

PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH, HAMBATAN,  
DAN UPAYA PENYELESAIANNYA  
(Studi Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Di Kabupaten Nganjuk  
Provinsi Jawa Timur)

Skripsi  
Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Disusun Oleh :

TRI SULISTYO RINI  
NIM. 09182469

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2013

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
DAFTAR PETA .....	xiv
ABSTRAK .....	xv
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
E. Kebaruan Penelitian ( <i>Novelty</i> ) .....	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA .....	17
A. Tahapan Proses Pengadaan Tanah .....	17
1. Jalan Tol dan Manfaatnya .....	17
2. Proses Pengadaan Tanah .....	19
3. Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah .....	30
B. Hambatan Dalam Merealisasikan Tahapan Proses Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol .....	33
C. Kerangka Pemikiran .....	37
D. Pertanyaan Penelitian .....	42
BAB III. METODE PENELITIAN .....	43
A. Jenis Penelitian .....	43
B. Lokasi Penelitian .....	43
C. Jenis dan Sumber Data .....	44
D. Teknik Pengumpulan Data .....	46
1. Wawancara .....	46
2. Observasi (Pengamatan) .....	47
3. Studi Dokumen .....	48
4. Studi Kepustakaan .....	49
E. Teknik Analisis Data .....	51
F. Definisi Operasional .....	52



## ABSTRAK

Saat ini pemerintah sedang melaksanakan pembangunan infrastruktur berupa jalan tol. Salah satu dari pembangunan jalan tol yang sekarang sedang dilaksanakan pemerintah adalah pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono Provinsi Jawa Timur yang merupakan bagian dari pembangunan ruas jalan tol trans Jawa. Pembangunan jalan tol ini dimaksudkan untuk mengatasi kemacetan lalu lintas serta untuk memperlancar arus distribusi barang dan jasa khususnya di Pulau Jawa. Pelaksanaan pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono khususnya di Kabupaten Nganjuk ditargetkan selesai tahun 2012, akan tetapi hingga bulan Mei tahun 2013 masih dalam proses pengadaan tanah. Hal tersebut terjadi karena adanya hambatan yang ditemui dalam proses pengadaan tanah, sehingga perlu penelitian untuk mengkaji mengenai (a) konsistensi implementasi tahapan proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono di Kabupaten Nganjuk, (b) hambatan yang dihadapi, dan c) upaya penyelesaian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol tersebut.

Metode penelitian deskriptif kualitatif digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara menjelaskan dan menggambarkan dengan kata-kata tertulis tentang (a) mekanisme proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Nganjuk, (b) menguraikan hambatan yang ditemui, dan c) upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut. Jenis dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi (pengamatan), studi dokumen, dan studi kepustakaan.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa seluruh proses dalam pengadaan tanah untuk jalan tol di Kabupaten Nganjuk secara umum telah dilaksanakan sesuai prosedur menurut Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, kecuali lembaga penilai harga tanah, musyawarah ganti rugi, dan pembayaran uang ganti rugi. Hambatan yang ditemui dalam pelaksanaan pengadaan tanah meliputi a) masih adanya masyarakat yang belum bersedia melepaskan tanahnya, b) adanya aktifitas forum yang ingin menjadi wakil dari seluruh pemilik tanah, c) adanya ancaman dari forum kepada anggota forum yang melepaskan tanah miliknya, d) adanya bangunan yang terkena sebagian, e) adanya permasalahan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa (TKD), f) adanya jalan desa yang tidak disertai pelepasan oleh pemiliknya, dan g) prosedur pembebasan tanah wakaf yang lama dan panjang. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut secara berturut-turut adalah a) melakukan pendekatan secara persuasif kepada masyarakat yang belum bersedia melepaskan tanahnya, b) memberikan penjelasan kepada pemilik dan forum bahwa keinginan forum untuk menjadi wakil dari seluruh pemilik tanah tidak dapat dilaksanakan, c) pemerintah memberikan jaminan perlindungan keamanan kepada pemilik dengan dukungan tim pengamanan, d) mengusulkan agar bangunan yang terkena sebagian dapat diganti rugi seluruhnya, e) keberanian pemerintah desa mencari tanah pengganti TKD dengan uang pribadi atau pinjam bank, f) untuk jalan desa dibuatkannya surat pernyataan pelepasan dari pemilik kepada desa, dan g) untuk pembebasan tanah wakaf tetap mengikuti prosedur yang berlaku.

(Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Jalan Tol, Ganti Rugi, Konsistensi, Implementasi).

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Jumlah penduduk Indonesia dari tahun ke tahun terus meningkat. Berdasarkan hasil survey penduduk pada tahun 2010 jumlah penduduk Indonesia adalah 237.641.326 juta jiwa yang 10 (sepuluh) tahun sebelumnya jumlah penduduk Indonesia tercatat masih 206.264.595 juta jiwa. Rata-rata pertumbuhan jumlah penduduk setiap tahun naik sekitar 1,49 persen. ([http://www.bps.go.id/tab\\_sub/view.php?kat=1&tabel=1&daftar=1&idsubyek=12&notab=1](http://www.bps.go.id/tab_sub/view.php?kat=1&tabel=1&daftar=1&idsubyek=12&notab=1)). Jumlah penduduk yang terus naik ini berdampak terhadap ketersediaan tanah, karena dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat maka kebutuhan tanah akan meningkat pula, sehingga tanah-tanah yang ada di Indonesia hampir semua ada yang menduduki atau memiliki. Tanah-tanah yang ada di Indonesia hampir semua ada yang menduduki atau memiliki ini dapat dilihat dari setiap ada kegiatan pembangunan yang membutuhkan tanah, maka untuk memperoleh tanah dengan cara mengambil tanah tersebut dari pemiliknya dengan memberikan ganti rugi.

Berkaitan dengan hal tersebut, saat ini pemerintah sedang gencar-gencarnya melakukan pembangunan di segala bidang baik itu pembangunan fisik maupun non fisik. Pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh pemerintah salah satunya adalah pembangunan jalan, karena jalan mempunyai peranan yang sangat penting. Berdasarkan penjelasan umum Undang-undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan,

jalan mempunyai peranan yang sangat penting, yaitu untuk mewujudkan sasaran pembangunan yang ditetapkan, seperti pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan perwujudan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Salah satu pembangunan yang sekarang sedang dilakukan oleh pemerintah adalah pembangunan infrastruktur berupa jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono Provinsi Jawa Timur yang 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 dan 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 produktifitas melalui pengurangan biaya distribusi dan menyediakan akses ke pasar regional maupun internasional (<http://wartapedia.com/nasional/nusantara/8008-trans-jawa-proyek-jalan-tol-solo-kertosono-mulai-dibangun.html>).

Sebagai tindak lanjut rencana pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono diperlukan tanah. Dewasa ini ketersediaan tanah negara bebas yang sama sekali tidak dihaki atau diduduki orang atau pihak-pihak berkepentingan lainnya adalah sangat terbatas. Dengan perkataan lain, tanah-tanah di Indonesia sekarang ini pada umumnya sudah dipunyai atau setidaknya tidaknya ada yang menduduki (Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, 2004:1). Sehubungan tanah yang ada sekarang sudah banyak yang dimiliki atau dilekati oleh suatu hak, maka salah satu cara untuk memperolehnya yaitu

dengan mengambil tanah tersebut dari pemiliknya yang disertai pemberian ganti rugi. Kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebut dengan pengadaan tanah (Pasal 1 angka 1 Perpres Nomor 65 Tahun 2006).

Pemerintah mempunyai kewenangan untuk memperoleh tanah dari pemilik tanah, karena pemerintah mempunyai kewenangan konstitusional sesuai Hak Menguasai Negara (HMN) sebagaimana ditegaskan dalam pasal 33 UUD 1945 yang berbunyi : “Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Kekuasaan negara sebagaimana tersebut di atas, meliputi seluruh tanah yang ada di wilayah Republik Indonesia baik yang telah dikuasai oleh orang atau badan hukum dengan sesuatu hak, maupun yang tidak dikuasai oleh orang atau badan hukum.

