

Laporan Penelitian

**KAJIAN PERANAN DOKUMEN PERENCANAAN DALAM MENENTUKAN
KEBERHASILAN PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH DI PROVINSI
JAWA TIMUR**



Oleh:

SETIOWATI
SRI KISTIYAH
ROCHMAT MARTANTO
ARIEF SYAIFULLAH

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/BADAN PERTANAHAN NASIONAL
2018**

**KAJIAN PERANAN DOKUMEN PERENCANAAN DALAM MENENTUKAN
KEBERHASILAN PELAKSANANAAN PENGADAAN TANAH DI PROVINSI JAWA TIMUR
2018**

HALAMAN PENGESAHAN

Disusun oleh:

SETIOWATI
SRI KISTIYAH
ROCHMAT MARTANTO
ARIEF SYAIFULLAH

Telah diseminarkan pada Seminar Laporan Penelitian tanggal 2018 di hadapan
Reviewer/Steering Committee.

Mengetahui

Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat

Dr. Julius Sembiring, S.H., M.P.A.
NIP. 196407291991031008

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, Dzat Yang Maha Sempurna yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayahNya sehingga kami dapat menyelesaikan laporan penelitian strategis. Tiada rasa yang melebihi rasa syukur dan bahagia ketika kami berhasil menyelesaikan laporan ini. Kami menyadari sepenuhnya bahwa ini adalah karunia Allah SWT semata.

Segenap kemampuan telah kami curahkan mulai dari penyusunan proposal, pengumpulan data, hingga analisis data, dan akhirnya penyelesaian tulisan hasil penelitian. Kami menyadari sepenuhnya bahwa laporan ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan dan kepicikan pengetahuan kami. Oleh karena itu segala kritik dan saran penyempurnaan laporan ini akan kami terima dengan tangan terbuka.

Dalam penyusunan laporan ini besar sekali peranan dari Kepala Kantor Wilayah Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN Propinsi Jawa Timur, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo Bapak Drs. Dalu Agung Darmawan, MSi, Kepala Bagian Pengadaan Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten dan Kota Pasuruan, Kepala Bagian Tata Usaha Kantor Pertanahan Kota Pasuruan, Kepala Kantor Peranahan Kabupaten Malang, Gresik dan Probolinggo beserta jajarannya yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu. Beliau-beliau dengan penuh perhatian dan kesabaran telah mengarahkan serta mengantarkan kami ke lokasi pengadaan tanah jalan tol di wilayah- wilayah yang berada di kabupaten Probolinggo, Pasuruan, Malang, Gresik dan Sidoarjo. Untuk itu perkenankanlah pada kesempatan ini kami menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada beliau-beliau, semoga Allah SWT memberikan pahala yang setimpal kepada beliau atas segala kebaikannya.

Akhirnya kami berharap laporan ini dapat bermanfaat kepada berbagai pihak, serta menjadi masukan untuk kebijakan di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ BPN.. Semoga keberhasilan ini dapat semakin meningkatkan ketaqwaan kami kepada Allah SWT serta memacu kami untuk terus berkarya. Aamiin.

Yogyakarta, Juni 2018

Tim Peneliti

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL.....	v
DAFTAR GAMBAR.....	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan Penelitian	5
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Pustaka.....	9
B. Kerangka Konseptual dan Teoritik.....	19
BAB III METODA PENELITIAN	
A. Lokasi Penelitian.....	21
B. Teknik Pengumpulan Data.....	21
C. Teknik Analisis....	22
D. Definisi Operasional.....	23
BAB IV DOKUMEN PERENCANAAN TOL PASPRO, GEMPAS, PANMAL DAN KLB	
A. Latar Belakang	24
B. Maksud dan Tujuan	27
C. Landasan Hukum dan Kebijakan	28
D. Kesesuaian dengan RTRW.....	38
E. Hasil Identifikasi dan Evaluasi Dampak Lingkungan.....	41
F. Peta Pengadaan Tanah untuk jalan Tol di Kabupaten Gresik, Sidoarjo, Malang, Pasuruan dan Probolinggo.....	43
BAB V PERMASALAHAN DAN PEMBAHASAN	
A. Permasalahan Pengadaan Tanah.....	45
B. Pembahasan Draf Juknis Dokumen Perencanaan	48
C. Arti Penting Studi Kelayakan dan Cakupannya.....	49
D. Kesesuaian Juknis Dokumen Perencanaan dengan Peraturan Perundang-undangan.....	78
E. Hasil Pembahasan Perbandingan Peraturan Perundang- undangan.....	91
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	92
B. Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA	94

