pengadaan tanah tahun 2021 bagi Pembangunan Sekolah Politeknik Kelautan dan Perikanan di Desa Poly, Kecamatan Tinombo Selatan, Kabupaten Parigi Moutong.

Pemilihan objek pengadaan tanah tersebut didasarkan pada pertimbangan bahwa bidang tanah yang diadakan memiliki cakupan luas yang relatif signifikan dibandingkan objek pengadaan tanah lainnya dalam periode yang sama, namun hingga saat ini proses pembangunan sebagaimana peruntukannya belum juga terlaksana, sehingga kondisi penggunaan dan pemanfaatan tanah bertentangan dengan prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan menyimpang dari amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, yang mewajibkan pelaksanaan pembangunan demi kemakmuran rakyat. Keadaan tersebut mengindikasikan adanya penyimpangan dalam implementasi penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sekaligus menimbulkan persoalan keadilan dan pemanfaatan tanah yang tidak optimal.

Di samping permasalahan ketiadaan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) dalam proses pengadaan tanah yang diselenggarakan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Parigi Moutong, terdapat permasalahan lain yang turut memperkuat kompleksitas penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil di daerah tersebut. Permasalahan dimaksud antara lain ditemukannya fenomena perintah dan arahan dari Kepala Pemerintah Kabupaten Parigi Moutong yakni Bupati, agar melaksanakan pengadaan tanah sebagaimana perintah lisan tersebut tanpa adanya keputusan penetapan lokasi. Model inisiatif *top-down* yang bersifat personal ini rentan terhadap pengaruh faktor-faktor non teknis yang tidak seharusnya menjadi pertimbangan dalam pengambilan keputusan pejabat publik dari perspektif administrasi publik (Gunardi et al, 2024).

Lebih lanjut, proses pengadaan tanah yang diselenggarakan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Parigi Moutong tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Parigi Moutong selaku instansi pemerintah yang memiliki otoritas teknis di bidang pertanahan, khususnya dalam pelaksanaan verifikasi data fisik bidang tanah maupun data yuridis terkait status hak atas tanah. Selain itu, hasil penyelenggaraan pengadaan tanah dimaksud tidak ditindaklanjuti dengan proses pendaftaran hak atas tanah sebagai aset pemerintah daerah. Ketiadaan pendaftaran hak atas tanah tersebut berpotensi menimbulkan

sengketa yuridis maupun sengketa fisik dengan masyarakat atau pihak ketiga lainnya, bahkan berpotensi berkembang menjadi konflik pertanahan yang lebih luas, mengingat status hukum penguasaan dan pemilikan atas tanah yang telah diadakan dan/atau dibebaskan tidak memiliki kepastian hukum yang jelas.

Dari Rangkaian permasalahan yang diuraikan dalam latar belakang proposal penelitian ini, menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara praktik pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong dengan prinsip tata kelola pengadaan tanah yang berbasis perencanaan, transparan dan akuntabel, sebagaimana Peraturan Perundang-Undangan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga memperkuat urgensi untuk melaksanakan penelitian proses pengadaan tanah skala kecil yang diselenggarakan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan Kabupaten Parigi Moutong, di lingkungan Pemerintah Kabupaten Parigi Moutong, Provinsi Sulawesi Tengah.

Sebagai simpulan dari uraian latar belakang ini, perlu ditegaskan secara akademis bahwa pengadaan tanah, meskipun dilaksanakan dalam skala kecil, tetap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari sistem pembangunan yang kompleks dan memiliki konsekuensi hukum, finansial, serta sosial yang nyata. Ketiadaan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) dalam proses pengadaan tanah tidak semata-mata merupakan pelanggaran administratif yang bersifat prosedural, melainkan merupakan manifestasi nyata dari kegagalan kelembagaan dalam membangun sistem pembangunan yang akuntabel, efisien, dan berorientasi pada hasil yang terukur. Berdasarkan keseluruhan argumentasi yang telah diuraikan, terdapat kebutuhan yang mendesak dan signifikan untuk melaksanakan penelitian yang mendalam dan komprehensif terhadap problematika pengadaan tanah skala kecil tanpa dokumen perencanaan yang memadai, mencakup kajian dari dimensi regulasi dan kerangka normatif, implementasi kebijakan di lapangan, dampak yang ditimbulkan, hingga alternatif solusi kebijakan yang dapat dioperasionalisasikan secara praktis di tingkat pemerintahan daerah.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang sebagaimana telah dikemukakan di atas, terdapat sejumlah permasalahan mendasar yang berkaitan dengan penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong yang perlu dikaji secara

