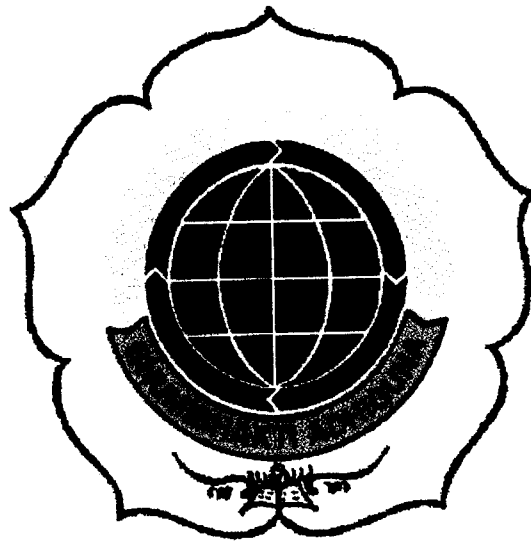


**EVALUASI PELAKSANAAN
PENGADAAN TANAH UNTUK JALUR LINTAS SELATAN
DI KABUPATEN TRENGGALEK PROVINSI JAWA TIMUR**

**Skripsi
Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



OLEH :

**R. DIAN KURNIAWAN LISZANARKO
NIM. 02112014/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2006

INTISARI

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan kepentingan umum diatur pada Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994 sebagai aturan pelaksanaannya. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek dimungkinkan timbul permasalahan terutama pada pencapaian kesepakatan, penetapan besarnya ganti kerugian, dan kurangnya koordinasi antar Instansi terkait dalam 1 (satu) Tim Pengadaan Tanah. Tahap pelaksanaan pengadaan tanah dimungkinkan belum sepenuhnya sesuai dari peraturan yang telah ada. Tujuan penelitian mengetahui sesuai atau belum sesuai pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994, masalah yang timbul pada pelaksanaan pengadaan tanah di lapangan dan upaya penyelesaian masalah tersebut di lapangan.

Metode penelitian yang digunakan metode deskriptif yaitu untuk menggambarkan peristiwa yang sedang berlangsung. Pendekatan kualitatif yaitu untuk mengamati secara langsung fenomena yang terjadi. Populasi seluruh pemegang hak yang tanahnya terkena proyek di tiap desa dalam 3 (tiga) kecamatan berjumlah 1.165 bidang tanah dan pemegang hak atas tanah. Jumlah sampel 150 pemegang hak atas tanah yang dibagi 3 sehingga tiap kecamatan 50 pemegang hak atas tanah, untuk memudahkan pengambilan sampel tiap desa menggunakan rumus $S=n/N \times 50$. Teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sample. Teknik pengambilan data dengan menggunakan kuisioner, wawancara dan studi dokumentasi. Teknik pengkajian/analisis menggunakan tabel secara kualitatif yaitu digambarkan dengan kata-kata atau kalimat dan di evaluasi berdasarkan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.

Hasil penelitian di lapangan diketahui bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek ada hal yang belum sesuai dengan peraturan. Belum sesuaiinya pelaksanaan pengadaan tanah ditunjukkan dengan: a) Penetapan lokasi tidak berdasarkan Surat Keputusan, b) Inventarisasi khususnya pengumpulan data yuridis tidak dilaksanakan oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek, c) Tidak diumumkannya hasil inventarisasi, d) Musyawarah dihadiri oleh perwakilan tanpa surat kuasa, e) Tanda terima dijadikan satu dengan surat pernyataan pelepasan hak. Berdasarkan kenyataan di lapangan dapat ditarik kesimpulan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek belum sepenuhnya sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
INTISARI.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Batasan Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Kegunaan Penelitian	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka.....	7
Pengertian Pengadaan Tanah	7
a. Kepentingan Umum.....	10
b. Panitia Pengadaan Tanah	11
c. Tahap-Tahap Pengadaan Tanah.....	12
1). Penetapan Lokasi.....	12
2). Penyuluhan	13
3) Penentuan Batas lokasi, Inventarisasi dan Pengumuman Hasil Inventarisasi	14
4). Musyawarah serta Penetapan Bentuk dan Besarnya Ganti Kerugian	15
5). Pemberian Ganti Kerugian sekaligus Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah	17
B. Kerangka Pemikiran	18
C. Anggapan Dasar	20