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1. Tahapan Penelitian	23

DAFTAR GAMBAR

		Halaman
Gambar 2.1	Diagram Konseptual dan Teoritik	21
Gambar 3.1	Diagram Jalannya Penelitian	24
Gambar 4.1	Peta Pengadaan Tanah <u>Untuk Jalan Tol di Kab. Gresik, Sidoarjo, Malang, Pasuruan dan Probolinggo Jawa Timur</u>	48

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah saat ini sedang gencar-gencarnya melaksanakan pembangunan berbagai infrastruktur untuk peningkatan ekonomi di Indonesia, misalnya pelebaran jalan TOL, jalan kereta api, pembuatan bendungan, jaringan listrik, perluasan bandara, dan sebagainya. Hal ini yang untuk selanjutnya menjadi fokus dari Pemerintahan Jokowi yang terus menggenjot peningkatan pembangunan infrastruktur di Indonesia. Berbagai upaya telah dilakukan oleh Pemerintah untuk terus mendukung mensukseskan program ini. Mulai dari kemudahan perizinan atau deregulasi perizinan hingga penciptaan peluang kerja sama dengan sektor swasta dalam mengembangkan pembangunan infrastruktur di Indonesia. Akan tetapi pemerintah memerlukan tanah masyarakat untuk kegiatan pembangunan tersebut, oleh karenanya diperlukan metode yang tepat, manusiawi dan berkeadilan dalam melepaskan hubungan hukum antara tanah dan pemegang haknya. Kondisi sosial ekonomi masyarakat sesudah pelepasan hubungan hukum tersebut seharusnya lebih baik dari sebelumnya. Pembangunan yang dilakukanpun hendaknya mensejahterakan masyarakat secara keseluruhan.

Permasalahannya adalah ketersediaan tanah untuk kegiatan pembangunan tersebut selalu menjadi kendala karena pemerintah tidak memiliki tanah. Guna memperlancar pembangunan untuk kepentingan umum, hal ini menuntut pemerintah untuk mengambil areal tanah yang cukup luas dari masyarakat. Pemerintah mempunyai kewenangan untuk memperoleh tanah dari pemilik tanah dengan cara mengambil alih/memperoleh/ melakukan pengadaan tanah, seperti yang dikemukakan oleh Sitorus dan Limbong (2004 : 1). Namun sebaiknya dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang mengambil areal tanah dari masyarakat sebagai pemilik atau yang menguasai tanah tersebut untuk lokasi pembangunan, masyarakat tidak boleh dirugikan. Jika masyarakat pemilik tanah dirugikan, tentu saja ini akan memicu berbagai permasalahan tentang pengadaan tanah bagi keperluan pembangunan. Permasalahan penyediaan tanah untuk pembangunan infrastruktur ini dapat menghambat perkembangan ekonomi di Indonesia.

