

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

#### **A. Gambaran Umum Penelitian**

##### **1. Profil Kabupaten Kulon Progo**

Kabupaten Kulon Progo merupakan salah satu kabupaten dari lima kabupaten/kota di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang terletak di bagian barat. Batas Kabupaten Kulon Progo di sebelah timur yaitu Kabupaten Bantul dan Kabupaten Sleman, di sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Purworejo, Propinsi Jawa Tengah, di sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Magelang, Propinsi Jawa Tengah dan di sebelah Selatan berbatasan dengan Samudera Hindia.

Kabupaten Kulon Progo memiliki topografi yang bervariasi dengan ketinggian antara 0 - 1000 meter di atas permukaan air laut, yang terbagi menjadi 3 wilayah meliputi :

##### **a. Bagian Utara**

Merupakan dataran tinggi/perbukitan Menoreh dengan ketinggian antara 500 1000 meter di atas permukaan air laut, meliputi Kecamatan Girimulyo, Kokap, Kalibawang dan Samigaluh. Wilayah ini penggunaan tanah diperuntukkan sebagai kawasan

budidaya konservasi dan merupakan kawasan rawan bencana tanah longsor.

b. Bagian Tengah

Merupakan daerah perbukitan dengan ketinggian antara 100 500 meter di atas permukaan air laut, meliputi Kecamatan Nanggulan, Sentolo, Pengasih, dan sebagian Lendah, wilayah dengan lereng antara 2 15%, tergolong berombak dan bergelombang merupakan peralihan dataran rendah dan perbukitan.

c. Bagian Selatan

Merupakan dataran rendah dengan ketinggian 0 100 meter di atas permukaan air laut, meliputi Kecamatan Temon, Wates, Panjatan, Galur, dan sebagian Lendah. Berdasarkan kemiringan lahan, memiliki lereng 0 2%, merupakan wilayah pantai sepanjang 24,9 km, apabila musim penghujan merupakan kawasan rawan bencana banjir.

Luas wilayah Kabupaten Kulon Progo adalah 58.627,54 hektar, secara administratif terbagi menjadi 12 kecamatan yang meliputi 88 desa dan 930 dusun. Penggunaan tanah di Kabupaten Kulon Progo, meliputi sawah 10.732,04 Ha (18,30%); tegalan 7.145,42 Ha (12,19%); kebun campuran 31.131,81 Ha (53,20%); perkampungan seluas 3.337,73 Ha (5,69%); hutan 1.025 Ha (1,75%); perkebunan rakyat 486 Ha (0,80%); tanah tandus 1.225

Ha (2,09%); waduk 197 Ha (0,34%); tambak 50 Ha (0,09%); dan tanah lain-lain seluas 3.315 Ha (5,65%).

Kabupaten Kulon Progo dilewati oleh 2 (dua) prasarana perhubungan yang merupakan perlintasan nasional di Pulau Jawa, yaitu jalan Nasional sepanjang 28,57 km dan jalur Kereta Api sepanjang kurang lebih 25 km. Hampir sebagian besar wilayah di Kabupaten Kulon Progo dapat dijangkau dengan menggunakan transportasi darat.<sup>32</sup>

## **B. Profil Instansi**

### **1. Profil Badan Pertanahan Nasional Kanwil Daerah Istimewa Yogyakarta**

Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Lembaga Pemerintah non Kementrian yang bertanggung jawab langsung dibawah Presiden dengan dipimpin oleh Kepala berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2013 tentang Badan Pertanahan Republik Indonesia. Sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, mempunyai tugas yaitu melaksanakan tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>32</sup> <http://www.bpkp.go.id/diy/konten/834/profil-kabupaten-kulonprogo>. diakses tanggal 12 februari 2020 pukul 08.46 WIB.

Dalam menjalankan tugasnya, Badan Pertanahan Nasional memiliki fungsi, meliputi:

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;

- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku.

Visi dan Misi Kantor BPN/ATR Kanwil Daerah Istimewa  
Yogyakarta meliputi:

a) VISI:

Menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.

b) MISI:

Mengembangkan dan menyelenggarakan politik dan kebijakan pertanahan untuk:

1. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
2. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);
3. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan

sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara dikemudian hari;

4. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat. Menguatkan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas.