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono Provinsi Jawa Timur, khususnya di Kabupaten Nganjuk dimulai setelah dikeluarkannya Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/33/KPTS/013/2007 tanggal 11 Oktober 2007 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Rencana Ruas Jalan Tol Mantingan-Ngawi-Kertosono Provinsi Jawa Timur. Peraturan yang digunakan sebagai acuan dalam kegiatan pengadaan tanah tersebut adalah Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 36 Tahun 2005 Jo. Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi

Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Meskipun pada tanggal 14 Januari 2012 disahkanlah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, akan tetapi aturan yang dipakai masih memakai aturan yang lama. Hal ini dikarenakan kegiatan pengadaan tanah tersebut dimulai pada tahun 2007. Adapun peraturan pelaksanaannya yang digunakan yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Dalam kegiatan pengadaan tanah terdiri dari beberapa tahapan, yaitu penetapan lokasi, sosialisasi, pembentukan Panitia Pengadaan Tanah (P2T), penyuluhan, identifikasi dan inventarisasi, penilaian harga tanah, musyawarah, pembayaran ganti rugi dan pelepasan/penyerahan hak atas tanah.

Kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono di Kabupaten Nganjuk meliputi 9 (sembilan) kecamatan dan 31 (tiga puluh satu) desa. Luas tanah yang dibutuhkan untuk rencana jalan tol tersebut  $\pm$  206,4 Ha dengan jumlah bidang tanah sebanyak 2.757 bidang. Pembangunan jalan tol yang melewati Kabupaten Nganjuk ini diharapkan akan membawa dampak positif pada perkembangan wilayah Kabupaten Nganjuk. Hal ini disebabkan karena Kabupaten Nganjuk



merupakan jalur lintas yang menghubungkan Provinsi Jawa Timur dan Provinsi Jawa Tengah, dimana dengan dibangunnya jalan tol diharapkan akan memudahkan akses antar provinsi dan mengurangi kemacetan lalu lintas di sepanjang jalan tersebut.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol tersebut diharapkan akan selesai pada tahun 2012, akan tetapi hingga akhir bulan Mei tahun 2013 dari total 2.422 bidang yang akan dibebaskan baru 1.295 bidang yang berhasil dibebaskan atau sekitar  $\pm 53,47\%$ . Pelaksanaan pengadaan tanah yang tidak dapat diselesaikan sesuai dengan target waktu yang ditentukan dikarenakan banyaknya hambatan yang terjadi saat kegiatan dilaksanakan. Oleh karena itu, dalam penelitian ini juga dilakukan pengkajian terhadap hal-hal yang menghambat dan upaya penyelesaiannya untuk keberhasilan proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum jalan tol di Kabupaten Nganjuk.

Sehubungan dengan hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono khususnya di Kabupaten Nganjuk yang pelaksanaannya tidak dapat diselesaikan sesuai target waktu yang ditentukan. Judul yang dipilih dalam penelitian ini adalah **“PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH, HAMBATAN, DAN UPAYA PENYELESAIANNYA (Studi Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol Di Kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur)”**.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Nganjuk yang direncanakan sudah selesai Tahun 2012, ternyata sampai dengan akhir Tahun 2012 belum bisa terselesaikan. Diduga ada permasalahan dalam proses pelaksanaannya, sehingga perlu dikaji tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pengadaan tanah ini, sehingga dapat diketahui pada tahapan mana masalah tersebut terjadi.
2. Terdapat berbagai hambatan yang menyebabkan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol itu belum bisa terselesaikan, sehingga diperlukan upaya untuk menyelesaikan hambatan tersebut.

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

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

- a. Untuk mengetahui konsistensi implementasi tahapan proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono di Kabupaten Nganjuk.
- b. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol tersebut dan upaya penyelesaiannya.

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

- a. Dapat memberikan informasi tentang pentingnya peran konsistensi implementasi proses pelaksanaan pengadaan tanah menurut ketentuan yang berlaku terhadap keberhasilan pelaksanaan pengadaan tanah untuk

pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono khususnya di Kabupaten Nganjuk.

- b. Dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak terutama kepada pihak-pihak yang secara langsung/tidak langsung berhubungan dengan kegiatan yang menyangkut aspek pertanahan khususnya proses pengadaan tanah.

