

**FAKTOR PENDORONG DAN PENGHAMBAT KEBERHASILAN  
PENGADAAN TANAH SKALA KECIL DI KABUPATEN KARANGANYAR  
(Studi Pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum Regional WOSUSOKAS  
dan Jembatan Kragan)**

*Annis Naryana, Sudibyanung, Sukmo Pinuji*

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

**Abstract:** The study aims to determine the implementation of small-scale land procurement for development in Karanganyar Regency and to find out the factors that encourage and hinder the successful implementation of small-scale land procurement, especially for development in Karanganyar Regency. The research method is a qualitative method with a descriptive approach. Data collection techniques used in this study was: interviews and documentation. The results of the study indicate that the mechanism for small-scale land procurement for development for the implementation of small-scale land procurement is only an agreement with landowners. The factors that drive the success of the implementation of small-scale land procurement, especially for development in Karanganyar Regency are: a) Arrangements regarding planning for small-scale land procurement indicate that the nature of planning and preparation in the land procurement stage is a synchronization stage between development needs with the location where the land was procured. b) Public consultation and socialization are very important stages and must be carried out according to the provisions. The factors that hinder the success of the implementation of small-scale land procurement, especially for development, are determining the price of land to be purchased by agencies that need land. The strategy for overcoming the inhibiting factors for the successful implementation of small-scale land procurement, especially for development in Districts of Karanganyar, is that the relevant agencies carry out deliberations on compensation pricing with village officials and the community until a price agreement is found.

**Keywords:** driving, inhibiting, small-scale land procurement

**Intisari:** Tujuan penelitian untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan di Kabupaten Karanganyar dan mengetahui faktor yang mendorong dan menghambat bagi keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil khususnya untuk pembangunan di Kabupaten Karanganyar. Metode penelitiannya adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan dilakukan dengan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Faktor-faktor yang mendorong bagi keberhasilan yaitu: a) Pengaturan mengenai perencanaan pengadaan tanah untuk skala kecil. b) Konsultasi publik dan sosialisasi merupakan tahap yang sangat penting dan wajib dilaksanakan sesuai ketentuan. Faktor-faktor yang menghambat yaitu penentuan harga tanah yang akan dibeli oleh instansi yang membutuhkan tanah. Strategi untuk mengatasi faktor penghambat keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil yaitu instansi terkait melaksanakan kembali musyawarah penetapan harga ganti kerugian dengan para aparat kelurahan dan masyarakat hingga ditemukan kesepakatan harga.

**Kata Kunci:** pendorong, penghambat, pengadaan tanah skala kecil

## **A. Pendahuluan**

Pembangunan nasional merupakan bagian dari tujuan untuk mewujudkan sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam kerangka keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Salah satu modal penting dalam pembangunan nasional adalah tanah, namun ketersediaan tanah yang terbatas ini mendorong perolehan tanah dilakukan dengan cara pengadaan tanah. Hal ini sesuai dengan pernyataan Abdurrahman (1991, 1), yang menyatakan pengadaan tanah ada karena tuntutan pembangunan akan tanah sudah mendesak sementara persediaan tanah sudah mulai terasa sulit sehingga dibutuhkan ketersediaan tanah untuk pembangunan.

Guna memperlancar pembangunan untuk kepentingan umum, menuntut pemerintah membutuhkan areal tanah yang cukup luas dari masyarakat. Zaman (2016, 9) menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atau melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Selanjutnya Sumardjono (2008, 280) menyatakan pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum.

Kepentingan umum menurut Muliawan (2016, 3), yaitu kepentingan yang kemanfaatannya harus dirasakan oleh seluruh lapisan masyarakat dengan memperhatikan bidang sosial, politik, psikologis, hankamnas demi kemakmuran seluruh masyarakat. Pengertian kepentingan umum dalam Pasal 1 butir 6 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (selanjutnya disebut dengan UU No. 2/ 2012) yaitu kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Ketentuan dalam Pasal 1 butir 6 UU No. 2/ 2012 diperjelas dalam Pasal 10 UU No. 2/ 2012 mengenai bentuk-bentuk pembangunan untuk kepentingan umum.

Pembangunan infrastruktur yang dilaksanakan di Kabupaten Karanganyar salah satunya adalah pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum (selanjutnya disebut SPAM) Regional WOSUSOKAS dan Jembatan Kragan. Menurut Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 (selanjutnya disebut dengan Perpres No. 148/ 2015) tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 (selanjutnya disebut dengan Perpres No. 71/2012) tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan pengadaan tanah skala besar yaitu pengadaan tanah dengan luas obyek pengadaan tanah lebih dari 5 (lima) hektar dan pengadaan tanah skala kecil yaitu pengadaan tanah dengan luas obyek pengadaan tidak lebih dari 5 hektar.

Peraturan perundang-undangan tidak mengatur tentang pengadaan tanah skala kecil. Adapun dalam UU No. 2/ 2012 dan dalam Peraturan Presiden tidak menyebutkan tahapan pengadaan tanah dan jangka waktu masing-masing tahapan pengadaan tanah tersebut, sehingga dalam pelaksanaannya dapat berdampak adanya multitafsir dalam memahami pelaksanaan pengadaan tanah bagi pelaksana kegiatan. Adapun di dalam peraturan yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut hanya menyebutkan bahwa pengadaan tanah skala kecil dilaksanakan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak tanpa memerlukan penetapan lokasi, namun untuk penentuan nilai ganti kerugian tetap memerlukan peran appraisal (penilai). Hal ini berarti panitia pelaksana pengadaan tanah tidak dipersyaratkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tersebut, sehingga dapat dimungkinkan waktu yang diperlukan bisa lebih cepat dari pelaksanaan pengadaan tanah skala besar.