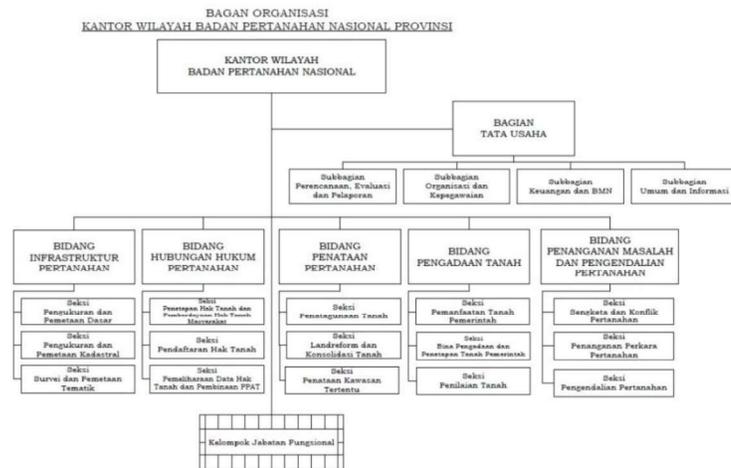
Adapun beberapa Agenda Kebijakan BPN RI adalah sebagai berikut:

1. Membangun kepercayaan masyarakat pada Badan Pertanahan Nasional;
2. Meningkatkan pelayanan dan pelaksanaan pendaftaran, serta sertifikasi tanah secara menyeluruh di seluruh Indonesia;
3. Memastikan penguatan hak-hak rakyat atas tanah (land tenure);
4. Menyelesaikan persoalan pertanahan di daerah-daerah korban bencana alam dan daerah-daerah konflik;
5. Menangani dan menyelesaikan perkara, masalah, sengketa, dan konflik pertanahan di seluruh Indonesia secara sistematis;

6. Membangun Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SIMTANAS), dan sistem pengamanan dokumen pertanahan di seluruh Indonesia;
7. Menangani masalah KKN serta meningkatkan partisipasi dan pemberdayaan masyarakat;
8. Membangun data base pemilikan dan penguasaan tanah skala besar;
9. Melaksanakan secara konsisten semua peraturan perundang-undangan Pertanahan yang telah ditetapkan;
10. Menata kelembagaan Badan Pertanahan Nasional;
11. Mengembangkan dan memperbarui politik, hukum dan kebijakan Pertanahan;
12. Diawali dari tahun 2005, pertanahan nasional dibangun dan dikembangkan atas dasar empat (4) prinsip pengelolaan:
  - a. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat;
  - b. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keadilan penguasaan dan pemilikan tanah;
  - c. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada keberlanjutan sistem kemasyarakatan dan Kebangsaan Indonesia;
  - d. Pengelolaan pertanahan harus mampu berkontribusi pada harmoni sosial.

Gambar 2 Bagan Struktur Organisasi Badan Pertanahan Nasional  
 Kanwil Daerah Istimewa Yogyakarta

Sumber : Badan Pertanahan Nasional ,tanggal 12 februari 2020,  
 pukul 14.20.



## 2. Profil Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral DIY.

Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral DIY dibentuk berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 63 Tahun 2018 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi, Dan Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan Dan Energi Sumber Daya Mineral.

Dinas mempunyai tugas membantu Gubernur melaksanakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum, urusan pemerintahan

bidang perumahan dan kawasan permukiman serta urusan pemerintahan bidang energi dan sumber daya mineral sebagai berikut :

- a. Penyusunan program kerja Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, dan Energi Sumber Daya Mineral
- b. Kebijakan teknis urusan pekerjaan umum, perumahan dan kawasan permukiman, serta energy sumber daya mineral;
- c. Bahan dan pembinaan urusan pekerjaan umum, perumahan dan kawasan permukiman, serta energi sumber daya mineral;
- d. Pengembangan dan pengelolaan urusan pekerjaan umum, perumahan dan kawasan permukiman, serta energi sumber daya mineral;
- e. Pengawasan dan pengendalian urusan pekerjaan umum, perumahan dan kawasan permukiman, serta energy sumber daya mineral;
- f. Jasa konstruksi;
- g. Infrastruktur air limbah dan air minum perkotaan;
- h. Pengawasan dan pengendalian perizinan energi sumber daya mineral;

- i. Fasilitasi pembinaan urusan di bidang pekerjaan umum dan perumahan serta kawasan permukiman kabupaten/kota;
- j. Pemberdayaan sumberdaya dan mitra kerja urusan di bidang pekerjaan umum, perumahan dan kawasan permukiman, serta energi sumber daya mineral;
- k. Pelaksanaan pelayanan umum urusan pekerjaan umum, perumahan dan kawasan permukiman, serta energy sumber daya mineral;
- l. Pelaksanaan kegiatan kesekretariatan;
- m. Dekonsentrasi dan tugas pembantuan;
- n. Pengevaluasian, dan pelaporan pelaksanaan kebijakan bidang pekerjaan umum, perumahan dan kawasan permukiman serta energy sumber daya mineral;
- o. Pelaksanaan koordinasi, pemantauan, evaluasi, pembinaan dan pengawasan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum, perumahan dan kawasan permukiman yang menjadi kewenangan pemerintah kabupaten/kota;
- p. Laporan pelaksanaan tugas dinas;
- q. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh gubernur sesuai dengan fungsi dan tugas dinas.