Berdasarkan kebutuhan pembangunan infrastruktur inilah maka kemudian diatur peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan

umum yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (selanjutnya disebut “UU Pengadaan Tanah”). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum ditujukan untuk menjamin terselenggaranya pembangunan untuk kepentingan umum yang pelaksanaannya dilakukan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis, dan adil. Sebagai peraturan pelaksanaannya diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 (Perkaban No.5 Tahun 2012). Selanjutnya diterbitkan juga Peraturan Presiden Nomor 71 tahun 2012 (Perpres No.71 tahun 2012) yang disempurnakan dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 (Perpres No.40 Tahun 2014), sebagai perubahan pertama dan Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 (Perpres No.99 Tahun 2014) sebagai perubahan kedua, lalu Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 (Perpres No. 30 Tahun) tentang perubahan ketiga. Akhirnya, Presiden Joko Widodo (Jokowi) telah menandatangani Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 148 Tahun 2015 tentang Perubahan Keempat atas Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Meskipun demikian ada beberapa kelebihan atau kekurangan dari Undang-Undang No.2 Tahun 2012, kelebihanannya antara lain : (1)memberikan kepastian hukum akan keberatan masyarakat, baik terhadap trase/lokasi pembangunan maupun keberatan terhadap harga; (2)terdapat batasan waktu pelaksanaan kegiatan sehingga lebih menjaminnya penyelesaian pengadaan tanah; (3) nilai Ganti Rugi dilakukan Oleh Penilai per-bidang tanah (hasil penjumlahan harga tanah, bangunan dan tanaman), sehingga lebih memudahkan petaksanaan musyawarah harga, dan (4) memberikan kepastian terhadap status tanah pasca konsinyasi.

Adapun kekurangan dari Undang-Undang No.12 Tahun 2012 adalah : (1)hanya dapat dipergunakan untuk Pengadaan Tanah yang sumber dananya berasal dari APBN/APBD dan BUMN yang mendapat penugasan khusus; (2)berpotensi untuk terjadinya tanaman dan bangunan tumbuh akibat komunikasi dengan masyarakat telah terjadi sebelum SP2LP diterbitkan; (3)menuntut pengulangan dari awal bila penyelesaian pengadaan tanah melampaui batas waktu masa berlaku SP2LP yang berpotensi penolakan.

Itulah sebabnya pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dilaksanakan harus melalui beberapa tahapan mulai dari : (1) Perencanaan (Instansi &

pemerintah daerah); (2) Persiapan (Pemprov/instansi penetapan lokasi Gubernur); (3) Pelaksanaan (BPN RI) ; dan (4) Penyerahan hasil (BPN RI). Pada masing-masing tahapan tersebut berbeda lembaga dan portofolio masing-masing berupa: tugas pokok; fungsi; kewenangan; kewajiban; keharusan; larangan; hak; tanggung jawab; dan tanggung gugat dalam menjalankan tugas kegiatan penyelenggaraan pengadaan tanah dari anggota tim (petugas pelaksanaannya), yang masing-masing bersifat independen baik tanggung jawab administrasi maupun tanggung jawab secara hukum.

Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum didasarkan atas Rencana Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah, Rencana Strategis, Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan. Perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah, yang dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah & dituangkan dalam dokumen perencanaan yang memuat : (1) Maksud dan tujuan rencana pembangunan; (2) Kesesuaian dgn RTRW, Rencana Pembangunan Nasional & daerah; (3) Luas tanah yang dibutuhkan; (4) Letak tanah.; (5) Status tanah; (6) Perkiraan waktu pelaksanaan; (7) Perkiraan Nilai Tanah; dan (8) Rencana Penganggaran.

Dokumen perencanaan tersebut disusun berdasarkan : (1) Studi kelayakan sesuai peraturan perundangan; (2) Ditetapkan oleh instansi yang memerlukan tanah; dan (3) Dokumen diserahkan kepada Pemprov/Gubernur.

Salah satu kegiatan pengadaan tanah antara lain adalah pada kegiatan pembangunan jalan tol. Pembangunan infrastruktur berupa jalan tol Paspro, Gempas, Panmal dan KLB merupakan bagian dari pembangunan ruas jalan tol trans Jawa. Jalan tol trans Jawa adalah jaringan jalan tol yang menghubungkan kota-kota di pulau Jawa. Jalan tol ini menghubungkan dua kota terbesar di Indonesia, yaitu Jakarta hingga Surabaya. Maksud dan tujuan dibangunnya jalan tol trans Jawa adalah untuk meningkatkan aksesibilitas dan kapasitas jaringan jalan dalam melayani lalu lintas di koridor trans Jawa, meningkatkan produktivitas melalui pengurangan biaya distribusi dan menyediakan akses ke pasar regional maupun internasional. Jalan tol mempunyai fungsi dan tujuan yaitu untuk mempermudah migrasi masyarakat diantara kota-kota yang dilalui serta untuk pengembangan dan peningkatan perekonomian masyarakat. Jalan tol mempermudah mobilisasi para pembisnis atau pedagang antar kota, ini berarti