Pengadaan tanah skala kecil secara dilaksanakan di berbagai daerah di seluruh Indonesia. Pengadaan tanah skala kecil yang peneliti kaji yaitu pengadaan tanah skala kecil dalam pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS dan Jembatan Kragan di Kabupaten Karanganyar. Dari wawancara awal dengan salah satu staf pada Seksi Pengadaan Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar bernama Lumaya, salah satu kegiatan yang ada di Kabupaten Karanganyar terkait pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS dengan luas total  $\pm 46.377$  m<sup>2</sup>. Dalam ijin lokasi disebutkan bahwa lokasi pembangunan berada di 3 (tiga) kabupaten yaitu Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Sukoharjo dan Kabupaten Wonogiri. Sementara itu untuk pembangunan di Kabupaten Karanganyar dilaksanakan di 2 (dua) kecamatan yaitu di Desa Plesungan Kecamatan Gondangrejo dan di Desa Dagen Kecamatan Jaten.

Pengadaan tanah untuk pembangunan skala kecil dilaksanakan oleh pemerintah daerah bersama dengan sektor lain yang terkait. Keterlibatan pemerintah daerah dan sektor lain dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut merupakan faktor lain yang dapat mendorong keberhasilan suatu kegiatan pengadaan tanah. Selanjutnya pengadaan tanah dengan skala kecil, secara langsung tanpa melalui tahapan-tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang terdapat pada UU Nomor 2 Tahun 2012 dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Dengan memperhatikan bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tersebut tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, maka perlu diketahui mekanisme pengadaan tanah skala kecil dan faktor pendorong dan penghambat keberhasilan

pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS di Kabupaten Karanganyar.

Perumusan Masalahnya adalah pengadaan tanah skala kecil belum ada pengaturan yang jelas mengenai tidak ada mekanisme yang mengatur solusi penolakan masyarakat baik untuk lokasi maupun harga tanah, namun dasar pengadaan tanah untuk skala kecil hanya kesepakatan dengan pemilik tanah. Pengadaan tanah skala kecil yang ada di Kabupaten Karanganyar berupa pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS dan Jembatan Kragan, dimana pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tersebut telah sampai pada tahap pemberian ganti kerugian. Keterangan yang di dapat dalam ijin lokasi yang didapatkan, SPAM Regional WOSUSOKAS merupakan sarana untuk mengalirkan air ke dua kecamatan di Kabupaten Wonogiri, enam kecamatan di Kabupaten Sukoharjo, dua kecamatan di Kota Surakarta, dan tiga kecamatan di Kabupaten Karanganyar, dengan penerima manfaat sebanyak 580.000 jiwa. Sedangkan pengadaan tanah pada pembangunan Jembatan Kragan diperlukan dalam rangka kebutuhan untuk menghubungkan antara Desa Kragan Kecamatan Gondangrejo dengan Desa Kebak Kecamatan Kebakkramat.

Salah satu substansi hukum yang diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan mengenai pengadaan tanah adalah pengadaan tanah dalam skala kecil. Pada awalnya dalam Perpres No.71/2012 ditentukan luas tanah skala kecil adalah tidak lebih dari 1 (satu) hektar namun dalam Peraturan Presiden No. 40 Tahun 2014 (selanjutnya disebut dengan Perpres No. 40/2014) ketentuan tersebut dirubah dengan ketentuan bahwa luas tanah skala kecil adalah tidak lebih dari 5 hektar. Mekanisme pengadaan tanah untuk skala kecil yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 (selanjutnya disebut dengan Permen ATR/BPN No. 6/2015) yaitu tidak menggunakan panitia pengadaan tanah tetapi melalui peralihan langsung berupa jual beli, tukar menukar serta cara lain yang disepakati namun penentuan harga tanah tetap menggunakan jasa tim penilai atau appraisal. Permasalahan yang terjadi terkait pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS yaitu adanya salah satu warga yang melakukan penolakan halus dengan cara menginginkan penggantian dengan harga yang tinggi, namun ternyata instansi yang memerlukan obyek pengadaan tanah tersebut menyetujuinya. Sehingga pada akhirnya diserahkan karena mengingat pengadaan tanah ini memiliki nilai manfaat yang sangat penting. Sedangkan permasalahan yang terjadi pada pembangunan Jembatan Kragan pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil ada warga yang masih belum bersedia dengan alasan harga yang belum sesuai dengan keinginan, namun setelah ada sosialisasi dan kesepakatan dengan pemerintah akhirnya tanah diserahkan untuk kelanjutan

pembangunan. Pengadaan tanah skala kecil dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan bekerjasama lintas sektor serta masyarakat sehingga dapat mensukseskan pengadaan tanah ini. Pembebasan tanah warga sebagian besar karena inisiatif sendiri dan ada juga yang terpaksa. Warga terpaksa membebaskan tanah karena mengingat betapa pentingnya pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS dan Jembatan Kragan.