Visi dan Misi Kantor Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral DIY:

a) VISI

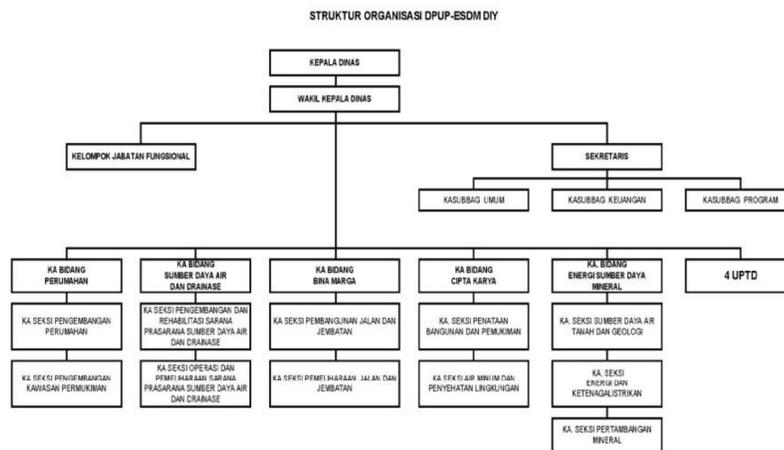
Terwujudnya Peningkatan Kemuliaan Martabat  
Manusia Jogja.

b) MISI

1. Meningkatkan Kualitas Hidup, Kehidupan Dan Penghidupan Masyarakat Yang Berkeadilan dan Berkeadaban;
2. Mewujudkan Tata Pemerintahan Yang Demokratis.

Gambar 2 Bagan Struktur Organisasi Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral DIY.

Sumber : Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral DIY, tanggal 12 februari 2020, pukul 10.30.



## C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Dalam peraturan mengenai pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang berlaku sekarang ini adalah Undang – Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah. Sesuai atas Pasal 58 ayat 1 bahwa proses pengadaan tanah yang sedang dilakukan sebelum belakunya undang-undang ini diselesaikan dengan ketentuan sebelum berlakunya undang-undang ini. Keputusan tersebut ditandakan kembali dalam Pasal 123 Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012

tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum :<sup>33</sup>

- (1) Pada saat Peraturan Presiden ini mulai berlaku, proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini diselesaikan berdasarkan ketentuan sebelum berlakunya Peraturan Presiden ini.
- (2) Proses Pengadaan Tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Pengadaan Tanah yang telah dituangkan dalam dokumen perencanaan sampai dengan terlaksananya pelepasan hak dan/atau ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri.
- (3) Proses Pengadaan tanah yang sedang dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselesaikan paling lama sampai dengan 31 Desember 2014.
- (4) Dalam hal proses pengadaan tanah masih terdapat sisa tanah yang belum selesai sampai jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengadaannya diselesaikan berdasar tahapan sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden ini.

---

<sup>33</sup> Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007, pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum meliputi kegiatan :

1. Perencanaan;
2. Penetapan lokasi;
3. Pelaksanaan pengadaan tanah dan pemberian ganti rugi;
4. Pelepasan hak;
5. Pengurusan hak atas tanah;
6. Pelaksanaan pembangunan fisik;
7. Evaluasi dan supervise.

a. Perencanaan

Proses perencanaan ini merupakan suatu penyusunan proposal rencana pembangunan. Dalam mendapatkan tanah untuk pelaksanaan pembangunan untuk infrastruktur, dinas maupun pihak yang berkewajiban yang membutuhkan tanah harus menyusun proposal rencana pembangunan apa saja yang akan diharapkan dalam pembangunan tersebut dari yang melatar belakangi, lokasi, serta tujuannya. Adapun tentang berbagai hal yaitu :

- b. Luas tanah;
- c. Sumber dana;

- d. Kelayakan lingkungan;
- e. Dampak pembangunan tersebut.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk Jalur Jalan Lintas Selatan Ras Ngremang-Garonagan ini dilaksanakan oleh Direktorat Jendral Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum. Kemudian Direktur Jendral Bina Marga Departemen Pekerjaan Umum mengajukan surat Persetujuan Penetapan Lokasi kepada Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta dan kemudian turunkan Surat Keputusan Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 22 Desember 2017 No. 280/KEP/2017 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Congot-Nremang Segmen Nremang-Garongan yang berada di Kabupaten Kulonprogo Provinsi DIY.

