

LAPORAN PENELITIAN STPN 2020

**PERMASALAHAN PASCA PENGADAAN TANAH DAN DAMPAK
SOSIAL EKONOMI PENGADAAN TANAH DI JAWA TIMUR**



Disusun oleh :

Dr. Ir. Rochmat Martanto, M.Si.

Wahyuni, S.H., M.Eng.

Rosye Villanova Christine, S.E., Ak., CA., M.Prop.St.

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL

2020

LEMBAR PENGESAHAN

LAPORAN PENELITIAN

**PERMASALAHAN PENGADAAN TANAH DAN DAMPAK SOSIAL
EKONOMI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
JALAN TOL DI PROVINSI JAWA TIMUR**

Disusun oleh :

Dr. Ir. Rochmat Martanto, M.Si.

Wahyuni, S.H., M.Eng.

Rosye Villanova Christine, S.E., Ak., CA., M.Prop.St.

Telah dipaparkan dan disetujui pada Seminar Hasil Penelitian
di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
pada Tanggal Juli 2020

a.n. Ketua STPN

Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat

M. Nazir Salim, S.S., M.A.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah, Tuhan Yang Maha Esa, atas karunianya laporan penelitian tentang Permasalahan Pengadaan Tanah dan Dampak Sosial Ekonomi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol di Provinsi Jawa Timur ini dapat terselesaikan. Topik penelitian tentang metadata pertanahan ini dirasa penting untuk mengetahui permasalahan dan dampak ekonomi yang terjadi pasca pengadaan tanah untuk proyek-proyek pembangunan di Provinsi Jawa Timur. Informasi ini penting sebagai bahan evaluasi apakah tujuan pembangunan dapat dicapai dengan baik, atau justru mewariskan persoalan.

Dalam kesempatan ini, terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur, Kepala Bidang Pengadaan Tanah, Kepala Seksi Pengadaan Tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya, Kepala Seksi Pengadaan Tanah Kota Situbondo, dan jajarannya yang tidak bisa disebutkan satu per satu. Terimakasih juga disampaikan kepada Ketua STPN dan Kepala PPPM beserta jajarannya, dan pihak-pihak yang telah membantu selama proses penelitian hingga terselesaikannya laporan ini.

Akhir kata, semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional sebagai informasi yang bersifat evaluasi terhadap penyelenggaraan Pengadaan Tanah khususnya di Provinsi Jawa Timur

Yogyakarta, Juli 2020

Peneliti

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	3
DAFTAR ISI.....	4
BAB I.....	6
PENDAHULUAN.....	6
A. Latar Belakang.....	6
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Batasan Masalah Penelitian.....	8
D. Tujuan Penelitian.....	8
E. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II.....	10
TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Novelti Penelitian.....	10
1. Penelitian Terdahulu.....	10
2. Perbedaan Penelitian Ini dengan Penelitian Terdahulu.....	11
B. Telaah Pustaka.....	11
1. Keberadaan Jalan Tol dalam Pembangunan Ekonomi.....	11
2. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Jalan Tol.....	12
3. Jalan Tol dan Pengertian Kepentingan Umum.....	12
4. Kewenangan Negara Terhadap Pengadaan Tanah.....	14
5. Prinsip dan Asas Pengadaan Tanah.....	15
6. Pelaksana Pengadaan Tanah.....	16
7. Dasar Hukum Pengadaan Tanah.....	17
8. Potensi permasalahan yang timbul pasca pelaksanaan Pengadaan Tanah.....	19