perdagangan antar kota-kota tersebut akan dimudahkan lewat adanya pembangunan jalan tol ini.

Jalan Tol Gempol – Pasuruan atau biasa disingkat jalan Tol Gempas terdiri dari empat seksi yaitu seksi I (Gempol-Rembang) sepanjang 13,95 km, seksi IIA (Rembang-Pasuruan) sepanjang 6,6 km, seksi IIB (Rembang-Pasuruan) serta seksi III (Pasuruan-Grati) sepanjang 13,6 km, maka lalu lintas yang menuju Grati-Probolinggo dapat lebih lancar. Adapun jalan Tol Pasuruan - Probolinggo atau biasa disingkat jalan Tol Paspro terdiri dari tiga seksi yaitu seksi I sepanjang 12,6 km, seksi II sepanjang 7,2 km, dan seksi II sepanjang 11,5 km melewati Wilayah Kecamatan Grati (menyambung dari Jalan tol Ruas Gempol-Pasuruan) Kecamatan Nguling Wilayah Kabupaten Probolinggo & Wilayah Kota Probolinggo. Sedangkan jalan Tol Pandaan – Malang atau biasa disingkat Panmal merupakan jalan tol sepanjang Kota Pandaan sampai dengan Malang sepanjang 37,62 km, yang menghubungkan dua ruas tol yang telah dibangun sebelumnya yaitu Gempol-Pasuruan (34,15 km) dan Pasuruan Probolinggo (31,3 km). Untuk jalan Tol Krian-Legundi-Bunder atau biasa disingkat jalan Tol KLB merupakan upaya memperpendek jarak tempuh dan mempersingkat waktu tempuh antara pelabuhan dengan Kawasan Industri di Wilayah Gresik (Kawasan Industri Manyar, Kawasan Industri Kebomas, Kawasan industri Driyorejo), serta Pelabuhan di PKN Gerbangkertasusila dengan wilayah barat selatan provinsi Jawa Timur maka perlu dikembangkan jalan bebas hambatan (tol), sebagai jalan alternatif dari Jalan Arteri Provinsi Ruas Krian - Legundi - Bunder-Manyar. Rencana trase jalan Tol Krian - Legundi - Bunder- Manyar akan dimulai dari Jalan Arteri Nasional By Pass Krian dan berakhir di exit Bunder dari Jalan Tol Surabaya - Gresik.

Pembangunan jalan tol tersebut pada kenyataannya sempat terhenti dan mangkrak, oleh karena itu apakah jalan tol yang saat ini sudah beroperasi dulu menyimpan suatu histori pada tahapan pelaksanaan pengadaan tanahnya, dan apakah ada tahapan yang bermasalah, lalu bagaimana penyiapan dokumen perencanaannya ? Untuk itulah maka penelitian ini akan dilaksanakan di Propinsi Jawa Timur, karena peneliti akan mengkaji success story serta permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan pengadaan tanah khususnya mengenai penyiapan dokumen perencanaan yang harus disiapkan. Hal ini dikarenakan penyiapan dokumen perencanaan penting dibuat oleh instansi yang memerlukan tanah.

B. Permasalahan

Kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini ternyata menimbulkan berbagai masalah yang muncul dalam tiga tahap pertama dari empat rangkaian kegiatan pengadaan tanah.