Penjelasan diatas merupakan ketentuan dalam pasal 4 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007, bahwa :

Berdasarkan proposal rencana pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, instansi pemerintah yang memerlukan tanah mengajukan permohonan penetapan lokasi kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan tembusan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kondisi wilayah Kabupaten Kulon Progo khususnya di sepanjang jalan Ruas Ngremang sampai dengan Congot merupakan Jalan utama kendaraan dari Kabupaten Bantul menuju Kabupaten Kulon Progo atau sebaliknya yang berada di bagian Selatan. Untuk mendukung pengembangan wilayah Selatan Jawa dan adanya perkembangan kebutuhan ruas jalan yang dapat mendukung akan dibangunnya *New Yogyakarta International Airport (NYIA)*, maka kapasitas ruas jalan yang ada perlu ditingkatkan.

Peningkatan kapasitas jalan dilakukan dengan melebarkan jalan dan perbaikan *alignemen* agar diperoleh syarat kecepatan jalan yang disyaratkan. Di beberapa bagian segmen dibuatkan trase jalan baru karena kondisi jalan existing yang tidak memungkinkan untuk dilakukan pelebaran. Salah satu rencana pembebasan tanah untuk Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan pada TA. 2017 ini berada di ruas jalan Ngremang-Garongan (Sta. 12+405 - Sta. 19+450) yang masuk wilayah Kabupaten Kulon Progo tepatnya di Kecamatan Galur (Desa Karangsewu) dan di Kecamatan Panjatan (Desa Bugel, Desa Pleret dan Desa Garongan).

Rencana pembebasan lahan yang berada di ruas jalan Ngremang-Garongan ekuivalen 7,025 KM adalah seluas  $\pm 104.581,24 \text{ m}^2$  ( $\pm 10,458124$  Hektar). Lahan yang dibutuhkan

adalah tanah milik warga berupa tanah pertanian, tegalan, pekarangan, dan Tanah Desa (TD).

Perkiraan data luasan dan bidang tanah di :

1. Kecamatan Galur  $\pm 50.496,41 \text{ m}^2$  (5.049641 Hektar) yang terletak di Desa Karangsewu yang terdiri dari :

a. Tanah warga :  $37.880,05 \text{ m}^2$  (3,788005 Hektar  $\pm 298$  bidang)

b. Tanah Desa :  $12.616,36 \text{ m}^2$  (1,261636 Hektar  $\pm 3$  bidang)

2. Kecamatan Panjatan  $\pm 54.084,83 \text{ m}^2$  (5,408483 Hektar)

Yang terletak di Desa Bugel, Pleret dan Garongan yang terdiri dari :

- Tanah warga :  $53.685,33 \text{ m}^2$  (5,368533 Hektar  $\pm 201$  bidang)

- Tanah Desa :  $282,39 \text{ m}^2$  (0.028239 Hektar  $\pm 12$  bidang)

- Selokan :  $117,11 \text{ m}^2$  (0.011711 Hektar  $\pm 5$  bidang)

Pelaksanaan pembangunan fisik konstruksi JJLS ruas jalan Ngremang-Garongan, direncanakan selama kurang lebih 2 tahun (T A 20 19 - T A 2020).

1. Perkiraan nilai ganti kerugian untuk tanah rata-rata yang ada sekarang kurang lebih senilai Rp. 1.750.000,-/m<sup>2</sup>

2. Perkiraan nilai ganti kerugian untuk bangunan dan karangkitri (Tanam tumbuh) sesuai dengan SK Bupati setempat dan mengikuti perkembangan SK Bupati terbaru. Dalam pelaksanaannya, nilai ganti rugi berdasarkan harga yang ditetapkan oleh konsultan penilai publik (*appraisal*).

DPUP-ESDM Pemda DIY telah mengalokasikan anggaran untuk tahapan perencanaan sebesar Rp.616.051.700,-

Untuk tahapan persiapan dialokasikan anggaran sebesar Rp.692.620.100,- yang diperuntukkan kegiatan:

- Sosialisasi kepada pihak yang berhak;
- Pendataan awal;
- Konsultasi Publik;
- Konsultasi Publik Ulang (Bila diperlukan);
- Kajian Keberatan;
- Pengumuman Penetapan Lokasi di Media Masa;
- Proses Beracara di PTUN dan MA.