Undang-undang tentang pengadaan tanah skala kecil dengan luas tidak lebih dari 5 hektar pada dasarnya bukan masalah sederhana karena dengan luas tidak lebih dari 5 hektar maka terdapat kemungkinan bahwa tanah tersebut merupakan milik dari sekelompok masyarakat atau bidang-bidang tanah di atas lokasi yang ditunjuk terdiri dari beberapa orang pemilik sehingga pengadaan tanah yang dilakukan dapat berdampak pada para pemilik tanah serta masyarakat di sekitar lokasi pengadaan tanah. Masalah lain yang dapat timbul adalah penggunaan tanah 5 hektar sangat memungkinkan bagi pendirian bangunan atau pelaksanaan kegiatan yang memberikan dampak bagi lingkungan fisik dan lingkungan sosial masyarakat sekitarnya, baik langsung maupun tidak langsung.

Pengadaan tanah (Harsono 2008) adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang berhak atas tanah tersebut. Menurut UU No. 2/2012 pada Pasal 1 angka 2 Pengadaan tanah adalah kegiatan yang dilakukan untuk menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak kepada dan adil kepada pihak yang berhak.

Istilah pengadaan tanah (Lubis 2011, 53), bahwa ini menjadi pengganti dari istilah "pembebasan tanah" yang mendapat respons kurang positif di tengah-tengah masyarakat sehubungan dengan banyaknya permasalahan yang ditimbulkan dalam pelaksanaannya di lapangan secara prinsip terdapat perbedaan antara istilah pembebasan tanah dengan pengadaan tanah. Pembebasan tanah mengandung makna khusus yaitu penyediaan tanah dengan cara pelepasan hak, sedangkan pengadaan tanah memiliki makna umum yaitu penyediaan tanah baik dengan cara pemindahan hak, pelepasan hak maupun pencabutan hak.

Berdasarkan Pasal 121 Perpres No. 148/2015 menyatakan bahwa pengadaan tanah skala kecil dilakukan untuk obyek pengadaan tanah dengan luas kurang dari 5 hektar dan harus sesuai dengan RTRW. Pengadaan tanah skala kecil dilaksanakan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak tanpa memerlukan penetapan lokasi, namun untuk penentuan nilai ganti kerugian tetap memerlukan peran appraisal (penilai), sehingga hal ini berarti panitia pelaksana pengadaan tanah tidak dipersyaratkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tersebut dan dapat dimungkinkan waktu yang diperlukan bisa lebih cepat dari pelaksanaan pengadaan tanah skala besar.

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk pengadaan tanah Skala Kecil, pengadaan tanah ini dapat dilakukan secara langsung tanpa melalui tahapan-tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang terdapat pada UU No. 2/2012 dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain berdasarkan kesepakatan oleh kedua belah pihak. Tahapan-tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang dimaksud tersebut terdapat di dalam Pasal 13 UU No. 2/2012 jo Pasal 2 Perpres No. 71/2012 yaitu: Perencanaan; Persiapan; Pelaksanaan dan Penyerahan hasil.

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan pengadaan skala kecil, maka instansi yang membutuhkan tanah dapat langsung melakukan transaksi membebaskan tanah dengan cara yang disepakati oleh pihak instansi dan pihak yang berhak. Kebijakan untuk tidak menggunakan panitia pengadaan tersebut tertuang dalam Bab VII Pasal 121 Perpres No. 71/2012 yang menyatakan bahwa dalam rangka mencapai efisiensi dan efektifitas pengadaan tanah untuk kepentingan umum skala kecil dapat dilakukan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah dan dengan tata cara yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Merujuk pada peraturan tersebut ada beberapa pilihan prosedur untuk melaksanakan pengadaan tanah skala kecil yang dilalui pada pengadaan tanah.

Penelitian ini didukung dengan penelitian terdahulu penelitian yang telah dilakukan oleh Ita Susandiya Awaty pada tahun 2015 yang dituangkan dalam artikel ilmiah yang berjudul "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Skala Kecil Perluasan Area Perlindungan Situs Candi Kedaton/ Sumur Upas di Kabupaten Mojokerto". Demikian juga penelitian yang telah dilakukan oleh Donna Okhtalia Setiabudi pada tahun 2016 yang dituangkan dalam jurnal yang berjudul "Urgensi Pengaturan Pengadaan Tanah Skala Kecil Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Di Kota Manado". Serta penelitian yang telah dilakukan oleh Andi Besse Tenri Adjeng pada tahun 2017 yang dituangkan dalam tesis yang berjudul "Penetapan Lokasi Dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum".

Metode penelitian kualitatif deskriptif dipilih dalam penelitian ini. Penelitian kualitatif (Moleong 2012, 6) adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah. Pada penelitian ini bermaksud memahami mekanisme pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS dan Jembatan Kragan di Kabupaten Karanganyar.

Penelitian ini dilakukan terkait dengan informasi pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS dan jembatan Kragan di Kabupaten Karanganyar yang berada di Desa Plesungan, Kecamatan Gondangrejo dan di Desa Gentan, Kecamatan Jaten. Lokasi penelitian berada di wilayah Kabupaten Karanganyar.

Analisis data berupa analisis kualitatif, Menurut Lexy J. Moleong (dalam Nugroho 2018, 20–21), tahapan dalam analisis kualitatif meliputi: *Pertama*, tahap telaah awal seluruh data, dengan cara mengumpulkan data secara cermat. Pada tahap ini peneliti mulai secara umum memisahkan antara data yang relevan dengan yang tidak relevan. *Kedua*, tahap reduksi dan abstraksi data, yang berupa penghapusan sebagian data yang meskipun relevan tetapi tidak diperlukan dalam menyusun abstraksi. *Ketiga*, tahap penyusunan abstraksi data dalam satuan–satuan informasi terkecil yang mengandung makna, dan dapat berdiri sendiri. *Keempat*, tahap pengelompokan satuan–satuan informasi terkecil ke dalam kategori-kategori. *Kelima*, tahap penyusunan pernyataan proposisional secara logis dari masing-masing kategori.

