

**MEKANISME PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN  
TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL MOJOKERTO-  
KERTOSONO DI KABUPATEN JOMBANG PROVINSI JAWA TIMUR**

**Skripsi**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh  
Sebutan Sarjana Sains Terapan



**Disusun oleh :**

**FREDY BAHTIAR**  
**NIM : 09182426/P**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2013**

## ABSTRACT

Development of road infrastructure in Jombang is one physical manifestation of national development that need land. While the land to the owners has strategic value and vital . Therefore we need a good implementation of land acquisition , but one of the most complicated thing in every process of expropriation of land rights is a matter of determining the amount of compensation . People based policies are needed to reduce the complexity , then the local government of Jombang need to do the activities of land acquisition in accordance with the legislation in force , especially in the implementation mechanism of compensation.

This research used a descriptive exploratory study with a qualitative approach . A qualitative approach is used to design the data collection and administration of all land owners that affected to used for highway construction and partly as the sample population . The individual is then referred to the respondent , to capture as much information as possible using a sample aims (purposive sample). This sample as the primary data collected through direct interviews with respondents . And completeness of the information required for the secondary data obtained through documentation of agency reports and records pertaining to this research.

The results of this study showed the presence of constraints or obstacles in the procurement of land for the construction of Mojokerto-Kertosono toll road especially in the implementation of compensation. For the determination of the compensation value, the community was not included in the overall compensation process from the beginning to end , even in the field findings the village officials who dare to take illegal fees of 3% (three percent) of the amount of compensation received by the owner of the land even village officials involved are brought to justice . Criteria for appropriate compensation in accordance with the community is by basing it on the market price of land there must also considering value to a field of land for the future used for that compensation be given not cause great harm to society, so that people no longer receive compensation but fortunately changing.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
<b>BAB I. PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Batasan Masalah.....	4
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
<b>BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b>	
A. Tinjauan Pustaka.....	6
1. Kepentingan umum ....	6
2. Ganti Rugi .....	8
3. Pengadaan Tanah.....	10
B. Kerangka Pemikiran .....	23
<b>BAB III. METODE PENELITIAN</b>	
A. Format Penelitian.....	27
B. Lokasi Penelitian.....	27
C. Jenis Data dan Sumber Data.....	28

	Halaman
D. Teknik Pengumpulan Data.....	29
E. Teknik Analisis Data.....	30
<b>BAB IV GAMBARAN WILAYAH PENELITIAN</b>	
A. Perkembangan Wilayah Kabupaten Jombang.....	31
B. Penggunaan Lahan .....	33
C. Pembangunan Jaringan Jalan.....	34
<b>BAB V MEKANISME PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL MOJOKERTO – KERTOSONO</b>	
A. Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol .....	36
B. Mekanisme Pelaksanaan Ganti Rugi.....	44
1. Pelaksanaan Musyawarah Ganti Rugi.....	44
2. Kedudukan Masyarakat Dalam Musyawarah Ganti Rugi.....	47
3. Pemberian Ganti Rugi.....	53
3.1.Penentuan Ganti Rugi.....	54
3.2.Penetapan Ganti Rugi.....	58
3.3.Pembayaran Ganti Rugi.....	59
<b>BAB VI.KENDALA DALAM PEMBERIAN GANTI RUGI SERTA UPAYA MENGATASI</b>	
A. Kendala Dalam Pemberian Ganti Rugi.....	69
B. Upaya Mengatasi.....	72
<b>BAB VII. PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran.....	76
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
 <b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1. Nama Kecamatan, Jumlah Desa/Kelurahan yang dilewati	
Pembangunan Jalan Tol Mojokerto-Kertosono.....	32
Tabel 2. Jenis penggunaan Lahan per Kecamatan.....	33
Tabel 3. Kriteria Penentuan Harga Ganti Kerugian Menurut Masyarakat	
(Kuesioner Nomor 6).....	47
Tabel 4. Manfaat Kehadiran Dalam Musyawarah Ganti Rugi	
(Kuesioner Nomor 5).....	52
Tabel 5. Penentuan Nilai Ganti Rugi Menurut Pendapat Masyarakat	
(Kuesioner Nomor 9) .....	55
Tabel 6. Kerelaan Pemilik Tanah Untuk Melepaskan Tanahnya	
(Kuesioner Nomor 10).....	67

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar belakang**

Pembangunan Jalan Tol Mojokerto - Kertosono merupakan Program Pemerintah untuk mengatasi pertumbuhan lalu lintas di Kabupaten Jombang yang mana jalan tol ini akan terhubung dengan Jalan Tol Surabaya – Mojokerto. Dalam pembangunan Jalan Tol sepanjang +/- 40,5 Km, tanah yang dibutuhkan adalah 275,70 Ha yang terbagi atas tanah sawah/tegalan seluas 260,67 Ha atau 94,55 %, sedangkan untuk tanah pemukiman seluas 15,02 Ha atau 5,45 %.