Sumber dana yang dialokasikan untuk pengadaan tanah tersebut berasal dari Dana Keistimewaan Yogyakarta (Danais) T A 2017.

Untuk tahapan pelaksanaan dialokasikan anggaran tersendiri ditahun yang akan datang untuk kegiatan Biaya Operasional dan Pendukung Pengadaan Tanah.

a. Penetapan lokasi

Penetapan lokasi oleh gubernur berdasarkan hasil kajian kesesuaian rencana pembangunan dari aspek-aspek :

1. Tata ruang;
2. Tata guna tanah;
3. Sosial ekonomi;
4. Lingkungan;
5. Penguasaan, kepemilikan, & pemanfaatan tanah.

Dalam pengkajian kesesuaian rencana pembangunan dilandasi atas saran dinas terkait serta kantor pertanahan kabupaten/kota. Hal itu sesuai dengan pasal 5 Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007. Dengan pengkajian itu, dikeluarkanlah Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 22 Desember 2017 No. 280/KEP/2017 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan ruas Ngremang-Garongan Kabupaten Kulonprogo Daerah Istimewa Yogyakarta.

Dalam salah satu diktum menimbang pada keputusan gubernur bahwa :

- f. Bahwa Tim Persiapan sebagaimana dimaksud huruf a telah melaksanakan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal lokasi rencana pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Jalan Congot-Ngremang Segmen Ngremang-Garongan di-

Desa Karangsewu, Kecamatan Galur dan Desa Bugel,  
Desa Pleret , Desa Garongan, Kecamatan Panjatan,  
Kabupaten Kulonprogo.

Uraian diatas merupakan pertimbangan yang harus dalam penetapan lokasi sesuai dalam ketentuan dari pasal 4 Perpres Nomor 36 Tahun 2005 yang menyatakan bahwa :

- (1) Pengadaan dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila berdasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan lebih dahulu.
- (2) Bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah, pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perencanaan ruang wilayah atau kota yang telah ada.
- (3) Apabila tanah telah ditetapkan sebagai lokasi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan surat keputusan penetapan lokasi yang ditetapkan oleh Bupati/ Walikota atau Gubernur, maka bagi siapa yang ingin melakukan pembelian tanah di atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus mendapat persetujuan tertulis dari Bupati/ Walikota atau Gubernur sesuai dengan kewenangannya.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Persetujuan penetapan lokasi pembangunan ruas Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Ngremang-Garongan Kabupaten Kulonprogo dibutuhkan ± 13.5537,99 Haatau dengan pajang ruas jalan 7,025 Km. Dari luasan tersebut meliputi 2 kecamatan yaitu :

1. Kecamatan Galur;
2. Kecamatan Panjatan.

Untuk wilayah kedua kecamatan diatas meliputi 4 desa dan 17 Padukuhan. Rinciannya sebagai berikut <sup>34</sup>:

Tabel 1 lokasi yang terkena imbas pembangunan JJLS Ngremang-Garongan.

Kabupaten	Kecamatan	Desa	Padukuhan
			Padukuhan 2 Boro
			Padukuhan 3 Bedoyo
			Padukuhan 4 Gupit
			Padukuhan 5 Silira
			Padukuhan 6 Siliran
	Galur	Karangsewu	Padukuhan

<sup>34</sup> Fajar Yuniato, Sekertaris Bidang Pengadaan Tanah, hasil wawancara di Kanwil Badan Pertanahan Nasional DIY, 5 Maret 2020.

Kulon Progo			10 Sorogaten
			Padukuhan 12 Sewugalur
			Padukuhan 13 Dalen
			Padukuhan 15 Kempleng
	Panjatan	Desa Bugel	Padukuhan Bugel
			Padukuhan Gelaran
		Desa Pleret	Padukuhan 1
			Padukuhan 4
			Padukuhan 5
		Desa Garongan	Padukuhan Jangkang
Padukuhan Pelemsewu			
Padukuhan Cubung Kalangan			

Sumber : Kanwil BPN DIY, 2019

c) Pelaksanaan pengadaan tanah

Ketentuan dalam pasal 14 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 menyatakan bahwa :

Keanggotaan Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota paling banyak 9 (sembilan orang) dengan susunan sebagai berikut:

- a. Sekretaris Daerah sebagai Ketua merangkap Anggota;
- b. Pejabat dari unsur perangkat daerah setingkat eselon II sebagai Wakil Ketua merangkap Anggota;
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota atau pejabat yang ditunjuk sebagai Sekretaris merangkap Anggota;
- d. Kepala Dinas/Kantor/Badan di Kabupate/Kota yang terkait dengan pelaksanaan pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk sebagai Anggota.