Sebagian besar dokumen perencanaan pengadaan tanah masih lemah, padahal dokumen perencanaan merupakan tahap awal yang merupakan gerbang yang penting untuk melaksanakan tahapan pengadaan tanah selanjutnya. Banyak kasus ditolaknya dokumen perencanaan karena ketidaktahuan instansi yang memerlukan tanah dalam hal membuat perencanaan pengadaan tanah yang baik. Seringkali, dokumen perencanaan dianggap sekedar prosedur, penyiapan terhadap dokumen-dokumen tersebut kurang serius. Tidak jarang pengajuan pengadaan tanah ditolak oleh pemerintah daerah atau bahkan sudah pada tahap persiapan permohonan pengukuran ditolak BPN karena dokumen perencanaan yang kurang lengkap.

Peran dokumen perencanaan dalam pengadaan tanah dapat dilihat pada kasus pengadaan tanah tanah New Yogyakarta Internasional Airport (NYIA). Pengadaan tanah sempat terhenti karena Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta No. 68/KEP/2015 digugat. Gugatan didasarkan pada ketidaksesuaian antara RTRW Kabupaten Kulon Progo dengan peraturan tata ruang di atasnya. Seperti diketahui, sinkronisasi kesesuaian tata ruang ada pada tahapan perencanaan.

Arti penting tahapan perencanaan juga terjadi pada kasus pengadaan tanah di Provinsi Gorontalo tahun 2017 yaitu Pembangunan Kanal Pintu Air Topadu Danau Limboto di Kabupaten Gorontalo dan Kota Gorontalo. Percepatan pengadaan tanah terhambat karena dokumen perencanaan dan persiapan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait; khususnya adanya kekurangan dokumen kesesuaian rencana pengadaan tanah dengan Tata Ruang Wilayah dan prioritas pembangunan yang tercantum dalam Rencana Pembangunan Jangka menengah, Rencana Strategis dan Rencana Kerja Pemerintah Instansi yang bersangkutan serta studi kelayakan. Dengan demikian tahapan pelaksanaan pengadaan tanah tertunda karena instansi yang memerlukan tanah haruslah melengkapi atau memperbaiki dokumen perencanaan tersebut.

Permasalahan perbedaan persepsi substantif juga muncul pada proses pengadaan tanah. Sebagai contoh surat Dari Dirjen Pengadaan Tanah Nomor 4595/29.1-600/XII/2017 menjelaskan perbedaan persepsi substantif antara Pendapat

Hukum atau Legal Opinion (LO) yang disampaikan oleh Kejaksaan Tinggi Sulawesi Selatan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Sulawesi Selatan dan LO Kejaksaan Tinggi Banten kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi Banten. Substansi perbedaan persepsi yang dijelaskan menyangkut: (1) Penugasan Kepala Kantor sebagai Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah, (2) Pengertian Tanah Negara, (3) Perbedaan penilaian uang ganti kerugian pada dokumen perencanaan dengan hasil penilaian dari penilai pertanahan, (4) Perbedaan luas hasil inventarisasi dan identifikasi dengan hasil verifikasi, dan (5) Pelaksanaan Perpres No.56 tahun 2017 tentang Penanganan Dampak Sosial Masyarakat dalam Rangka Penyediaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional.

Permasalahan hukum juga sering muncul dalam proses pengadaan tanah yaitu mengenai sengketa pertanahan disamping sengketa hukum lainnya, baik di dalam maupun di luar pengadilan. Bentuk sengketa pertanahan yang kadang kala muncul dalam proses pengadaan tanah ini pun bermacam-macam. Mulai dari sengketa tata usaha negara (TUN) yang kerap digunakan untuk menggugat surat keputusan atas penetapan lokasi ; sengketa keperdataan yang terkait dengan keberatan penetapan ganti rugi, konsinyasi, maupun sengketa lainnya ; sengketa pidana yang terkait dengan pemalsuan dokumen tanah, penggelapan, dan sebagainya ; sengketa adat – hak ulayat ; sengketa tumpang tindih ; hingga sengketa lingkungan hidup. Berbagai sengketa ini yang untuk selanjutnya menghambat pembangunan sebuah proyek, bahkan tak jarang proyek tersebut menjadi mangkrak hingga tahunan. Disinilah untuk selanjutnya penerapan UU No. 2 Tahun 2012 beserta dengan peraturan turunannya sebagai payung hukum sangat diharapkan untuk menjamin kelancaran dalam proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya infrastruktur.