## **B. Mekanisme pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS dan Jembatan Kragan di Kabupaten Karanganyar**

### **1. Pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS**

Pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) Regional WOSUSOKAS (Wonogiri, Kabupaten Sukoharjo, Kota Surakarta dan Kabupaten Karanganyar) yang dibangun sejak 2011 dengan anggaran 1,3 triliun rupiah ditargetkan selesai pengerjaannya pada 2019 melalui sistem tersebut diharapkan dapat meningkatkan cakupan pemenuhan kebutuhan air bersih di masyarakat. Persiapan dilaksanakan setelah adanya penandatangan MOU pengembangan sistem penyediaan air minum (SPAM) di kawasan regional WOSUSOKAS dan penandatanganan Kerja Sama Pengembangan SPAM Regional WOSUSOKAS Provinsi Jawa Tengah di Gedung A Lantai II Kantor Gubernur. Penandatanganan tersebut dilakukan antara Kepala Pusat Air Tanah dan Air Baku Direktorat Jenderal Sumber Daya Air Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat/PUPR (Muhammad Amir Hamzah), Direktorat Pengembangan Sistem Penyediaan Air Minum Direktorat Cipta Karya Kementerian (Mochammad Natsir) dengan Kepala Dinas Pekerjaan Umum Bina Marga dan Cipta Karya Provinsi Jawa Tengah (Bambang Nugroho), Direktur Utama PDAB Tirta Utama Provinsi Jawa Tengah (Hesti Lilianti), Direktur Utama PDAM Giri Tirta Sari Kabupaten Wonogiri (Sumarjo), Direktur Perumda Air Minum Tirta Makmur Kabupaten Sukoharjo (M Mahfudz Faudzi), Direktur Utama PDAM Kota Surakarta Maryanto, Direktur PDAM Tirta Lawu Kabupaten Karanganyar (Prihanto).

Penandatanganan kerja sama pengembangan SPAM Regional WOSUSOKAS menjadi upaya pemerintah daerah dalam pemeratakan distribusi air bersih. Hal ini dikarenakan Jawa Tengah termasuk salah satu provinsi yang kekurangan air. Melalui kerja sama, diharapkan terwujud efektivitas, efisiensi dan produktivitas dalam penyediaan pelayanan air minum dengan harga yang bisa dijangkau masyarakat. Tahap persiapan pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS membutuhkan luas tanah  $\pm 48.00 \text{ m}^2 / 4,82 \text{ Ha}$ . Lokasi pembangunan terletak di wilayah Kabupaten Karanganyar yaitu di Desa Dagen Kecamatan Jaten dan di Desa Plesungan Kecamatan Gondangrejo.

Tahap persiapan dilakukan dengan pemberitahuan rencana pembangunan, penetapan lokasi dan penetapan lokasi. Penentuan lokasi yang akan menjadi objek pengadaan tanah dipertimbangkan sesuai dengan keperluan pembangunan sehingga apabila sebuah lokasi sudah ditentukan maka seluruh keberatan atas lokasi yang ditentukan sudah diselesaikan. Baik keputusan tersebut diterima maupun diputuskan untuk dipindahkan sehingga tidak ada upaya bagi masyarakat terkait dengan lokasi tersebut. Adapun jika terjadi penolakan maka dipersilahkan untuk menempuh jalur hukum.

Pengadaan tanah bagi pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS membutuhkan biaya yang tidak sedikit. Menurut Bapak Agus Wibowo diantaranya dipergunakan untuk pendataan awal lokasi, konsultasi publik penilai, penetapan lokasi, pengumuman penetapan lokasi dan dalam rangka menerima keberatan pihak yang berhak Implementasi kegiatan tersebut harus memperhitungkan biaya yang akan dikeluarkan sehingga tidak terjadi kebocoran dana yang merugikan pemerintah. dan memang dalam implementasinya semua sudah dilaporkan oleh semua pihak yang berwenang disaksikan oleh saksi-saksi, sehingga jelas pengeluarannya. Pembiayaan sudah dipersiapkan dengan matang oleh instansi terkait.

Pendanaan pengadaan tanah untuk pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan/ atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Tahapan yang banyak dalam proses pengadaan tanah mengakibatkan jumlah anggaran yang diperlukan juga banyak, termasuk dalam tahapan penetapan lokasi walaupun dalam pengadaan tanah skala kecil harus ada persiapan dana yang sesuai dengan perhitungan. Biaya yang timbul pada tahap penetapan lokasi yaitu pendataan awal lokasi, konsultasi publik, penetapan lokasi, pengumuman penetapan lokasi dan menerima keberatan pihak yang berhak.