9. Dampak Sosial Ekonomi Pengadaan Tanah	21
BAB III.....	23
METODE PENELITIAN	23
A. Format Penelitian.....	23
B. Lokasi dan Obyek Penelitian	24
C. Pengumpulan Data.....	24
1. Sampel dan Teknik Pengambilan Sampel	24
2. Jenis, Sumber Data, dan Teknik Pengumpulan Data	25
3. Teknik Analisis Data	26
BAB IV.....	28
PERMASALAHAN PASKA PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL DI PROVINSI JAWA TIMUR	28
A. Pembangunan Infrastruktur berupa Jalan Tol dan Pengadaan Tanah di Provinsi Jawa Timur	28
B. Permasalahan Pasca Pengadaan Tanah Di Jawa Timur.....	32
C. Analisa Dampak Sosial-Ekonomi Psn Di Provinsi Jawa Timur	35
BAB V.....	42
PENUTUP.....	42
A. Kesimpulan.....	42
B. Saran dan Rekomendasi.....	42

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan Infrastruktur merupakan salah satu program strategis yang menjadi prioritas nasional pada era kepemimpinan Presiden Jokowi maupun beberapa pendahulunya. Pembangunan nasional yang bertujuan mengungkit kesejahteraan seluruh masyarakat Republik Indonesia memerlukan dukungan penyediaan tanah, untuk berbagai kepentingan. Infrastruktur seperti jalan, bendungan, jembatan, maupun fasilitas-fasilitas seperti bandara, jalan nasional, maupun jalan tol, dan jalan kereta api, secara massif dibangun untuk memberikan berbagai kemudahan pergerakan manusia demi memberikan pergerakan ekonomi. Keterhubungan antar wilayah akan menurunkan biaya distribusi logistic dan menurunkan kesenjangan ekonomi antar wilayah.(Sugiarto, 2020)

Infrastruktur merupakan fasilitas-fasilitas adalah fasilitas-fasilitas fisik yang dikembangkan atau dibutuhkan oleh agen-agen publik untuk fungsi-fungsi pemerintahan dalam penyediaan air, tenaga listrik, pembuangan limbah, transportasi dan pelayanan-pelayanan similar untuk memfasilitasi tujuan-tujuan sosial dan ekonomi (Kusuma et al., 2018). Selain itu infrastruktur juga merupakan wujud dari *public capital* (modal publik) dan menjadi investasi yang dilakukan oleh pemerintah. Infrastruktur dalam hal tersebut meliputi jalan, jembatan, dan pengairan dan lainnya (Rittenberg & Tregarthen, 2012)). Infrastruktur menurut *The Routledge Dictionary of Economics* (1995) dijabarkan secara lebih luas lagi yakni peran strategis infrastruktur sebagai pelayan utama dari suatu Negara dalam membantu Bergeraknya roda kegiatan ekonomi dan kegiatan masyarakat, diantaranya melalui penyediaan transportasi dan juga fasilitas pendukung lainnya.

Salah satu infrastruktur yang dibangun secara massive di Jawa Timur adalah jalan tol. Tak kurang dari 27 ruas jalan tol dibangun sejak tahun 2011 sampai dengan akhir 2018. Tujuan pembangunan jalan tol

diharapkan dapat mendongkrak pertumbuhan ekonomi secara regional dan tentu saja ujungnya adalah kesejahteraan masyarakat khususnya di wilayah Jawa Timur secara keseluruhan. Namun demikian dalam penyediaan infrastruktur memerlukan ketersediaan lahan, yang sebagian diantaranya sudah menjadi ruang kehidupan bagi masyarakat, baik sebagai tempat tinggal, tempat untuk mencari sumber penghidupan, maupun sebagai ruang untuk melakukan interaksi social. Irisan kepentingan penyediaan lahan untuk membangun infrastruktur dengan kepentingan masyarakat di atas lahan yang sama inilah yang kemudian menimbulkan berbagai persoalan baru pasca Pengadaan Tanah untuk berbagai pembangunan tersebut.

Pembangunan infrastruktur seperti jalan yang menghubungkan antar kabupaten atau provinsi, di satu sisi akan memberikan dukungan konektivitas antar wilayah dalam cakupan yang lebih luas, namun di sisi lain jika tidak direncanakan dan dirancang dengan memperhatikan aspek kesatuan ruang pada level dibawahnya juga mempunyai dampak menimbulkan sekat-sekat social budaya.