Adapun secara umum, permasalahan pengadaan tanah sebagai berikut: Pertama, tahap perencanaan yang muncul antara lain: (1) instansi yang memerlukan tanah belum memahami dalam menyusun dokumen perencanaan, dan (2) dokumen perencanaan pengadaan tanah belum memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kedua, permasalahan pada tahap persiapan antara lain (1) masih terdapat Penetapan Lokasi yang tidak sesuai dengan RTRW/perubahan RTRW, (2) masih terdapat Penetapan Lokasi yang tidak didasari Berita Acara Kesepakatan dari Konsultasi Publik karena tidak dilaksanakan sosialisasi dan konsultasi publik kepada pihak yang berhak, sehingga berdampak pada ketidak lengkapan data awal, (3) area Penetapan Lokasi

terdapat dalam kawasan hutan sehingga petugas tidak dapat/ragu melaksanakan pendataan awal, (4) masih terdapat pemerintah daerah tidak membentuk Tim Kajian Keberatan apabila terdapat keberatan atas obyek yang akan dijadikan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, (5) masih terdapat Penetapan Lokasi yang tidak didukung dengan data awal terkait obyek, subyek dan titik koordinat yang masih berubah pada saat tahapan pelaksanaan, dan (6) Patok batas bidang belum dipasang oleh pemilik tanah. Ketiga, Permasalahan pada tahap pelaksanaan yang muncul antara lain: (1) ketersediaan anggaran, (2) perijinan yang tidak lengkap pada tahap persiapan, (3) pemilik tidak sepakat dengan besarnya ganti rugi, tanah yang pemilikannya tidak diketahui, tanah sengketa, tanah yang sedang berperkara di pengadilan, tanah yang diagunkan, tanah yang di sita oleh pejabat yang berwenang, dan tanah yang dijaminkan di bank.

Perlu diinformasikan bahwa, dalam kaitan permasalahan yang sering muncul pada tahap perencanaan itu pula, maka Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional memandang perlu memberikan petunjuk teknis. Petunjuk teknis tersebut sedang dipersiapkan bersama tim Asean Development Bank (ADB) dan konsultan di bidang pengadaan tanah. Harapannya petunjuk teknis tersebut dapat memberikan panduan yang lengkap dalam perencanaan pengadaan tanah sehingga mengurangi permasalahan yang muncul.

Oleh karena itu untuk meminimalisir adanya permasalahan yang timbul, maka diperlukan suatu aturan untuk membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah yang selama ini belum dibuat secara rinci karena instansi yang memerlukan tanah belum memahami dan belum memenuhi persyaratan yang ditentukan. Hal ini dapat menimbulkan beberapa kasus bahkan terkadang menyeret beberapa petugas yang menangani penyelesaian pengadaan tanah ke “hotel prodeo”. Berdasarkan uraian permasalahan yang sering terjadi pada proses pengadaan tanah maka penelitian ini ingin mengkaji serta mendapatkan informasi tentang :

1. Kelengkapan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah oleh yang memerlukan.
2. Hasil sinkronisasi antara isi Dokumen Perencanaan dengan Hasil Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
3. Hasil analisis urgensi diperlukannya Juknis tentang Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah.

4. Rancang bangun draft Juknis Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (Menyempurnakan draft Juknis Penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan tanah yang telah dipersiapkan oleh Asian Development Bank (ADB) dan Ditjen Pengadaan Tanah).