ilmiah dan mendalam. Oleh karena itu, rumusan masalah dalam penelitian ini diformulasikan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong dilaksanakan tanpa Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT)?
2. Bagaimana dampak ketiadaan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) dalam terhadap efektivitas pemanfaatan tanah pada pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong?
3. Bagaimana strategi penanganan yang dapat diterapkan untuk mengoptimalkan efektivitas pemanfaatan tanah pasca pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a) Menganalisis proses penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong yang dilaksanakan tanpa Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT);
- b) Menganalisis dampak ketiadaan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) terhadap efektivitas pemanfaatan tanah pada pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong;
- c) Merumuskan strategi untuk mengoptimalkan efektivitas pemanfaatan tanah pasca pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong.

2. Kegunaan Penelitian

a) Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi nyata bagi Pemerintah Kabupaten Parigi Moutong, khususnya bagi Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan pengadaan tanah, maupun OPD yang membutuhkan tanah untuk pembangunan. Melalui identifikasi kendala implementasi serta analisis dampak yang ditimbulkan akibat ketiadaan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT), hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan rujukan ilmiah dalam penyusunan kebijakan teknis dan regulasi prosedural yang lebih efektif, tertib, dan akuntabel. Di samping itu, temuan penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh instansi pemerintah daerah terkait sebagai

landasan dalam mengembangkan mekanisme pengawasan dan evaluasi yang lebih sistematis, guna mencegah terjadinya inefisiensi anggaran daerah serta meminimalisasi terbentuknya tanah yang tidak termanfaatkan secara produktif.

b) Kegunaan Akademis

Secara akademis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi yang berarti bagi pengembangan kajian ilmiah di bidang tata kelola pengadaan tanah, khususnya yang berkaitan dengan penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil dalam konteks pembangunan ditingkat daerah yang selama ini masih relatif terbatas perhatiannya dalam literatur akademik. Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya wawasan dan pemahaman ilmiah mengenai pentingnya integrasi antara aspek perencanaan, legalitas administratif, dan keberlanjutan pemanfaatan tanah dalam kerangka tata kelola pertanahan yang baik (*good land governance*). Selain itu, temuan-temuan empiris yang dihasilkan dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian berikutnya, sekaligus memperkuat basis empiris dalam pengembangan studi kebijakan publik, perencanaan wilayah, serta manajemen aset pemerintah daerah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka kesimpulan dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan regulasi pengadaan tanah. Proses tersebut diselenggarakan berdasarkan disposisi lisan pimpinan daerah tanpa didahului penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT), tidak dilaksanakannya verifikasi kesesuaian dengan dokumen RPJMD dan Rencana Tata Ruang, serta tidak melibatkan Kantor Pertanahan dalam tahap verifikasi data fisik dan yuridis atas objek tanah. Kondisi ini menunjukkan bahwa penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip tata kelola pengadaan tanah yang berbasis perencanaan, transparan, dan akuntabel.
2. Ketiadaan DPPT dalam proses pengadaan tanah tersebut berdampak signifikan terhadap tidak efektifnya pemanfaatan tanah pasca pengadaan. Dampak dimaksud mencakup empat aspek utama, yaitu: (a) distorsi tata ruang akibat ketidaksesuaian objek pengadaan tanah dengan pola ruang yang telah ditetapkan; (b) tidak selarasnya objek pengadaan tanah dengan prioritas pembangunan dalam RPJMD maupun Renstra OPD; (c) ketidakpastian hukum atas status tanah, karena hasil pengadaan tanah tidak didaftarkan sebagai aset daerah sehingga masih tercatat sebagai hak milik masyarakat; dan (d) inefisiensi anggaran daerah, karena dana APBD yang telah dikeluarkan tidak menghasilkan manfaat pembangunan yang produktif hingga bertahun-tahun setelah pengadaan dilaksanakan. Akar permasalahan dari seluruh dampak tersebut bersifat sistemik, yaitu pola pengambilan keputusan top-down berdasarkan instruksi lisan pimpinan, lemahnya koordinasi lintas OPD dan lintas instansi pemerintah, serta miskomunikasi program pembangunan antara sumber pendanaan APBN dan prioritas RPJMD.