Kontestasi ruang untuk penyelenggaraan infrastruktur dengan kebutuhan ruang hidup masyarakat, maupun daya dukung lingkungan, dan seluruh makhluk hidup dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia haruslah disikapi dengan tepat sehingga penyelenggaraan pembangunan yang tujuannya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan umum semestinya dapat seiring sejalan dengan prinsip pembangunan berwawasan lestari.

Tujuan pembangunan nasional sesuai dengan mukadimah UUD 1945 dan konsep pembangunan berwawasan lestari (*sustainable development*) dapat dicapai dengan perencanaan yang baik dengan mempertimbangkan berbagai kepentingan. Provinsi Jawa Timur merupakan provinsi yang banyak menyelenggarakan pembangunan infrastruktur bersama Provinsi Jawa Barat. Selain warisan persoalan yang ditimbulkan pasca pengadaan tanah hal yang perlu mendapat perhatian adalah dampak sosial ekonomi proses pembangunan itu sendiri. Apakah pembangunan yang selama ini dilaksanakan dengan proses pengadaan tanah tersebut memberikan dampak social ekonomi seseuai yang diharapkan atau tidak.

B. Rumusan Masalah

1. Semua pembangunan infrastruktur pasti menemui permasalahan dalam proses pembangunannya, mulai dari pengadaan tanah sampai dengan proses pembangunan fisiknya. Apa saja permasalahan yang terjadi dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan jalan tol di Provinsi Jawa Timur
2. Semua proses pengadaan tanah tentu mempunyai dampak terhadap kehidupan warga yang menempati atau memiliki tanah pada area pembebasan lahan salah satunya adalah dampak secara sosial maupun ekonomi. Bagaimana dampak sosial ekonomi pembangunan jalan tol di Provinsi Jawa Timur, baik dampak dari proses pengadaannya maupun dampak dari pembangunan fisiknya.

C. Batasan Masalah Penelitian

Batasan-batasan yang ditetapkan dalam penelitian ini adalah

1. Kegiatan pengadaan tanah untuk jalan tol yang diteliti adalah pengadaan tanah untuk jalan tol yang dilaksanakan dalam rentang waktu tahun 2014 sampai dengan tahun 2019 di Provinsi Jawa Timur
2. Permasalahan pasca pengadaan tanah adalah masalah-masalah yang ada pasca pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan jalan tol di Provinsi Jawa Timur

D. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui, permasalahan-permasalahan yang terjadi pasca kegiatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur dalam kurun waktu 2014-2019 di Provinsi Jawa Timur
- b. Untuk mengetahui, dampak social ekonomi dari kegiatan pengadaan tanah di Provinsi Jawa Timur dalam kurun waktu 2014-2019

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Memperkaya konsep atau teori yang mendukung pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan mewujudkan kepastian hukum penetapan lokasi sehingga dapat menghindari konflik pertanahan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi masyarakat

Dapat memberikan perlindungan hukum terhadap masyarakat, khususnya subyek/pemilik obyek pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

b. Bagi pemerintah

Dapat dijadikan salah satu acuan dalam melakukan kajian terhadap pembentukan dan/atau revisi peraturan perundangundangan yang mengatur tentang penetapan lokasi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang mengedepankan asas kepastian hukum.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Permasalahan yang ada paska pengadaan tanah dalam rangka pembangunan infrastruktur di Provinsi Jawa Timur secara umum merupakan masalah-masalah yang klasik dalam kegiatan pengadaan tanah, antara lain besaran ganti rugi, dan status tanah obyek pengadaan
2. Pembangunan infrastruktur di Provinsi Jawa Timur tahun 2014-2019 belum menunjukkan pengaruh yang signifikan terhadap Indeks Pembangunan Manusia
3. Angka Produk Domestik Regional Bruto sebagai indikator kesejahteraan dari perspektif ekonomi juga belum menunjukkan hasil yang signifikan untuk memberikan gambaran perekonomian pada periode berjalan
Meskipun menunjukkan trend kenaikan tetapi masih belum mencapai titik perolehan tertinggi seperti yang pernah dicapai pada tahun 2014