Untuk mengkaji serta memperoleh data /informasi mengenai permasalahan tersebut maka kami merumuskannya dalam pertanyaan penelitian berikut ini :

1. Mengapa instansi yang memerlukan tanah harus menyiapkan kelengkapan dokumen perencanaan pengadaan tanah ?
2. Mengapa hasil analisis isi dokumen perencanaan harus disinkronisasikan dengan hasil pelaksanaan pengadaan tanah ?
3. Bagaimana hasil analisis juknis tentang penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah ?
4. Mengapa perlu disempurnakan draft rancang bangun petunjuk teknis tentang penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang telah disiapkan oleh Asian Development Bank (ADB) dan Ditjen Pengadaan Tanah?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis dokumen perencanaan pengadaan tanah yang disiapkan oleh instansi yang memerlukan tanah.
2. Untuk menganalisis sinkronisasi antara isi dokumen perencanaan dengan hasil pelaksanaan pengadaan tanah.
3. Untuk menganalisis hasil juknis tentang penyusunan perencanaan pengadaan tanah.
4. Untuk mengkaji kesempurnaan draft rancang bangun petunjuk teknis tentang penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang telah dipersiapkan oleh Asian Development Bank dengan Ditjen Pengadaan tanah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini harapannya :

1. ditinjau dari segi akademis, dapat memberikan sumbangan keilmuan dalam kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
2. ditinjau dari segi praktisi, dapat memberikan masukan dalam pembuatan dokumen perencanaan pada proses awal tahapan kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Instansi yang memerlukan tanah (PPK PURP) Kabupaten Probolinggo telah menyiapkan dokumen perencanaan bekejasama dengan kantor BPN, dan telah berhasil melaksanakan pengadaan tanah. Akan tetapi tidak semua PPK PURP dapat melaksanakan dokumen perencanaan dengan baik, karena hasil FGD di Kabupaten Pasuruan dan Kota Pasuruan ternyata ditemukan kendala pengadaan tanah yaitu :
 - a) permasalahan pembebasan tanah serta ganti rugi pada tanah institusi pemerintah seperti Tanah Kas Desa (TKD) yang merupakan kekayaan desa memiliki fungsi utama sebagai sumber penghasilan desa dan dikelola sepenuhnya oleh desa. , sehingga proses pelepasannya harus melalui musyawarah desa. Sedangkan tanah wakaf hanya bisa dilepaskan haknya dengan proses ruislag, yaitu mencarikan tanah lain yang memiliki nilai sama, sesuai dengan peruntukan wakaf yang dilakukan oleh nadzir melalui proses dari tingkat kecamatan hingga propinsi mengakibatkan standarisasi waktu yang ditentukan tidak tercapai.
 - b) TKD yang terkena pengadaan tanah harus diberikan tanah pengganti yang prosesnya melalui persetujuan gubernur, sedangkan problem tanah wakaf berkenaan dengan adanya perbedaan peraturan dalam bentuk PP yang ditunjuk oleh Departemen Agama, sedangkan kepanitiaian pengadaan tanah menggunakan SKB.
 - c) belum ada regulasi yang dapat mempersingkat proses tahapan penyelesaian bentuk ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah, utamanya untuk tanah instansi pemerintah, Tanah Kas Desa (TKD) serta tanah-tanah wakaf.
2. Hasil analisis isi dokumen perencanaan dengan hasil pelaksanaan pengadaan tanah diperoleh hasil (a)masih belum rinci isi dokumen perencanaan berkaitan dengan perencanaan biaya atau anggaran yang harus memperhitungkan biaya administrasi di awal kegiatan pengadaan tanah; (b)peta lokasi yang belum standar secara kartografis; (c)perhitungan ketentuan tanah sisa yang terkena proyek pengadaan tanah belum dijelaskan

ketentuan luasannya yang dapat diberikan uang ganti rugi; (d) pertimbangan ganti rugi terhadap pihak yang terdampak belum dijelaskan, serta dampak sosial ekonomi masyarakat sekitar akibat proyek pengadaan tanah.