Tahap pelaksanaan untuk pengadaan tanah skala kecil, tidak ada mekanisme yang mengatur solusi penolakan masyarakat baik terhadap obyek pengadaan tanah maupun harga tanah. Dalam tahap pelaksanaannya hanya berupa pemberitahuan lokasi

pengadaan tanah, pemberian ganti rugi dan pelepasan objek pengadaan tanah. Yang menjadi dasar pengadaan tanah untuk skala kecil yaitu kesepakatan dengan pemilik tanah. Hal ini menunjukkan bahwa apabila pemilik tanah tidak sepakat maka harus ada sosialisasi dari Satker Pemprop Jawa Tengah perihal pengadaan tanah dan memberikan pengetahuan mengenai manfaat pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS. Kepala Bagian Pemerintahan Pemda Karanganyar yaitu Bapak Maryono mengungkapkan bahwa pengadaan tanah skala kecil cukup dengan adanya kesepakatan dengan pemilik tanah dan ada bukti perjanjian di atas kertas bermaterai yang mengungkapkan tidak keberatan dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Pengaturan tentang pengadaan tanah dilakukan sebagai upaya untuk mewujudkan suatu proses pengadaan tanah yang menjamin kepastian hukum, keadilan dan memberikan manfaat bagi masyarakat sehingga substansi hukum yang dianut harus berada dalam koridor pencapaian ketiga tujuan hukum tersebut. Ketidakjelasan atau pun samarnya pengaturan mengenai satu objek pengaturan akan menimbulkan masalah berupa ketidakjelasan, multiinterpretasi dalam memaknai dan memahami peraturan perundang-undangan tersebut bahkan akan menjadi penghambat bagi pencapaian tujuan hukum. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan salah satu manifestasi dari fungsi sosial hak atas tanah. Pengadaan tanah merupakan bagian penting dari suatu proses pembangunan untuk mewujudkan pemerataan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sehingga pengadaan tanah pada hakikatnya adalah untuk sebesar-besar kesejahteraan rakyat. Namun meskipun demikian pengambilan tanah milik rakyat tersebut harus tetap memperhatikan hak-hak rakyat dengan memberikan ganti rugi atas tanah yang diambil untuk kepentingan umum tersebut.

## **2. Pengadaan Tanah Skala Kecil Pembangunan Jembatan Kragan**

Pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan pada Jembatan Pemerintah Kabupaten (Pemkab) Karanganyar mengalokasikan dana 50 juta rupiah untuk melakukan penilaian terkait pembangunan Jembatan Kragan dari Desa Kragan Gondangrejo, hingga Desa Kebak Kebakkramat. Kepala Bagian (Kabag) Pemerintahan Sekretariat Daerah (Setda) Kabupaten Karanganyar, Ali Gufron, menuturkan Pemkab memiliki kewajiban menyelesaikan ganti rugi lahan terdampak pembangunan. Dia menambahkan proyek pembangunan jembatan penghubung dua kecamatan akan dilaksanakan pemerintah pusat pada 2018. Oleh karena itu, proses pembebasan lahan harus selesai hingga akhir 2017.

Setelah penilaian, tim melanjutkan proses pengukuran dan penaksiran atau *appraisal*. Ali menyampaikan Pemkab menyiapkan Rp5 miliar untuk pembebasan lahan. Lahan

terdampak pembangunan berupa tanah pekarangan, sawah, dan sejumlah bangunan. Proses itu selesai Desember 2017. Ali memastikan harga ditetapkan *appraisal* sesuai harga pasar. Selain itu, harga yang ditetapkan *appraisal* bersifat final atau tidak dapat ditawar. Warga diperbolehkan mengajukan keberatan terkait harga melalui jalur yang telah ditentukan, yakni Pengadilan Negeri (PN).

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa pengadaan tanah skala kecil tidak menggunakan mekanisme yang rumit, cukup dengan adanya kesepakatan pemilik tanah, maka tanah bisa didapatkan untuk pembangunan untuk kepentingan umum yaitu pembangunan jembatan Kragan. Pelaksanaan untuk pengadaan tanah skala kecil hanya kesepakatan dengan pemilik tanah. Hal ini menunjukkan bahwa apabila pemilik tanah tidak sepakat maka tidak ada upaya lain yang dapat dilakukan selain memindahkan lokasi.

Mekanisme pengadaan tanah skala kecil sesuai dengan Pasal 121 Perpres 148/ 2015: Tanpa penetapan lokasi, Menggunakan jasa *appraisal* (penilai), Pelaksanaan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Memang benar bahwa pelaksanaannya untuk pengadaan tanah skala kecil, tidak ada mekanisme yang mengatur solusi penolakan masyarakat baik untuk lokasi maupun harga tanah, namun dasar pengadaan tanah untuk skala kecil hanya kesepakatan dengan pemilik tanah.

Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian yang telah dilakukan oleh Andi Besse Tenri Adjeng (2017) yang menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 121 ayat (3) Perpres 148/2015, dimana dalam pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil menggunakan penetapan lokasi melalui 4 (empat) tahapan yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, penyerahan hasil sesuai dengan ketentuan UU No. 2/ 2012. Kelebihan pengadaan tanah skala kecil dengan menggunakan tahapan penetapan lokasi adalah aspek perizinan pengadaan tanahnya jelas dan kepastian hukumnya terjamin sedangkan kelemahan pengadaan tanah skala kecil tanpa menggunakan tahapan lokasi adalah proses pengadaan tanahnya lama dan memerlukan biaya yang banyak dan proses penyelesaian apabila terjadi sengketa dengan konsinyasi belum berlangsung secara efektif.