3. Strategi penanganan yang diperlukan untuk mengoptimalkan efektivitas pemanfaatan tanah pasca pengadaan tanah skala kecil di Kabupaten Parigi Moutong meliputi: (a) penguatan DPPT sebagai prasyarat wajib sebelum tahap penganggaran pengadaan tanah; (b) peningkatan koordinasi lintas instansi pemerintah di tingkat daerah, khususnya antara Pemerintah Kabupaten, Kantor Pertanahan, dan OPD terkait; serta (c) penyusunan mekanisme pengawasan pasca pengadaan tanah guna memastikan pemanfaatan tanah sesuai peruntukannya dan mencegah kerugian keuangan daerah maupun potensi sengketa hukum di kemudian hari.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian tersebut diatas, maka saran dari hasil penelitian ini terhadap Pemerintah Kabupaten Parigi Moutong, sebagai berikut :

Saran Praktis

1. Setiap Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang membutuhkan tanah untuk pembangunan diwajibkan menyusun Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) disertai dengan kajian kebutuhan yang memuat Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), kesesuaian dengan Rencana Strategis (Renstra) OPD dan RPJMD, sebagai dasar justifikasi kebijakan sebelum diajukan kepada Bupati/Wakil Bupati dan/atau Sekretaris Daerah. Kewajiban ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap kegiatan pengadaan tanah didasarkan pada perencanaan yang jelas, terukur, dan sesuai dengan kebutuhan pembangunan sebagaimana rencana kerja OPD yang membutuhkan tanah.
2. Memperkuat koordinasi kelembagaan melalui forum koordinasi lintas instansi secara berkala, khususnya dalam tahap verifikasi data fisik dan yuridis atas objek tanah, serta memastikan setiap hasil pengadaan tanah segera didaftarkan sebagai aset pemerintah daerah guna menghindari ketidakpastian status hukum di kemudian hari.
3. Perlu Pendampingan sumber daya dari Kantor Pertanahan, untuk pemahaman yang sama terhadap prosedur dan tahapan pengadaan tanah yang harus dilaksanakan yakni tahap Perencanaan, Persiapan, Pelaksanaan dan Penyerahan Hasil, sebagaimana Peraturan Perundang-Undangan tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

4. Perlu adanya suatu Regulasi Peraturan Kepala Daerah atau Peraturan Daerah yang menegaskan Tugas dan Fungsi Organisasi Perangkat Daerah (OPD) dalam administrasi pengadaan tanah dalam tahap penyerahan hasil untuk pendaftaran suatu hak atas tanah hasil pengadaan tanah, apakah dilaksanakan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah atau dilaksanakan oleh OPD yang menyelenggarakan proses pengadaan tanah sebagaimana Peraturan Perundang-Undangan tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
5. Perlu adanya suatu Regulasi Peraturan Kepala Daerah atau Peraturan Daerah yang menegaskan bahwa pelaksanaan Pegadaan Tanah yang luasnya tidak lebih dari 5 hektar are dilaksanakan langsung oleh Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang membutuhkan tanah, tidak lagi dilaksanakan oleh Dinas Pekerjaan Umum, Penataan Ruang dan Pertanahan sebagaimana Peraturan Daerah Kabupaten Parigi Moutong Nomor 5 tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat daerah Kabupaten Parigi Moutong.
6. Melaksanakan langkah-langkah pengamanan dan optimalisasi aset tanah yang telah diadakan, dengan pemasangan tanda batas bidang tanah, pemasangan papan informasi aset tanah, pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan atas bidang tanah yang telah diadakan, serta evaluasi dan penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan kebutuhan peruntukan pembangunan yang lebih prioritas di wilayah sekitar. Langkah ini penting untuk mencegah potensi sengketa serta memastikan bahwa aset daerah dapat dimanfaatkan secara efektif.
7. Khususnya lokasi Politeknik Kelautan dan Perikanan sampel dari penelitian ini, agar pemerintah kabupaten segera melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan karena objek pengadaan tanah adalah tanah terdaftar hak milik masyarakat, pemasangan tanda batas bidang tanah, pemasangan papan informasi aset tanah serta penyesuaian penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