Berikut ini susunan tim Pelaksana Pengadaan Tanah Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Ngremang-Garongan Kabupaten Kulon Progo dalam Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah-

Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa  
Yogyakarta Nomor : 129/SK-34.AT.02/1/2019 yaitu :

Tabel 2 susunan tim Pelaksana Pengadaan Tanah pembangunan  
Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Ngremang-Garongan.

No.	Jabatan Pokok	Jabatan dalam Tim Pelaksana Pengadaan Tanah
1	Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	Ketua merangkap anggota
2	Kepala Bidang Pengadaan Tanah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta	Anggota
3	Kepala Bidang Penatausahaan Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Daerah Istimewa Yogyakarta	Anggota
4	Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pogo	Anggota
5	Kepala Dinas Pertanahan dan Tata	Anggota

	Ruang Kabupaten Kulon Progo	
6	Camat Galur, Kabupaten Kulon Progo	Anggota
7	Camat Panjatan, Kabupaten Kulon Progo	Anggota
8	Kepala Desa Karangsewu, Kecamatan Galur, Kabupaten Kulon Progo	Anggota
9	Kepala Desa Bugel, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo	Anggota
10	Kepala Desa Pleret, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo	Anggota
11	Kepala Desa Garongan, Kecamatan Panjatan, Kabupaten Kulon Progo	Anggota
12	Kepala Seksi Bina Pengadaan Tanah dan Penetapan Tanah Pemerintah pada Kanwil BPN Provinsi D.I.Y	Sekretaris merangkap anggota

*Sumber : Panitia Pengadaan Tanah Kanwil BPN DIY, 2019*

Dalam pembagian Tugas-tugas panitia pengadaan tanah diatas terdapat dalam pasal 14 ayat (3) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 menyatakan bahwa :

- a. Memberikan penjelasan atau penyuluhan kepada masyarakat;
- b. Mengadakan penelitian dan inventarisasi atas bidang tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah, yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- c. Mengadakan penelitian mengenai status hukum bidang tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan dan dokumen yang mendukungnya;
- d. Mengumumkan hasil penelitian dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c;
- e. Menerima hasil penilaian harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dari Lembaga atau Tim Penilai Harga Tanah dan pejabat yang bertanggung jawab menilai bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang PUSAT HUKUM DAN HUMAS SJDI HUKUM berkaitan dengan tanah;

- f. Mengadakan musyawarah dengan para pemilik dan instansi pemerintah yang memerlukan tanah dalam rangka menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti rugi;
- g. Menetapkan besarnya ganti rugi atas tanah yang haknya akan dilepaskan atau diserahkan;
- h. Menyaksikan pelaksanaan penyerahan ganti rugi kepada para pemilik;
- i. Membuat berita acara pelepasan atau penyerahan hak;
- j. Mengadministrasikan dan mendokumentasikan semua berkas pengadaan tanah dan menyerahkan kepada instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- k. Menyampaikan permasalahan disertai pertimbangan penyelesaian pengadaan tanah kepada Bupati/Walikota atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta apabila musyawarah tidak tercapai kesepakatan untuk pengambilan keputusan.

Tahapan pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU antara lain meliputi :

- a. Penyiapan pelaksanaan;
- b. Inventarisasi dan identifikasi;
- c. Penetapan penilaian;

- d. Musyawarah penetapan bentuk kerugian;
- e. Pemberian ganti kerugian;
- f. Pemberian ganti kerugian dalam keadaan khusus;
- g. Penitipan ganti kerugian;
- h. Pelepasan objek pengadaan tanah;
- i. Pemutusan hubungan hukum antara Pihak yang Berhak dengan objek pengadaan tanah;
- j. Pendokumentasian peta bidang, daftar norminatif dan data administrasi pengadaan tanah;
- k. Penyerahan hari pengadaan tanah.

Kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Ruas Ngremang-Garongan membutuhkan tanah seluas :  $\pm$  135.537,99 Ha sebagaimana penetapan lokasi pembangunan JJLS dengan panjang ruas jalan : 7,025 Km yang terdiri dari 530 bidang. Dengan data tersebut diperkirakan memerlukan tenaga 38 personel (koordinasi dengan kantor pertanahan Kabupaten Kulon Progo dan Kepala Desa masing-masing) yang terdiri dari<sup>35</sup>:

- 1. Pelaksana Pengadaan Tanah = 12 Orang
- 2. Sekertariat = 4 Orang

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

3. Satgas A = 6 Orang

4. Satgas B = 16 Orang

d) Kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi

Dalam kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi Ketua Pelaksana menetapkan personil Satgas A dan Satgas B untuk mendapatkan data-data dari lokasi pengadaan tanah pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Ngremang-Garongan di Kabupaten Kulon Progo.

Identifikasi dan inventarisasi sebagaimana dimaksud pada pasal 20 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007 menyatakan bahwa, meliputi kegiatan :

- a. Penunjukan batas;
- b. Pengukuran bidang tanah dan/atau bangunan;
- c. Pemetaan bidang tanah dan/atau bangunan dan keliling batas bidang tanah;
- d. Penetapan batas-batas bidang tanah dan/atau bangunan;
- e. Pendataan penggunaan dan pemanfaatan tanah;
- f. Pendataan status tanah dan/atau bangunan;
- g. Pendataan penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman;
- h. Pendataan bukti-bukti penguasaan dan pemilikan tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman.

Pelaksanaan ini dijalankan oleh Satuan tugas yang telah dibentuk ketua pelaksana untuk membantu dalam inventarisasi dan identifikasi selama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak SPS (surat perintah setor) dibayarkan. Dalam Satgas (satuan tugas) ini termasuk Satgas data fisik dan data yuridis yang beranggotakan dari :

- a) Satuan tugas A data fisik tanah (pengukuran) :
  1. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah istimewa Yogyakarta;
  2. Kantor tanah Kabupaten Kulon Progo;
  3. Kepala Seksi Pemerintah desa Karangsewu;
  4. Pj. Kepala Seksi Pemerintah desa Pleret.
- b) Satuan tugas B data yuridis bidang tanah (alas hak) :
  1. Kantor tanah Kabupaten Kulon Progo;
  2. Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kulon Progo;
  3. Dinas Pertanian Kabupaten Kulon Progo;
  4. Kepala Seksi Pemerintah desa Bugel;
  5. Kepala Seksi Pemerintah desa Garongan;
  6. Kepala Seksi Pemerintah desa Bugel.

Dari susunan Satuan Tugas diatas dalam mencari data untuk mengetahui pemilik tanah dan siapa yang berhak mendapatkan ganti kerugian uang dan/ tahanan dan/ bangunan

dan/ tanaman. Kemudian hasil inventarisasi dan identifikasi Satgas A dan Satgas B dituangkan dalam Peta Bidang Data Norminatif dituangkan dalam Peta Bidang dan Daftar Nominatif yang berisi :

- a. Nama Pemegang Hak Atas Tanah;
- b. Status Tanah dan dokumennya;
- c. Luas Tanah;
- d. Pemilikan dan/atau Penguasaan Tanah dan/atau bangunan dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah;
- e. Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah;
- f. Pembebanan Hak Atas Tanah dan keterangan lain.

Hasil dari inventarisasi dan identifikasi yang dijalankan Satgas A dan Satgas B dalam Pengadaan Tanah Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Nremang-Garongan diumumkan di Kantor Desa, Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari. Hal ini untuk memberikan kesempatan bagi para pihak dalam keberatan dalam hasil tersebut. Jika keberatan tersebut perihal sengketa kepemilikan tanah, bangunan, maupun tanaman dan apapun yang berada ditanah panitia pengadaan tanah mengusahakan dengan cara musyawarah mufakat. Apabila dengan cara musyawarah tidak

menyelesaikan masalah, panitia pengadaan tanah member solusi agar para pihak mengatasi di lembaga peradilan setempat.

Berhubung dalam masa pengumuman selesai, peta dan daftar dalam hasil inventarisasi dan identifikasi kemudian disahkan oleh semua anggota panitian pengadaan tanah serta diketahui oleh kepala kantor pertanahan, kepala desa ,camat, dan pejabat yang terikat dengan bangunan.