Pengaturan pengadaan tanah skala kecil dalam UU No. 2/ 2012 dan dalam peraturan presidennya tidak disebutkan mengenai tahapan pengadaan tanah dan jangka waktu masing-masing tahapan pengadaan tanah tersebut. Hal ini mengakibatkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tersebut dapat memunculkan dampak yaitu adanya multitafsir dalam memahami pelaksanaan pengadaan tanah itu sendiri bagi para pihak yang terkait. Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk pengadaan tanah Skala Kecil sering disebut dengan pengadaan tanah dengan skala kecil, pengadaan

tanah ini dapat dilakukan secara langsung tanpa melalui tahapan-tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang terdapat pada UU Nomor 2 Tahun 2012 dengan cara jual beli atau tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Tahapan-tahapan penyelenggaraan pengadaan tanah yang dimaksud tersebut terdapat di dalam Pasal 13 UU Nomor 2 Tahun 2012 jo Pasal 2 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 yaitu: a) Perencanaan, b) Persiapan, c) Pelaksanaan, dan d) Penyerahan hasil.

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan pengadaan Skala Kecil, maka Instansi yang membutuhkan tanah dapat langsung melakukan transaksi membebaskan tanah dengan cara yang disepakati oleh pihak instansi dan pihak yang berhak. Kebijakan untuk tidak menggunakan panitia pengadaan tersebut tertuang dalam Bab VII, Pasal 121 Perpres Nomor 71 tahun 2012 yang mengungkapkan bahwa dalam rangka efisiensi (penggunaan sumber daya secara minimum guna pencapaian hasil yang optimum) dan efektifitas (pengukuran keberhasilan dalam pencapaian tujuan-tujuan yang telah ditentukan) pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang memiliki luas tidak lebih dari 1 (satu) hektar, dapat dilakukan secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Pengadaan tanah skala kecil pada tahun 2014 setelah diundangkannya Perpres Nomor 40 Tahun 2014 terdapat perubahan pada Pasal 121. Perubahan tersebut lebih kepada substansi luas yang menjadi lebih dari 5 (lima) hektar. Sedangkan untuk hal lainnya masih sama dengan peraturan sebelumnya. Dalam Pasal 121, Perpres No. 148/2015 Tentang Perubahan Keempat atas Perpres No. 71/2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diungkapkan bahwa untuk melaksanakan kegiatan pengadaan skala kecil, tidak dibutuhkan Panitia seperti yang terdapat pada pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah dengan luas lebih dari 5 Ha. Instansi yang memerlukan tanah dapat membentuk Tim Pengadaan Tanah dengan Keputusan Satker atau PPK yang melaksanakan kegiatan pengadaan tanah. Sebagai Anggota Tim dapat melibatkan unsur dari Kantor Pertanahan setempat, Dinas yang membidangi keciptakaryaan dan Dinas Pertanian.

Mekanisme pengadaan tanah skala kecil sesuai dengan Pasal 121 Perpres No. 148/2015 dilakukan dengan mekanisme tanpa penetapan lokasi dengan tetap menggunakan jasa *appraisal* dan pelaksanaannya dilakukan secara langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak. Dalam pelaksanaannya tidak ada mekanisme yang mengatur solusi penolakan masyarakat baik untuk lokasi maupun harga

tanah namun dasar pengadaan tanah untuk skala kecil berupa kesepakatan dengan pemilik tanah.

## **C. Faktor Pendorong dan Penghambat Keberhasilan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kabupaten Karanganyar**

### **1. Pengaturan Mengenai Perencanaan Pengadaan tanah skala kecil**

Pengadaan tanah untuk skala kecil menunjukkan bahwa hakikat perencanaan dan persiapan dalam tahapan pengadaan tanah oleh pemerintah daerah adalah tahap sinkronisasi antara kebutuhan pembangunan dengan lokasi tempat di mana pengadaan tanah akan dilaksanakan termasuk kondisi sosial, ekonomi, psikologi, dan budaya yang melatarbelakanginya serta (di bawah 5 hektar) tidak menghilangkan esensi dari pengadaan tanah, sehingga baik skala besar maupun kecil, tahapan perencanaan merupakan bagian yang tidak dapat ditiadakan. Sebagaimana Sekretaris Desa Kebak yang mengungkapkan acara pelepasan tanah mempertimbangkan perancangan lokasi pembangunan yang juga termasuk penilaian mengenai tanah kosong dan bangunan sehingga penilai memiliki kompetensi untuk melakukan konsultasi atas aset yang dimaksud termasuk didalamnya tidak memiliki benturan kepentingan dengan pemberi tugas, objektif dan tidak memihak dalam memberi opini penilaian.

Kepala Bagian Pemerintahan Pemda Karanganyar yaitu Bapak Maryono mengungkapkan bahwa setiap perancangan atau perencanaan pembangunan baik dalam skala kecil ataupun besar itu menggunakan penilai. Sehingga dengan adanya penilai dapat memberikan opini nilai pengganti yang wajar dan tujuan penilaiannya untuk pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum. Dalam perencanaan juga merencanakan mengenai biaya, manfaat dan dampak yang akan timbul dari pengadaan tanah tersebut sehingga kemampuan pemerintah daerah dalam penyusunan dokumen perencanaan harus secara benar.

### **2. Konsultasi Publik dan Sosialisasi Pengadaan tanah skala kecil**

Konsultasi publik dan sosialisasi merupakan tahap yang sangat penting dan wajib dilaksanakan sesuai ketentuan dalam UUNo. 2/ 2012 dan Peraturan Presiden yang mengatur mengenai pengadaan tanah. Bapak Sukarno yang merupakan Sekretaris Desa Kebak menjelaskan bahwa sosialisasi merupakan tahap dimana rencana pengadaan tanah disampaikan kepada masyarakat. Selain itu diharapkan dengan adanya sosialisasi ini akan diperoleh masukan dan input dari masyarakat terkait dengan pengadaan tanah yang akan dilaksanakan.