8. Untuk efisiensi waktu dan fiskal serta koordinasi lintas OPD dan Instansi, untuk pengadaan tanah bagi pembangunan yang bersumber dari APBN dan/atau pembangunan akan dilaksanakan oleh Kementerian atau Instansi TNI dan Polri, agar proses pengadaan tanahnya dilaksanakan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, selaku OPD yang membidangi urusan bantuan keuangan dan hibah aset barang milik daerah.

Saran Akademis

1. Penelitian ini terbatas pada satu sampel objek pengadaan tanah, yakni pembangunan Sekolah Politeknik Kelautan dan Perikanan di Desa Poly. Oleh karena itu, disarankan bagi peneliti selanjutnya untuk memperluas cakupan penelitian dengan menganalisis seluruh objek pengadaan tanah skala kecil yang dilaksanakan tanpa DPPT di Kabupaten Parigi Moutong pada periode yang sama, guna memperoleh gambaran yang lebih komprehensif mengenai pola penyimpangan yang terjadi.
2. Penelitian selanjutnya disarankan untuk mengkaji lebih mendalam mengenai model atau standar operasional prosedur (SOP) penyusunan DPPT yang aplikatif bagi pengadaan tanah skala kecil di tingkat pemerintahan daerah, mengingat regulasi yang ada saat ini belum memberikan pedoman teknis yang cukup rinci untuk skala kecil.
3. Penelitian dengan pendekatan kuantitatif juga disarankan untuk dilakukan guna mengukur secara lebih terukur besaran kerugian finansial daerah akibat tanah hasil pengadaan yang tidak dimanfaatkan, sehingga dapat memperkuat basis data empiris dalam perumusan kebijakan pertanahan di tingkat daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Al Ghazali, M.N., (2022). Pengadaan Tanah Bandara Internasional Yogyakarta (YIA) Pendekatan Sosio-Yuridis Perspektif Hukum Islam. Tesis. Universitas Islam Indonesia
- Alhalik. (2006). Efektifitas Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT) sebagai Instrumen Pengendalian Pemanfaatan Ruang Di Kecamatan Ngaglik Kabupaten Sleman. Tesis. Universitas Diponogoro.
- Budhiawan, H Prasetyo, PK Sudibyanung, Supriyanti, T. (2019). ‘Peran data perencanaan dalam penetapan lokasi untuk pengadaan tanah’, dalam Luthfi, AN dan Utami, W (ed), Himpunan policy brief: masalah dan kebijakan agraria, pertanahan dan tata ruang Indonesia. STPN Press, Yogyakarta.
- Dalimunte, S.N.I.S., Taupiqqurrahman. (2023). Problematika Pengadaan Tanah di Indonesia: Tinjauan Pengaturan dan Pelaksanaan. *Jurnal Simbur Cahaya*, 30(1), 116-132.
- Djakaria, D.V.S., Husein, R. (2017). Efektivitas Kantor Pengendalian Pertanahan Daerah (KPPD) Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Melalui Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT). *Journal of Governance and Public Policy*, 4(2). <https://doi.org/10.18196/jgpp.4278>
- Dwi W.P., Vegitya R.P., Muhammad Y., Muhammad B.A. (2014). Land Grabbing: Bibliografi Beranotasi. STPN Press: Yogyakarta.
- Haedar D., Salmi, Faisal, Dirghantara H. (2025). Proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Tinjauan Hukum Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Jurnal Ilmiah Pemerintahan*, 13(2), 202-224.
- Hansastri, Hamdani. (2024). Sinkronisasi dan Sinergitas Proyek Infrastruktur Prioritas dan Proyek Strategis Nasional dengan Perencanaan Nasional dan Daerah. *Menara Ilmu: Jurnal Penelitian dan Kajian Ilmiah*, 18(2), 26-36.
- Moleong, L.J. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.
- Mujiburohman, D.A., Kusmiarto. (2014). Aspek Hak Asasi Manusia dalam Pengadaan Tanah. *Bhumi: Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM-STPN*, 40(13), 621-632.
- Muwahid. (2018). Kewenangan Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *AL-DAULAH: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam*, 8(2).
- Qodir Jaelani, A., Purnawanti. (2016). Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Fly Over Jombor Kabupaten Sleman untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Supremasi Hukum*, 5(1), 1-23.
- Rachmawati, E. I., Ningtyas, M. A., Junaida, E., Lu’luil Maknun, I., Kasihana, L. B., & Putri, A. A. (2023). Alur Pengadaan Tanah Dalam Urgensi Pembangunan Infrastruktur. *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(1), 6-14.