B. Saran dan Rekomendasi

1. Penyusunan Laporan Manajemen Resiko untuk Tahapan Pra Pengadaan sehingga dapat meminimalkan resiko pengadaan terutama pembengkakan anggaran dari perkiraan sebelumnya
2. Perlu adanya kaji ulang lebih mendalam untuk mengukur signifikansi dampak social ekonomi dalam jendela waktu yang lebih lama.

DAFTAR PUSTAKA

- Dewitasari, T. (2012). Dampak Pembangunan Jalan Tol Surabaya – Mojokerto Terhadap Kondisi Sosial Dan Ekonomi Penduduk Di Daerah Kecamatan Wringinanom Kabupaten Gresik. *Ekonomi Pembangunan*, 109(4), 555–562.
- Kenny, S. (2017). *The Economic Impacts of Road Tolls How tolls can be a mechanism to reduce emissions from transport while raising revenue for the public budget*.
- Kuncoro, M. (1997). *Ekonomi pembangunan: teori, masalah, dan kebijakan* (Cet. 1.). Unit Penerbit dan Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN.
- Kusuma, S. H., Aulia, B. U., & Farikha, N. (2018). Identifikasi Permasalahan dalam Pengembangan Jalan Tol di Provinsi Jawa Timur. *Jurnal Manajemen Aset Infrastruktur & Fasilitas*, 2(0), 19–28. <https://doi.org/10.12962/j26151847.v2i0.4821>
- Muliawan, J. W. (2018). CARA MUDAH PAHAMI PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN MELALUI KONSEP 3 IN 1 IN THE LAND ACQUISITION HOW TO EASILY UNDERSTAND LAND PROCUREMENT FOR DEVELOPMENT USING 3 IN 1 IN THE LAND ACQUISITION CONCEPT. *Jurnal Hukum Peratun*, 1(2), 163–182.
- Perencanaan, B., Daerah, P., Provinsi, P., & Timur, J. (2018). *Pembangunan infrastruktur di jawa timur*.
- Pienaar, P. A. (2011). GAUTENG TOLL ROADS: AN OVERVIEW OF ISSUES AND PERSPECTIVES. *The 31st Southern African Transport Conference*, 978–979.
- PT. Jasa Marga (Persero) TBK. (2015). *Mewujudkan Infrastruktur untuk Mempercepat Pertumbuhan Ekonomi Nasional*.
- Rittenberg, L., & Tregarthen, T. (2012). The World of Imperfect Competition: Extensions of Imperfect Competition: Advertising and Price Discrimination. *Microeconomics Principles*, 566–620. https://ocw.mit.edu/ans7870/14/14.01SC/MIT14_01SCF11_rtttext.pdf
- Suddin, E. N., Suparnyo, S., & Subarkah, S. (2019). MODEL PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL (PRAKTIK BAIK/BEST PRACTICE PEMBEBASAN TANAH UNTUK JALAN TOL TRANS JAWA RUAS SOLO – MANTINGAN I DI KABUPATEN KARANGANYAR). *Jurnal Suara Keadilan*, 19(2). <https://doi.org/10.24176/sk.v19i2.3230>
- Sugiarto, E. C. (2020). *Melanjutkan Pembangunan Infrastruktur dan Indonesia Maju | Sekretariat Negara*. Sekretaris Negara.

https://www.setneg.go.id/baca/index/melanjutkan_pembangunan_infrastruktur_dan_indonesia_maju

Sumaryoto. (2010). Dampak Keberadaan Jalan Tol Terhadap Kondisi Fisik, Sosial, dan Ekonomi Lingkungannya. *Journal of Rural and Development*, 1(2), 161–168.