#### **D. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)**

Kebaruan penelitian (*novelty*) ini dimaksudkan untuk menunjukkan penelitian yang berbeda dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Untuk melihat lebih jelasnya kebaruan penelitian (*novelty*) dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

No.	Nama Peneliti, NIM.	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5	6
1.	Rahmi Hayati, 07162314/M STPN (2011)	Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan Di Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah	Deskriptif dengan pendekatan kualitatif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui bagaimana jalannya proses pegadaan tanah untuk pembangunan JLS di Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah serta untuk mengetahui kesesuaian antara fakta pelaksanaan pengadaan tanah tersebut dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</li> <li>2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah tersebut serta solusi yang telah ditempuh untuk mengatasinya.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Proses pengadaan tanahnya terdiri dari 9 (sembilan) tahap dan sebagian besar tahapan sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan hanya sebagian kecil saja yang tidak sesuai. Bagian yang tidak sesuai tersebut, yaitu : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Kantor Pertanahan tidak menerima tembusan permohonan penetapan lokasi.</li> <li>b. Kajian kesesuaian rencana pembangunan dari beberapa aspek tidak dilakukan.</li> <li>c. Sk penetapan lokasi tidak diperbaharui setiap tahunnya.</li> <li>d. Lembaga penilai harga tanah ditunjuk oleh pengguna anggaran.</li> <li>e. Undangan pembayaran ganti rugi diumumkan secara langsung pada saat musyawarah.</li> </ol> </li> <li>2. Kendala yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah JLS, yaitu : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Adanya permasalahan status tanah yang digunakan sebagai jalan desa. Solusinya melakukan pengkajian terhadap status tanah yang digunakan sebagai jalan desa.</li> </ol> </li> </ol>

Bersambung .....

Tabel 1. (sambungan)

1	2	3	4	5	6
					<ul style="list-style-type: none"> <li>b. Ketidaksepakatan harga ganti rugi, solusinya dengan mengadakan musyawarah ulang sampai ada kesepakatan.</li> <li>c. Kesulitan untuk mencari tanah pengganti untuk tanah kas desa dan tanah milik perhutani, solusinya dengan melakukan negoisasi agar ganti rugi dibayarkan dalam bentuk uang.</li> <li>d. Dokumen/arsip pengadaan tanah tidak lengkap, solusi melakukan pembaharuan sistem kearsipan pengadaan tanah.</li> </ul>
2.	<p>Maria Magdalena T. Manurung, 08172356/M STPN (2012)</p>	<p>Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Deli Serdang</p>	<p>Kualitatif</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Deli Serdang.</li> <li>2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah pembangunan jalan tol tersebut serta solusi yang telah ditempuh untuk mengatasinya.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Tahapan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Deli Serdang sebagian besar sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, tahapan yang tidak sesuai yaitu tahapan pembayaran ganti rugi.</li> <li>2. Kendala yang dihadapi dalam proses pengadaan tanah dan solusinya, yaitu : <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Keterbatasan dana untuk pembayaran ganti rugi, solusi belum ada.</li> <li>b. Ketidaksepakatan harga ganti rugi, solusinya dengan mengadakan musyawarah ulang</li> <li>c. Adanya keberatan untuk jalan tol yang melewati pemukiman, solusi belum ada.</li> </ul> </li> </ul>

Bersambung .....

Tabel 1. (sambungan)

1	2	3	4	5	6
				<p>3. Untuk mengetahui tanggapan masyarakat terhadap kegiatan pengadaan tanah pembangunan jalan tol.</p>	<p>d. Persepsi masyarakat tentang pembangunan jalan tol adalah mega proyek sehingga masyarakat menuntut ganti rugi yang tinggi. Solusi dengan memberi penjelasan tentang sumber dana pembangunan jalan tol.</p> <p>e. Hasil penilaian dari lembaga independen terlalu rendah di bawah NJOP. Solusi dengan mengganti lembaga penilai harga tanah.</p> <p>f. Surat kepemilikan tanah banyak yang tidak sesuai di lapangan, solusi dengan memberikan penjelasan kepada pemilik.</p> <p>g. Adanya masyarakat yang tidak berada di tempat sehingga menyulitkan pemberian ganti rugi. Solusi Panitia pengadaan tanah bekerjasama dengan pemerintah desa setempat untuk mencari pemilik tanah tersebut.</p> <p>3. Tanggapan masyarakat terhadap besarnya ganti rugi setuju, tetapi kecewa dengan lamanya pembayaran ganti rugi.</p>

Bersambung .....