Sosialisasi merupakan tahap yang menentukan bentuk partisipasi masyarakat dalam perencanaan pengadaan tanah. Oleh karena itu tahapan ini menjadi tahapan yang sangat penting untuk mengendalikan timbulnya keberatan dan masalah lain di kemudian hari. Pelaksanaan sosialisasi dalam hal ini akan memberikan suatu pencerahan dan penjelasan kepada masyarakat sehingga masyarakat benar-benar dapat memahami maksud, tujuan dan hal-hal yang akan mereka hadapi berkaitan dengan adanya kegiatan pengadaan tanah. Oleh karena itu sosialisasi dapat pula disebut sebagai suatu upaya pemetaan masalah agar pemerintah daerah benar-benar mengetahui kemungkinan hambatan-hambatan yang akan dihadapi dalam proses pengadaan tanah.

Faktor-faktor penghambat keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil yaitu:

**a. Penentuan harga tanah**

Tidak ada satupun substansi hukum yang terkait dengan pengadaan tanah skala kecil yang mengatur mengenai mekanisme pemilihan *appraisal*, sehingga dibutuhkan sosialisasi yang bisa mengambil hati masyarakat untuk melepaskan tanahnya. Walaupun terjadi negosiasi harga dengan warga yang menawarkan tanahnya dengan harga tinggi. Setelah terjadi musyawarah antara pihak yang berhak dengan instansi yang memerlukan tanah akhirnya pihak instansi menyetujui.

**b. Tidak ada mekanisme penolakan harga dari appraisal bagi pemilik tanah**

Tidak ada mekanisme yang mengatur upaya yang dilakukan oleh instansi yang membutuhkan tanah apabila pemilik tanah tidak setuju dengan pengadaan tanah yang dilaksanakan ataupun tidak setuju dengan harga yang ditetapkan *appraisal*. Menurut Bapak Agus Wibowo, A.Ptnh faktor penghambat terlaksanya pengadaan tanah dalam skala kecil yaitu karena ada beberapa warga yang sempat menolak tanahnya digunakan untuk pembangunan, namun setelah diberi pengarahan oleh kepala desa setempat kemudian disetujui dengan syarat yang telah disepakati bersama.

Berdasarkan data tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa penentuan harga tanah yang akan dibeli oleh instansi yang membutuhkan tanah diatur dalam Permen ATR/BPN No. 6/ 2015 yaitu menggunakan jasa tim *appraisal*. Hal ini tentu saja untuk menghindari terjadinya spekulasi ataupun praktek-praktek yang merugikan negara sebagaimana banyak terjadi dalam masa sebelum dibentuknya peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah. Tidak ada satupun substansi hukum yang terkait dengan pengadaan tanah skala kecil yang mengatur mengenai mekanisme pemilihan *appraisal*. Tidak diaturnya mengenai mekanisme penentuan *appraisal* untuk pengadaan tanah skala kecil dalam realitasnya menimbulkan keraguan bagi pihak yang membutuhkan tanah untuk melaksanakan pengadaan tanah skala kecil.

Mekanisme pengadaan tanah skala besar (di atas 5 hektar) penentuan lokasi pengadaan ditindaklanjuti dengan pemberitahuan rencana pembangunan, pendataan awal dan konsultasi publik. Mekanisme ini merupakan mekanisme yang sangat penting untuk menentukan keselarasan antara pembangunan dengan kepentingan masyarakat serta menjadi wadah bagi pemerintah untuk mendapatkan persetujuan serta pemahaman masyarakat sehingga tidak akan menimbulkan penolakan ataupun tindakan lain yang dapat menghalangi kelak dalam proses pembangunan.

#### **D. Strategi Mengatasi Faktor Penghambat Keberhasilan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kabupaten Karanganyar**

Upaya dan langkah yang diambil untuk menyelesaikan terkait pembayaran tanah yang menginginkan harga lebih tinggi dari harga yang disampaikan dalam musyawarah penetapan harga ganti kerugian. Instansi yang memerlukan tanah melaksanakan kembali musyawarah penetapan harga ganti kerugian dengan aparat kelurahan dan masyarakat hingga ditemukan kesepakatan harga. Satker Pemprov Jawa Tengah juga mengadakan pendekatan terhadap masyarakat melalui Lurah dan Camat pada lokasi pembebasan tanah. Hal ini sejalan dengan apa yang Sekretaris Desa Kebak ungkapkan. Walaupun permintaan dari masyarakat lumayan tinggi namun masih bisa dimusyawarahkan bersama pihak yang terkait sehingga terjadi kesepakatan. dan dapat dilakukan jual beli. Hal ini membuat pembangunan bisa berlangsung dengan lancar.

Pengadaan tanah merupakan bagian penting dari suatu proses pembangunan untuk mewujudkan pemerataan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyat sehingga pengadaan tanah pada hakikatnya adalah untuk rakyat namun meskipun demikian pengambilan tanah milik rakyat tersebut tetap harus memperhatikan hak-hak rakyat dengan memberikan ganti rugi atas tanah yang diambil untuk kepentingan umum tersebut. Pasal 1 angka 10 UU No.2/ 2012 telah merumuskan ganti kerugian sebagai penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah merupakan suatu bentuk penghargaan dan penghormatan terhadap hak-hak individu yang dikorbankan untuk kepentingan umum.

Keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum dalam pengadaan tanah merupakan suatu keadilan bagi kedua belah pihak, karena pihak pemerintah sebagai pihak yang membutuhkan tanah memperoleh tanah yang akan digunakan untuk pelaksanaan fungsi-fungsinya yang berkaitan dengan hajat hidup orang banyak, sedangkan individu memperoleh ganti rugi atas tanah tersebut. Selain itu, peneliti berpandangan bahwa penyerahan hak atas tanah dengan disertai ganti rugi atas tanah

yang dimiliki oleh rakyat merupakan bentuk keikutsertaan rakyat dalam pembangunan, sehingga hakikat pengadaan tanah yang saat ini masih kurang dibahas dan dijadikan wacana sehingga menjadi hakikat peran serta masyarakat dalam pembangunan.

Keterkaitan antara pengadaan tanah dan kepentingan masyarakat adalah ibarat dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan sehingga seluruh proses pengadaan tanah harus berlandaskan pada keseimbangan antara kedua hal tersebut. Upaya menyeimbangkan seluruh kepentingan yang terkait dengan pengadaan tanah ini yang kemudian mendasari setiap tahapan proses pengadaan tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan pengadaan tanah. Namun, dalam kenyataannya, pengaturan yang komprehensif dan seimbang hanya ditujukan pada pengadaan tanah untuk skala besar sementara pengadaan tanah untuk skala kecil belum menunjukkan adanya pengaturan yang mengarah pada pencapaian keseimbangan antara kepentingan pembangunan dengan kepentingan masyarakat dan masih jauh dari upaya pencapaian tujuan hukum yaitu kepastian, keadilan dan kemanfaatan.

## **E. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

- a. Mekanisme pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS di Kabupaten Karanganyar dilakukan dengan tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Pelaksanaannya pengadaan tanah dapat dilakukan langsung oleh instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak, tidak memerlukan penetapan lokasi, harus sesuai dengan tata ruang wilayah dan instansi yang memerlukan tanah menggunakan hasil penilaian jasa penilai.
- b. Faktor-faktor pendorong keberhasilan pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan di Kabupaten Karanganyar yaitu: 1) Pengaturan mengenai perencanaan pengadaan tanah untuk skala kecil menunjukkan bahwa hakikat perencanaan dan persiapan dalam tahapan pengadaan tanah oleh pemerintah daerah; 2) Konsultasi publik dan sosialisasi merupakan tahap yang sangat penting dan wajib dilaksanakan sesuai ketentuan dalam Pasal Undang-undang No. 2 Tahun 2012 dan Peraturan Presiden yang mengatur mengenai pengadaan tanah. Faktor-faktor penghambat keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil untuk pembangunan di Kabupaten Karanganyar yaitu penentuan harga tanah yang akan dibeli oleh instansi yang membutuhkan tanah dan Tidak ada mekanisme penolakan harga dari *appraisal* bagi pemilik tanah

- c. Strategi untuk mengatasi faktor penghambat keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil khususnya untuk pembangunan SPAM Regional WOSUSOKAS di Kabupaten Karanganyar instansi terkait melaksanakan kembali musyawarah penetapan harga ganti kerugian dengan para aparat kelurahan dan masyarakat hingga ditemukan kesepakatan harga.

## 2. **Saran**

Berdasarkan uraian hasil penelitian tersebut, maka peneliti menyampaikan saran sebagai berikut:

- a. Hendaknya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN) dalam pembangunan kebijakan dan peraturan terkait pengadaan tanah skala kecil sebaiknya dilakukan dengan perencanaan yang matang, dan harus disesuaikan dengan aturan pengadaan tanah sesuai ketentuan hukum positif tentang pengadaan tanah, sehingga tidak terkesan terburu-buru dan dipaksakan.
- b. Hendaknya Pemerintah Daerah untuk selalu waspada terhadap konflik, hal ini dilakukan untuk mencegah konflik yang ditimbulkan dari kegiatan tersebut, terutama konflik tahap dua, misalnya segera memberikan ganti rugi atas tanah masyarakat yang telah digusur, untuk mencegah konflik terbuka.
- c. Semua pihak yang terlibat dalam proses pengadaan tanah skala kecil baik Pemerintah Provinsi, Pemerintah Daerah, masyarakat sebaiknya bekerja sama dengan baik sehingga memahami secara keseluruhan proses pengadaan tanah skala kecil. Hal tersebut dapat tercapai jika pada proses sosialisasi berlangsung dengan baik.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdurrahman 1991, *Masalah pencabutan hak-hak atas tanah dan pembebasan tanah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adjeng, ABT 2017, 'Penetapan lokasi dalam pengadaan tanah skala kecil bagi pembangunan untuk kepentingan umum', Tesis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
- Awaty, IS 2015, 'Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Skala Kecil Perluasan Area Perlindungan Situs Candi Kedaton/Sumur Upas di Kabupaten Mojokerto', Artikel Ilmiah Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya.

- Lubis, AR 2011, *Pencabutan hak, pembebasan hak dan pengadaan tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- Moleong, LJ 2012, *Metodologi penelitian kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muliawan, JW 2016, *Cara mudah pahami pengadaan tanah untuk pembangunan melalui konsep 3 in 1 in the land acquisition*, Buku Litera, Yogyakarta.
- Nugroho, A 2018, *Handbook metode penelitian kualitatif*, STPN, Yogyakarta.
- Sumardjono, MSW 2008, *Tanah dalam perspektif hak ekonomi sosial dan budaya*, Kompas, Jakarta.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Amandemen

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

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

Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 *jo* Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 *jo* Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014 *jo* Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014 *jo* Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2015 *jo* Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 *jo*. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2015 *jo* Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2015 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.