Azizah, Nur, 2017, Dampak Sosial Ekonomi Pembebasan Lahan Pembangunan Bandar Udara (New Yogyakarta International Airport), Studi Kasus Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo, DIY, *POLITIKA: Jurnal Ilmu Politik*, Vol.8 Nomor 2, Oktober 2017.

Badan Pusat Statistik Jawa Timur, 2019, Statistik Daerah Provinsi Jawa Timur 2019.

[Online] Available at:

<https://jatim.bps.go.id/publication/2018/12/26/1527f38b760f7909557afd28/statistik-potensi-desa-provinsi-jawa-timur-2018.html>

Badan Pusat Statistik Jawa Timur, 2019, Perkembangan Beberapa Indikator Utama Sosial Ekonomi Provinsi Jawa Timur Tahun 2019.

[Online] Available at:

<https://jatim.bps.go.id/>

Badan Pusat Statistik Jawa Timur, 2019, Statistik Kesejahteraan Rakyat Provinsi Jawa Timur 2019.

[Online] Available at:

<https://jatim.bps.go.id/publication/2019/12/30/75ef6f2f60438712f4e73e22/statistik-kesejahteraan-rakyat-provinsi-jawa-timur-2019.html>

Badan Pusat Statistik Jawa Timur, 2019, Statistik Potensi Desa Provinsi Jawa Timur 2018.

[Online] Available at:

<https://jatim.bps.go.id/publication/2019/09/26/13f85eb975c01d89fe00b00b/statistik-daerah-provinsi-jawa-timur-2019.html>

Badan Pusat Statistik Jawa Timur, 2020, Provinsi Jawa Timur Dalam Angka 2020, Penyediaan Data Untuk Perencanaan Pembangunan.

[Online] Available at:

<https://jatim.bps.go.id/publication/2020/02/28/e95f2b12d036d46369638536/provinsi-jawa-timur-dalam-angka-2020--penyediaan-data-untuk-perencanaan-pembangunan.html>

Badan Pusat Statistik Jawa Timur, 2020, Provinsi Jawa Timur Dalam Angka 2020, Penyediaan Data Untuk Perencanaan Pembangunan.

[Online] Available at:

<https://jatim.bps.go.id/publication/2020/02/28/e95f2b12d036d46369638536/provinsi-jawa-timur-dalam-angka-2020--penyediaan-data-untuk-perencanaan-pembangunan.html>

Kuncoro, Sudrajat, 1997, *Ekonomi Pembangunan: Teori, Masalah, dan Kebijakan*, UPP AMP YKPN, Edisi Pertama, Yogyakarta.

- Muhammad, dkk,2015, Analisis Dampak Sosial Dan Ekonomi Dalam Pembangunan Flyover Jombor Di Kabupaten Sleman, PELITA: Volume X, Nomor 1, April 2015.
- Murphy, Antoine E, 2011, The Genesys of Macroeconomics: Pemikiran-Pemikiran Baru Mulai dari Sir William Petty Hingga Henry Thornton, Rajawali Pers: Cetakan ke-1, Jakarta.
- Setianingsih, Dwi, 2012, Dampak Sosial Pembebasan Tanah Proyek Pembangunan Infrastruktur Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Proyek Banjir Kanal Timur, di Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur), Tesis FISIP UI.
- Sumaryoto, 2010, Dampak Keberadaan Jalan Tol Terhadap Kondisi Fisik, Sosial, Dan Ekonomi Lingkungannya, Journal of Rural and Development, Volume I No. 2, Agustus 2010.
- Supriyanto, Gatot, Pelaksanaan Pengadaan T anah Bagi Pembangunan Jalan Tol Batang-Semarang Seksi II di Kelurahan Wonosari Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang, Universitas Diponegoro.
- Swela, Andriani Gita, Analisis Dampak Pembebasan Tanah Dan Nilai Ganti Rugi Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pembangunan Waduk Logung Di Desa Kandangmas Dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus, Skripsi Universitas Diponegoro.