Demi mewujudkan pembangunan ruas jalan tol seperti yang telah disebutkan di atas, maka Pemerintahan Daerah Kabupaten Jombang sebagai pelaku utama pembangunan membutuhkan tanah sebagai tempat untuk pelaksanaan pembangunan fasilitas yang dimaksud. Untuk mewujudkan terlaksananya pembangunan jalan tol Mojokerto-Kertosono, maka Pemerintah Kabupaten Jombang melakukan kegiatan pembebasan tanah yang sering disebut dengan pengadaan tanah.

Sebagai tidak lanjut dari rencana pembangunan jalan tol Mojokerto-Kertosono dikeluarkanlah Surat Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/21/KPTS/013/2007 tanggal 24 Januari 2007 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Mojokerto-Kertosono. Peraturan perundang-undangan yang dijadikan dasar pelaksanaan pembangunan jalan tol Mojokerto-Kertosono

adalah Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, sedangkan Peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007. Meskipun pada tanggal 14 Januari 2012 disahkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan pada tanggal 7 Agustus 2012 disahkan Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum serta dikeluarkannya Peraturan Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah, akan tetapi peraturan yang dipakai masih menggunakan peraturan yang lama. Hal ini dikarenakan kegiatan pengadaan tanah tersebut dimulai pada tahun 2007. Sedangkan Peraturan Perundang-undangan yang dikeluarkan sebelum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 akan berlaku sampai dengan 31 Desember 2014, sehingga dapat dikatakan bahwa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dapat digunakan sebagai pedoman pelaksanaan pengadaan tanah setelah batas waktu peraturan sebelumnya telah habis masa berlakunya.

Peraturan Presiden Nomor 65 tahun 2006 mendefinisikan pengadaan tanah adalah setiap kegiatan mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Ganti rugi yang dimaksud harus seimbang dengan nilai tanah, termasuk segala benda yang terdapat di atasnya.

Jangan sampai masyarakat yang melepaskan tanahnya mengalami kerugian setelah melepaskan tanahnya untuk pembangunan.

Kenyataan di lapangan ada sebagian kelompok masyarakat yang mengatas namakan *Jamaah Korban Pembangunan Tol* (JKPT). Mereka tidak setuju terhadap proses pengadaan tanah dan menyatakan bahwa proses pembebasan tanah tidak berpihak pada masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan tol terutama dalam pemberian ganti rugi terhadap tanah, bangunan, tanaman serta benda-benda yang terkait diatas tanah yang terkena proyek pembangunan jalan tol, mereka beranggapan bahwa kebijakan Pemerintah Kabupaten Jombang dengan memberikan nilai ganti rugi langsung pada nilai tertinggi dari kisaran nilai tanah disalah-artikan oleh masyarakat sebagai tindakan otoriter pemerintah yang tidak menghendaki adanya musyawarah.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“ MEKANISME PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL MOJOKERTO – KERTOSONO DI KABUPATEN JOMBANG PROVINSI JAWA TIMUR“**.



## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan uraian di atas maka penulis merumuskan masalah dengan pertanyaan sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Mojokerto–Kertosono di Kabupaten Jombang Provinsi Jawa Timur ?
2. Apa saja kendala yang dihadapi selama pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Mojokerto – Kertosono di Kabupaten Jombang sampai belum terselesaikan?

## **C. Batasan Masalah**

1. Penelitian ini menitikberatkan pada mekanisme pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Jombang yang dalam pelaksanaannya menggunakan dasar Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006.
2. Kendala yang dimaksud adalah permasalahan yang dihadapi oleh Panitia Pengadaan Tanah (P2T) Kabupaten Jombang, serta upaya yang dilakukan oleh P2T Kabupaten Jombang untuk mengatasi permasalahan yang ada.

## **D. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

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

- a. Untuk mengetahui mekanisme pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Jombang.

- b. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Jombang dan upaya mengatasinya.

**2. Manfaat Penelitian :**

- a. Dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kabupaten Jombang dan pemerintah daerah lainnya dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum lainnya
- b. Dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada semua pihak yang terkait dengan proses pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol trans Jawa.
- c. Dapat memberikan informasi dan menambah wawasan bagi penulis khususnya dan masyarakat pada umumnya tentang proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Jombang.