Tabel 1. (sambungan)

1	2	3	4	5	6
3.	I Dewa Gde Putra Asmana 08172394 STPN (2012)	Perolehan Tanah Untuk Kegiatan Pembangunan Perumahan Oleh PT.Pesona Dewata (Studi di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh Kecamatan Gianyar)	Deskriptif Kualitatif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui tahapan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan oleh PT.Pesona Dewata di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh Kecamatan Gianyar.</li> <li>2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perolehan tanah serta upaya mengatasi kendala-kendala tersebut.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tahapan proses perolehan tanah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, akan tetapi ada kejanggalaan dalam masa berlakunya izin lokasi dan perpanjangan izin lokasi.</li> <li>2. Kendala yang dihadapi dan solusinya, yaitu : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Harga tanah yang semakin meningkat, karena pembebasan tanahnya dilakukan secara bertahap. Solusinya dengan melaksanakan pendekatan secara musyawarah dengan masyarakat.</li> <li>b. Terdapat bidang tanah yang <i>enclave</i> sehingga menyulitkan pembangunan. Solusinya dengan melakukan kesepakatan dengan pemilik apabila tanah tersebut dialihkan agar dialihkan kepada PT. Pesona Dewata.</li> <li>c. Tidak adanya kesepakatan harga ganti rugi. Solusi dengan dilakukan musyawarah secara perseorangan dengan pemilik tanah.</li> </ol> </li> </ol>

Bersambung .....

Tabel 1. (sambungan)

1	2	3	4	5	6
					<p>d. Bidang tanah yang dibebaskan terletak jauh dari lokasi pembangunan. Solusinya dengan menjadikan tanah tersebut sebagai tanah pengganti dalam ganti rugi bagi masyarakat.</p>
4.	Tri Sulisty Rini 09182469/M STPN (2013)	Evaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur	Kualitatif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk mengetahui konsistensi implementasi tahapan proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Mantingan-Ngawi-Kertosono di Kabupaten Nganjuk.</li> <li>2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol tersebut serta upaya penyelesaiannya.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tahapan pengadaan tanah sebagian besar sudah sesuai dengan peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, bagian yang tidak sesuai yaitu : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Penunjukan lembaga penilai harga tanah.</li> <li>b. Penilaian harga tanah oleh tim appraisal hanya berdasarkan letak tanah, dan peruntukan tanah.</li> <li>c. Musyawarah ganti rugi tetap masih dilaksanakan meskipun sudah melewati 120 (seratus dua puluh) hari kalender sejak tanggal undangan musyawarah pertama.</li> <li>d. Pembayaran ganti rugi masih tetap berlangsung meskipun sudah melewati 60 (enam puluh) hari sejak tanggal keputusan bentuk dan besarnya ganti rugi ditetapkan.</li> </ol> </li> </ol>

Bersambung .....



Tabel 1. (sambungan)

1	2	3	4	5	6
					<p>2. Hambatan serta upaya yang dilakukan, yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pemilik belum setuju dengan besarnya ganti rugi, upayanya dengan melakukan pendekatan kepada para pemilik.</li> <li>b. Adanya aktifitas forum yang ingin menjadi wakil dari seluruh pemilik tanah, upayanya dengan memberikan penjelasan kepada pemilik dan forum bahwa pemilik hanya dapat mewakilkan kepada 1 (satu) orang kuasa.</li> <li>c. Adanya ancaman dari forum kepada anggota forum upayanya yaitu dibentuknya tim pengamanan.</li> <li>d. Masyarakat masih terkonvensi oleh forum upayanya dengan menciptakan pola pendekatan secara persuasif kepada pemilik.</li> <li>e. Adanya bangunan yang terkena sebagian dan pemilik minta ganti rugi seluruhnya upayanya dengan mengusulkan untuk diberikan ganti rugi seluruhnya.</li> </ul>

Bersambung .....