3. Hasil analisis juknis tentang penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah antara lain : (a) berkaitan dengan peta rencana lokasi pembangunan agar dapat disinkronkan dengan RTRW yang telah ada; (b) mengenai rencana studi khusus yang berkaitan dengan budaya masyarakat, studi politik dan keamanan, studi keagamaan, dan sebagainya yang mungkin berdampak spesifik akibat pembangunan untuk kepentingan umum.
4. Draft rancang bangun petunjuk teknis tentang penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah yang telah disiapkan oleh Asian Development Bank (ADB) dan Ditjen Pengadaan Tanah harus disempurnakan terutama hasil identifikasi dan inventarisasi pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah yang dibuat dalam bentuk peta yang belum memenuhi azas-azas atau standar kartografis dengan skala 1: 1000, 1:2500, atau 1:10.000, dan juga belum dibuat format peta yang standar sebagai lampiran.

B. Saran

1. Dokumen perencanaan sebaiknya juga memberikan kejelasan dalam proses tahapan ganti rugi untuk Tanah Kas Desa dan tanah Wakaf. Utamanya adalah diaturnya suatu koordinasi antar lintas sektoral antar instansi/departemen terkait, agar prosedur persetujuan dari Departemen Dalam Negeri dan Kementrian Agama tidak memakan waktu yang lama.
2. BPN perlu dilibatkan sejak awal perencanaan, dan appraisal juga sebaiknya diikat dengan kontrak yang menyebutkan bahwa appraisal wajib mendampingi pada saat pemberian ganti rugi.
3. Perlu dibuatkan suatu regulasi untuk payung hukum dalam proses tahapan perencanaan dan persiapan pengadaan tanah yang obyeknya tanah-tanah instansi Pemerintah, Tanah-tanah Kas Desa (TKD) dan tanah-tanah wakaf agar proses pelaksanaan lebih cepat.
4. Perlu pelatihan atau workshop bagi panitia maupun pelaksana pengadaan tanah utamanya bagi instansi yang memerlukan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, agar pengadaan tanah dapat terlaksana sejak tahap perencanaan hingga tahap akhir penyerahan hasil.

Daftar Pustaka

- Andrian S. (2007). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Adams, D. (1994). *Urban Planning and the Development Process*. London: UCL Press.
- Ball, M., Lizieri C and Bryan D.M. (1998). *The Economics of Commercial Property Markets*. London:Routledge
- Buitelaar, E. (2003). *User rights regimes analysed, Proceeding of AESOP-ACSP Congress* , Leuven.
- Djurdjani, (2009). *Suplai Tanah Untuk Pembangunan: Suatu Tinjauan Teoritis. Prosiding Seminar Nasional: Peran Informasial Untuk Pembangunan Berkelanjutan*. Semarang: FIT ISI.
- Eggertsson,T. (1995). *Economic Perspective on Property Rights and the Economic of Institutions. In PalFoss (Ed) Economic Approaches to Organizations and Institutions*. (pp.47-61). Aldershot:Dartmouth.
- Guerin, K. (2003). *Property rights and Environmental Policy: A New Zealand Perspective*. New Zealand Treasury Working Paper 03/02.
- Sembiring, J., Setiowati, dan Sukmo Pinuji. (2017). *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Studi Kasus Perluasan Bandar Udara Sultan Hasanuddin di Kabupaten Maros*. *Laporan Penelitian Sistematis*. Yogyakarta: STPN.
- Setiowati, Bimasena, A.N., dan Sukmo Pinuji. (2016). *Kebijakan dan Praksis Pengadaan Tanah di Indonesia melalui Pendekatan Stakeholder Analysis (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Surabaya-Mojokerto)*. *Laporan Penelitian Sistematis*. Yogyakarta: STPN.
- Sitorus. O. dan Limbong, D. (2004). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Sumardjono, Maria S.W. (2015). *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia:dari Keputusan Presiden sampai Undang-undang*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara No. 22 Tahun 2012).

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum..

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara RI Tahun 2012 Nomor 156).

Peraturan Presiden RI Nomor 40 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden RI Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden RI Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007. Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2012. Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Taata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.