Dalam hasil inventarisasi dan identifikasi dapat dijelaskan bahwa jumlah bidang tanah yang diperlukan untuk pelaksanaan pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Nremang-Garongan Kabupaten Kulon Progo sebanyak 530 bidang dengan panjang ruas 7,025 yang rinciannya sebagai berikut :

a. Kecamatan Galur :

1. Desa Karangsewu = 334 bidang

b. Kecamatan Panjatan :

1. Desa Bugel = 20 bidang

2. Desa Pleret = 105 bidang

3. Desa Garongan = 71 bidang

Rincian luasan tanah yang dibutuhkan dalam pembangunan  
JJLS Nremang-Garongan yaitu :

Tabel 3 Rincian luasan tanah Pengadaan Tanah pembangunan  
Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Ngremang-Garongan

No.	Nama Desa	SHM	LC	LD	HGB	Total luas tanah
1	Karangsewu	180	109	-	-	50,496.41 m <sup>2</sup>
2	Bugel	17	-	-	-	37,185.98 m <sup>2</sup>
3	Pleret	71	21	5	1	31,722.61 m <sup>2</sup>
4	Garongan	69	2	-	-	16,132.99 m <sup>2</sup>

Sumber : Panitia Pengadaan Tanah Kanwil BPN DIY, 2019

Pada keterangan diatas dapat diketahui bahwa dari luasan tanah desa Karangsewu yang memiliki luas wilayahnya dalam proyek Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Ngremang-Garongan di wilayah Kabupaten Kulon Progo dengan Jumlah bidang 334 seluas 50,496.41 m<sup>2</sup>, serta desa yang paling sedikit dalam proyek ini yaitu desa Garongan dengan jumlah bidang 71 seluas 16,132.99 m<sup>2</sup>.

e) Penunjukan Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah

Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 2007 pada pasal 26 ayat (1) dan (2) berbunyi :

(1) Dalam hal di kabupaten/kota atau di sekitar kabupaten/kota yang bersangkutan belum terdapat Lembaga Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, Bupati/Walikota

atau Gubernur untuk wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta membentuk Tim Penilai Harga Tanah.

(2) Keanggotaan Tim Penilai Harga Tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :

Unsur instansi yang membidangi bangunan dan/atau tanaman, unsur instansi pemerintah pusat yang membidangi Pertanahan Nasional, unsur instansi Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, ahli atau orang yang berpengalaman sebagai penilai harga tanah, akademisi yang mampu menilai harga tanah dan/atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

f) Penilaian (Appraisal)

Penilaian merupakan kegiatan untuk menaksir harga tanah, bangunan, maupun harga tanaman yang berkaitan dengan tanah yang menjadi objek pengadaan tanah sebagai dasar dalam menetapkan besaran ganti rugi. Pada pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 65 tahun 2006 menyatakan bahwa :

(1) Dasar perhitungan besarnya ganti rugi didasarkan atas :

Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) atau nilai nyata/sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh panitia, nilai jual bangunan yang ditaksir oleh

perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan, dan nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian.

(2) Dalam rangka menetapkan dasar perhitungan ganti rugi, Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah ditetapkan oleh Bupati/Walikota atau Gubernur bagi Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Adapun rincian penilaian harga tanah dengan memperhatikan NJOP yang setiap tahun meningkat yaitu :

1. Letak dari tanah;
2. Kedudukan tanah;
3. Alokasi tanah;
4. Tata ruang wilayah;
5. Sarana serta prasarana untuk menunjang aktivitas.

#### **D. Faktor Yang Menghambat Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Ngremang-Garongan Kabupaten Kulonprogo**

Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan Ruas Ngremang-Garongan Kabupaten Kulonprogo masih didapati beberapa kendala seperti dalam pelaksanaan pembangunan

yang pada tahun 2017 IPL turun tetapi pelaksanaannya dilakukan pada tahun 2019 maka dari itu mundur satu tahun yang diantaranya disebabkan oleh tidak ada ketersediaan anggaran untuk menunjang pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan ngremang garongan yang luas tanahnya ±13.5537,99 Ha. Pada kenyataannya anggaran tahun 2018 itu dialokasikan atau dikonsentrasikan ke gunung kidul yang memiliki 2 ruas Planjan-Tepus 13 Km dan Tepus-Jeruk wudel 17 Km. keterbatasan dana yang dianggarkan dari Pemda setempat. Diwaktu bersamaan ada kegiatan yang membutuhkan pendanaan diprioritaskan untuk Jalur Jalan Lintas Selatan di Gunungkidul. Padahal Undang-undang No. 15 Tahun 2017 menyatakan “bahwa Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2018 termuat dalam Undang-undang tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2018 yang disusun sesuai dengan kebutuhan penyelenggaraan pemerintahan negara dan kemampuan dalam menghimpun pendapatan negara dalam rangka mendukung terwujudnya perekonomian nasional berdasarkan demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional”.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> M. Zaki Hidayat, Staff Seksi Pembangunan Jalan dan Jembatan, hasil wawancara di kantor Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan ESDM Yogyakarta, 25 Februari 2020.