Tabel 1. (sambungan)

1	2	3	4	5	6
					<ul style="list-style-type: none"> <li>f. Adanya Tanah Kas Desa (TKD) yang ditempati bangunan SD upayanya dengan mengusulkan agar diberikan ganti rugi untuk TKD dan dibangunkannya gedung SD baru.</li> <li>g. Pengadaan tanah untuk TKD terkendala uang muka upayanya yaitu pemerintah desa mencari tanah pengganti TKD dengan uang pribadi atau pinjam ke bank.</li> <li>h. Jalan desa yang tidak disertai pelepasan upayanya yaitu dibuatkan surat pernyataan pelepasan dari pemilik ke desa.</li> <li>i. Prosedur pembebasan tanah wakaf yang memerlukan proses panjang dan lama upayanya tetap mengikuti prosedur yang berlaku.</li> </ul>

Penelitian ini tentang Evaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur, sedangkan penelitian yang terdahulu tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan (JLS) di Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah, Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Deli Serdang, Perolehan Tanah Untuk Kegiatan Pembangunan Perumahan Oleh PT.Pesona Dewata (Studi di Desa Pering Kecamatan Blahbatuh Kecamatan Gianyar). Penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya sama-sama tentang pengadaan tanah yang dilaksanakan untuk pembangunan kepentingan umum, hanya satu penelitian yang dilaksanakan untuk kepentingan swasta.

Perbedaan penelitian yang dilakukan terletak pada lokasi atau daerah yang berbeda. Perbedaan lokasi pengadaan tanah ini memungkinkan terdapat perbedaan pula korelasi terhadap tanah dalam kondisi wilayah baik sosial dan ekonomi yang dapat menyebabkan terjadinya perbedaan dalam pelaksanaan pengadaan tanahnya. Perbedaan proses pelaksanaan pengadaan tanah antara satu daerah dengan daerah lain akan menghasilkan perbedaan pula hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut, sehingga upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang ada juga berbeda.

Secara umum di beberapa penelitian yang telah dilakukan sebelumnya terdapat beberapa kendala yang hampir mirip ditemui yaitu belum adanya kesepakatan besarnya ganti rugi. Namun demikian, secara spesifik perbedaan dimaksud dapat disampaikan sebagai berikut :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Rahmi Hayati perbedaan kendala yang dihadapi yaitu adanya permasalahan status tanah yang digunakan untuk jalan desa, dan dokumen arsip pengadaan tanah tidak lengkap.
2. Penelitian yang dilakukan oleh Maria Magdalena T. Manurung perbedaan kendala yang dihadapi yaitu keterbatasan dana untuk pembayaran ganti rugi, adanya keberatan untuk jalan tol yang melewati pemukiman, adanya masyarakat yang tidak berada di tempat sehingga menyulitkan pemberian ganti rugi.
3. Penelitian yang dilakukan oleh I Dewa Gde Putra Asmana perbedaan kendala yang dihadapi yaitu Terdapat bidang tanah yang *enclave* sehingga menyulitkan pembangunan.
4. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti (Tri Sulistyono Rini) perbedaan kendala yang dihadapi yaitu adanya kegiatan forum yang mengganggu jalannya proses musyawarah ganti rugi.

## **BAB VII**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Seluruh proses dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Nganjuk secara umum telah dilaksanakan sesuai prosedur menurut Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2007, kecuali lembaga penilai harga tanah, musyawarah ganti rugi, dan pembayaran uang ganti rugi.
2. Hambatan dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan upaya yang dilakukan :
  - a. Hambatan disebabkan masih adanya masyarakat yang belum bersedia melepaskan tanahnya, adanya aktifitas forum yang ingin menjadi wakil dari seluruh pemilik tanah, adanya ancaman dari forum kepada anggota forum yang melepaskan tanah miliknya, adanya bangunan yang terkena sebagian, adanya permasalahan pengadaan tanah pengganti Tanah Kas Desa (TKD), adanya jalan desa yang tidak disertai pelepasan oleh pemiliknya, dan prosedur pembebasan tanah wakaf yang lama dan panjang.
  - b. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut di atas yaitu dengan melakukan pendekatan secara persuasif kepada masyarakat yang belum bersedia melepaskan tanahnya, memberikan penjelasan kepada pemilik dan forum bahwa keinginan forum untuk menjadi wakil dari seluruh pemilik tanah tidak dapat dilaksanakan, pemerintah memberikan jaminan perlindungan keamanan kepada pemilik dengan dukungan tim