- Sudibyanung, S., Widarbo, K., & Widodo, F.C.M.D. (2019). Permasalahan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum skala besar dan kecil di DIY. *Jurnal STPN*.
- Sirjon T., Mustating D.M., Rahmat S. (2021). Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. *Jurnal Yustisiabel*, (5)2, 194-210.
- Sudaryo Soimin. (2004). Status Hak dan Pembebasan Tanah Edisi Kedua. Sinar Grafika, Jakarta
- Sugiyono. (2019). Metode penelitian kualitatif: Untuk penelitian yang bersifat eksploratif, enterpretif, interaktif, dan konstruktif. Alfabeta.
- Sutaryono, R., Deden DS., Nazir SM., Ahmad NL., , Westi U., Dwi WP., Kusmiarto, Dian AM., , Widhiana HP., (2021). Problematika Pengelolaan Tanah di Indonesia. STPN Press, Indonesia.
- Widarbo, K., Charis MDW, F., Pinuji, S., Kistiyah, S., Sufyandi, Y., Nugroho, A., Aisiyah, N., Muryono, S., Retno Dewi, A., Katon Prasetyo, P., Budi Wahyono, E., Bambang, S. (2019). *Penguatan Kelembagaan Dalam Kebijakan Pertanahan Yang Responsif*. STPN Press.
- Yakutun Nafiz, R., Maula Andina Fitri, H., Valino Isnawan, M., Manzumi Ahdi, L., Fanani, V., Sayyid Akbar, M., Nadira Yulisasih, B., Arip Maulana, M. (2023). Sinkronisasi Perencanaan Pusat Dan Daerah: Studi Implementasi Di Bappeda Kabupaten Lombok Barat. *Triwikrama: Jurnal Multidisiplin Ilmu Sosial*, 9(4), 1-13.
- Gunardi, N., Nuraisyah, Hj., Alamsyah, M. N., & Nuraisyah. (2024). Implementasi kebijakan pengadaan barang dan jasa secara elektronik pada bagian pengadaan barang dan jasa sekretariat daerah kabupaten parigi moutong. *Jurnal Ilmiah Research and Development Student, Rawamangun/Jurnal Ilmiah Research and Development Student*, 2(2), 117–130. <https://doi.org/10.59024/jis.v2i2.763>
- Widiyanti, J. H. (2019). *Kesejangan antara Rencana dan Implementasi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Pasuruan Tahun 2013-2018*. <https://doi.org/10.21776/UB.JIAP.2019.005.03.21>
- Safiulloh, S., & Pramono, A. S. (2022). Analisis hukum terhadap peran pemerintah daerah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan. *Jurnal Ilmu Hukum*. <https://doi.org/10.46306/rj.v2i1.19>
- Yanto, R. (2022). Penatausahaan Aset Tetap pada Pemerintah Daerah dengan Opini BPK Wajar dengan Pengecualian (WDP). *Jurnal Ekonomi Dan Manajemen*, 2(2), 36–54. <https://doi.org/10.55606/optimal.v2i2.388>