## **BAB VII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Tahapan penyuluhan dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di Kabupaten Jombang tidak dilakukan.
2. Penilaian harga yang dilakukan oleh tim appraisal hanya dinilai dari segi ekonomi saja sedangkan untuk segi sosial tidak diperhatikan.
3. Untuk pelaksanaan musyawarah undangan yang seharusnya diterima pemilik tanah 3 (tiga) hari sebelum pelaksanaan tetapi pemilik tanah tidak mendapatkan undangan musyawarah.
4. Pembayaran ganti rugi sampai sekarang masih tetap berlangsung meskipun sudah lewat 60 (enam puluh) hari sejak tanggal penetapan bentuk dan besarnya ganti rugi ditetapkan.
5. Kendala dan penanganan dalam proses ganti rugi, yaitu :
  - a. Adanya masyarakat yang terkena pembangunan jalan tol merasa tidak dilibatkan dalam proses ganti rugi, yaitu tidak dilibatkan dalam musyawarah penentuan ganti rugi. Tindak lanjut yang dilakukan panitia adalah melakukan penjadwalan ulang pelaksanaan musyawarah dan membuat surat undangan sesuai dengan jumlah masyarakat yang terkena pembangunan jalan tol.
  - b. Ada pihak masyarakat yang tidak setuju terhadap kesepakatan ganti rugi yang diberikan oleh pemerintah dan mereka

berlindung dibelakang pihak 3 (tiga) dalam hal ini adalah LSM. Langkah yang dilakukan panitia untuk mengatasinya adalah dengan melakukan pendekatan secara berulang – ulang kepada masyarakat yang tidak setuju dengan memberikan penjelasan, pemahaman dan pengertian tentang betapa pentingnya pembangunan jalan tol ini, serta langkah lainnya adalah dengan melakukan konsinyasi.

- c. Adanya sebagian masyarakat yang mencoba memanipulasi kondisi kenyataan di lapangan yaitu dengan mendirikan bangunan permanen setelah dilakukan identifikasi dan inventarisasi. Tindak lanjut dari panitia adalah satuan tugas yang bertugas untuk mengidentifikasi dan inventarisasi melakukan pendataan ulang terhadap tanah yang terindikasi dilakukan kecurangan, kemudian hasilnya dilaporkan kepada panitia untuk ditindak lanjuti.
- d. Adanya pungutan dari pihak aparat desa terhadap masyarakat dimana pihak desa meminta pungutan sebesar 3% (tiga persen) dari jumlah total kerugian yang diterima oleh tiap-tiap pemilik tanah. Tindak lanjut dari panitia adalah memberikan penjelasan kepada masyarakat bahwa tidak ada pungutan terhadap ganti rugi yang mereka terima kemudian panitia juga menunggu hasil sidang pengadilan serta menunggu perintah dari bupati.

e. Untuk pelaksanaan pembayaran ganti rugi, banyak dari pemilik tanah yang terkena pembangunan jalan tol persyaratan berkasnya kurang lengkap. Upaya yang dilakukan panitia adalah dengan memberikan tenggat waktu sampai pemilik tanah tersebut mengurus surat kelengkapan berkasnya.

## **B. Saran**

1. Penyuluhan seharusnya tetap dilaksanakan karena dengan adanya penyuluhan maka panitia dapat memberikan pengertian penjelasan dan pemahaman kepada pemilik tanah sehingga pelaksanaan ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol dapat terlaksana.
2. Penilaian harga tanah seharusnya juga memperhatikan segi sosial dari tanah itu sendiri karena tanah adalah tempat beraktifitas manusia serta tempat berinteraksi sesama, sehingga tanah mempunyai nilai sosial yang tinggi dalam kehidupan bermasyarakat.
3. Untuk pelaksanaan musyawarah seharusnya semua pihak yang berkepentingan yaitu instansi yang membutuhkan tanah, panitia serta pemilik tanah harus mendapatkan undangan, karena mereka semua mempunyai kepentingan yang sama didalam musyawarah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Moleong, Lexy. J.(2008). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Cetakan Dua Puluh Lima. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Parlindungan, A.P.(2001). *Berakhirnya Hak-Hak Atas Tanah*. Mandar Maju, Bandung.
- Salindeho,Jhon.(1993). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*.PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- Sitorus, Oloan dan Dayat Limbong.(2004). *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. PT. Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Soimin, Soedharyo.(2001). *Status Hak dan Pembebasan Tanah*.PT. Sinar Grafika, Jakarta.
- Sudjito, Sarjita, Tjahjo Arianto, dan Mohammad Machfudh Zarqoni.(2012). *Restorasi Kebijakan Pengadaan, Perolehan, Pelepasan dan Pendayagunaan Tanah, Serta Kepastian Hukum Bidang Investasi*. PT. Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta.
- Syah Mudakir Iskandar.(2007). *Dasar-Dasar Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum*.PT. Jala Permata.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang ada di atasnya.

Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol.

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 Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 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 Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Pengadaan Tanah

## **WEBSITE**

*(<http://www.google.com/search?q=proyek+jalan+tol+di+kabupaten+jombang>.)*