pengamanan, mengusulkan agar bangunan yang terkena sebagian dapat diganti rugi seluruhnya, keberanian pemerintah desa mencari tanah pengganti TKD dengan uang pribadi atau pinjam bank, untuk jalan desa dibuatkannya surat pernyataan pelepasan dari pemilik kepada desa, dan untuk pembebasan tanah wakaf tetap mengikuti prosedur yang berlaku.

## **B. Saran**

1. Dalam melakukan penilaian harga tanah, lembaga penilai harga tanah seharusnya memperhatikan juga tingkat kesuburan tanah dan ada tidaknya bukti kepemilikan tanah atau sertipikat.
2. Musyawarah ganti rugi seharusnya dilaksanakan sampai keputusan besarnya ganti rugi bisa diterima oleh semua pihak, meskipun musyawarah harus dilaksanakan berulang kali.
3. Dalam pelaksanaan pengadaan tanah perlu dikembangkan terus kerja sama antar instansi agar pengadaan tanah bisa berjalan lancar.
4. Perlu adanya pengkajian dari pemerintah apabila pengadaan tanah melewati areal persawahan yang subur, karena dampak jangka panjangnya bisa mengancam ketahanan pangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Asmana, I Dewa Gde Putra, *“Perolehan Tanah Untuk Kegiatan Pembangunan Perumahan Oleh PT. Peson Dewata”*, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta, 2012.
- Hayati, Rahmi, *“Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan Di Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah”*, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta, 2011.
- Manurung, Maria Magdalena T., *“Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Di Kabupaten Deli Serdang”*, Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta, 2012.
- Moleong, Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : Cetakan Dua Puluh Lima, PT. Remaja Rosdakarya Offset, 2008.
- Nugroho, Aristiono, *Pengetahuan Ringkas Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2012.
- Parlindungan, A.P., *Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah*, Bandung : Mandar Maju, 2001.
- Salindeho, John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta : Sinar Grafika, 1993.
- Sitorus, Oloan, Carolina Sitepu, dan Herawan Sauni, *Pelepasan Atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Jakarta : Dasamedia Utama, 1995.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004.
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2001.
- Sudjito, Sarjita, Tjahjo Arianto, dan Mohammad Machfudh Zarqoni, *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum Di Bidang Investasi*, Yogyakarta : Tugu Jogja Pustaka, 2012.
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung : CV. Alfabeta, 2008.
- Syah, Mudakir Iskandar, *Dasar-dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jala Permata, 2007.

Wisnuntoyo dan Partono Markun, *Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan*,  
Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2007.

### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Atas Tanah  
dan Benda-benda Yang Ada Di Atasnya.

Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.

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

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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor  
3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor  
36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan  
Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah  
dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan  
Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan  
Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

### **WEBSITE**

<http://wartapedia.com/nasional/nusantara/8008-trans-jawa-proyek-jalan-tol-solo-kertosono-mulai-dibangun.html>, diunduh tanggal 31 Agustus 2012,  
pukul 21.25 WIB.

([http://www.bps.go.id/tab\\_sub/view.php?kat=1&tabel=1&daftar=1&idsubyek=12&notab=1](http://www.bps.go.id/tab_sub/view.php?kat=1&tabel=1&daftar=1&idsubyek=12&notab=1)), diunduh tanggal 01 Agustus 2013, pukul 17.26 WIB.

<http://id.scribd.com/doc/53333773/nganjukdalamangka2010>, diunduh tanggal  
21 April 2013 Pukul 09.25 WIB

(<http://kamusbahasaindonesia.org/konsisten/mirip>), diunduh tanggal 27 Agustus  
2013 pukul 08.55 WIB.