D. Definisi Operasional.....	20
BAB III. METODE PENELITIAN	23
A. Metode Penelitian.....	23
B. Lokasi Penelitian	24
C. Populasi dan Sampel.....	24
D. Jenis dan Sumber Data.....	26
E. Teknik Pengumpulan Data.....	28
F. Teknik Analisis Data	28
BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	30
A. Keadaan Fisik Wilayah.....	30
1. Kondisi Geografis Wilayah.....	30
2. Batas dan Luas Wilayah	30
3. Penggunaan Tanah dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Trenggalek.....	31
B. Keadaan Sosial Ekonomi.....	34
1. Jumlah Penduduk	35
2. Tingkat Pendidikan dan Mata Pencaharian Penduduk	34
C. Kondisi Jalan di Kabupaten Trenggalek	36
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	39
A. Pengadaan Tanah untuk Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Trenggalek.....	39
B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalur Lintas Selatan Oleh Tim Pengadaan dan Pembebasan Tanah	44
1. Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah	45
2. Sosialisasi	48
3. Penetapan Batas Lokasi, Inventarisasi dan Pengumuman Hasil Inventarisasi	53
4. Musyawarah dan Penetapan Bentuk dan Besar Ganti Kerugian	58
5. Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak.....	64

C. Masalah yang timbul Selama Pelaksanaan Pengadaan Tanah Serta Upaya Penyelesaiannya	67
D. Evaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Trenggalek	69
BAB VI. PENUTUP	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	77

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah berperan sebagai modal dasar pembangunan nasional, sementara luas tanah relatif tetap dan hampir semua tanah umumnya telah dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat. Perkembangan pembangunan yang sangat pesat berdampak terhadap meningkatnya kebutuhan akan tanah.

Pentingnya tanah bagi pembangunan sehingga dapat menimbulkan permasalahan pertanahan, tidak hanya menyangkut aspek hukum tetapi menyangkut aspek lain. Seperti dijelaskan Abdurrachman sebagai berikut:

“Berdasarkan kenyataan tanah bagi kehidupan manusia tidak hanya mempunyai nilai ekonomis dan kesejahteraan semata sebagaimana anggapan sementara orang, akan tetapi juga menyangkut masalah sosial, politik, kultural, psikologis bahkan juga mengundang aspek-aspek HANKAMNAS”. (Abdurrachman 1991 : 7).

Maka dapat diartikan bahwa permasalahan pertanahan menyangkut masalah sosial, ekonomi, politik, kultural, psikologis serta aspek HANKAMNAS. Permasalahan yang sering terjadi pada pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum adalah ketersediaan tanah,

sehingga Pemerintah berusaha menyelesaikan masalah tersebut melalui kegiatan pengadaan tanah. Kegiatan pengadaan tanah dahulu diatur dalam Permendagri No. 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah, kemudian diganti dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum sebagai peraturan pelaksanaannya adalah PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994, Keppres No. 55 Tahun 1993 ini mulai tanggal 3 Mei 2005 dicabut diganti dengan Perpres No. 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Pelaksanaan pengadaan tanah dalam prakteknya terpaksa harus menguasai tanah hak kemudian merubah statusnya menjadi tanah negara dengan melakukan pembebasan tanah dari pemilik atau penggarap tanah dengan tetap memperhatikan prinsip-prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah, sesuai Pasal 3 Keppres No. 55 Tahun 1993 bahwa:

“Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dimana dalam hal ini pembangunan dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah.”

Konsideran (menimbang) (b) dari Keppres diatas menyatakan bahwa:

“Pelaksanaan pengadaan tanah dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia dan prinsip penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.”

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan harus memperhatikan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) daerah setempat. Sesuai Pasal 4 Keppres No. 55 Tahun 1993 yang mengatur bahwa:

“Pengadaan tanah dan rencana pemenuhan kebutuhan tanah yang diperlukan bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dengan dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang yang telah ditetapkan terlebih dahulu, dan bagi daerah yang belum menetapkan Rencana Umum Tata Ruang, pengadaan tanah dilakukan berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang yang telah ada.” (Boedi Harsono 2004: 409).

Beberapa hal menjadi perhatian dalam pengadaan tanah karena dapat menimbulkan permasalahan berkenaan dengan tanah. Contoh masalah pelaksanaan musyawarah penetapan besarnya ganti kerugian atas tanah, bangunan, tanaman dan benda lain yang terkait dengan tanah. Penetapan ganti kerugian merupakan masalah khusus yang perlu menjadi perhatian utama dalam penyelesaian masalah, karena tanah dipandang memiliki nilai ekonomi tinggi sehingga ganti kerugian menjadi penting bagi masyarakat setempat.

Kabupaten Trenggalek telah melaksanakan 2 (dua) kegiatan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu:

1. Pengadaan tanah untuk pelabuhan berskala internasional di kawasan Pantai Prigi;
2. Pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan.

Pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan sebagai sarana jalan umum penghubung Kabupaten Pacitan dan Kabupaten Tulungagung. Jalur ini bertujuan memperlancar transportasi wilayah selatan dan sarana mempromosikan obyek wisata yang dapat mendukung pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Trenggalek. Pengadaan tanah ini melalui kawasan lahan penduduk dan kawasan hutan. Penentuan kawasan tersebut disesuaikan dengan rencana tata ruang Kabupaten Trenggalek yang dibuat oleh Bappeda. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek berdasarkan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994 dan menggunakan dana anggaran pendapatan belanja daerah (APBD) Kabupaten Trenggalek.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan dalam prakteknya dimungkinkan belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan mulai tahap penetapan lokasi sampai pelepasan dan penyerahan hak.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **"EVALUASI PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK JALUR LINTAS SELATAN DI KABUPATEN TRENGGALEK PROVINSI JAWA TIMUR"**.

B. Batasan Masalah

Menyadari luasnya permasalahan yang dihadapi dalam penelitian maka penulis membatasi permasalahan yang diteliti sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek mulai Tahun 2002 sampai 2005;
2. Tahap pelaksanaan pengadaan tanah mulai penetapan lokasi sampai dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah berdasarkan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.

C. Rumusan masalah

Berdasarkan batasan masalah diatas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek telah sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994?
2. Apa saja masalah yang ditemukan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek?
3. Upaya apa saja yang dilakukan dalam menyelesaikan masalah pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek?

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian adalah:

- a. Memperoleh jawaban tentang kesesuaian pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994;
- b. Mengetahui masalah apa saja yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek;
- c. Mengetahui upaya penyelesaian masalah selama pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan berguna untuk:

- a. Menambah dan mengembangkan wawasan dan ilmu pengetahuan dalam bidang pertanahan mengenai pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum;
- b. Bahan evaluasi terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek Provinsi Jawa Timur, dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan belum sepenuhnya sesuai dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 jo PMNA/KBPN No. 1 Tahun 1994.

Belum sesuainya pelaksanaan dengan peraturan antara lain:

- a. Dalam prakteknya inventarisasi riwayat tanah tidak dilakukan oleh petugas dari Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek terkecuali pada pengukuran bidang-bidang tanah yang terkena proyek;
- b. Hasil inventarisasi tanah dan bangunan tidak diumumkan baik di Desa, Kecamatan dan Kantor Pertanahan Kabupaten Trenggalek;
- c. Ganti rugi dalam bentuk uang tidak dibuatkan berita acara.

Belum sesuainya pelaksanaan pengadaan tanah dengan Keppres No. 55 Tahun 1993 dilakukan oleh tim dengan alasan lebih mengefisienkan waktu agar pelaksanaan pengadaan untuk tanah jalur lintas selatan segera selesai. Selesaiannya pengadaan tanah tersebut berarti pembangunan fisik yaitu pelebaran dan

peningkatan kualitas jalan dapat segera dilaksanakan sesuai dengan program Pemerintah Propinsi Jawa Timur.

2. Permasalahan yang terjadi pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan di Kabupaten Trenggalek antara lain:
 - a. Sulitnya mencapai kesepakatan penetapan besarnya ganti kerugian yang akan diberikan kepada masyarakat yang terkena proyek;
 - b. Besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah yang terkena proyek lebih rendah dari harga pasaran;
 - c. Kurangnya koordinasi antar Instansi terkait meskipun telah menjadi tim pengadaan dan pembebasan tanah untuk jalur lintas selatan.
3. Upaya penyelesaian masalah pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan antara lain:
 - a. Mengadakan musyawarah dengan masyarakat yang terkena proyek dan menjelaskan akan maksud dan tujuan diadakan Pengadaan Tanah Jalur Lintas Selatan. Musyawarah tersebut diadakan baik formal maupun informal dengan maksud masyarakat faham akan maksud dan tujuan tersebut.
 - b. Memberikan penjelasan akan keterbatasan dana untuk pengadaan tanah melalui pendekatan persuasif berupa musyawarah dengan harapan masyarakat dapat mengerti dan

mendukung program pemerintah dalam pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan.

- c. Peningkatan koordinasi suatu tim dengan mengadakan rapat koordinasi dan memberikan tugas pokok dan fungsinya dalam suatu program kerja yang dapat dibuatkan dalam suatu laporan dan dapat dipertanggung jawabkan oleh Instansi yang membidanginya.

B. Saran

Melihat permasalahan Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalur Lintas Selatan di Kabupaten Trenggalek, maka penulis menyarankan beberapa hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalur lintas selatan akan berhasil baik apabila masing-masing pihak sadar akan tugas, pokok dan fungsinya.
2. Permasalahan terjadi baik langsung maupun tidak langsung akibat adanya program Pengadaan Tanah Jalur Lintas Selatan yang telah berlangsung agar secepatnya dicarikan jalan keluar dengan meningkatkan koordinasi yang lebih baik.
3. Pelaksanaan pengadaan tanah kedepan agar berjalan lancar dan tidak menimbulkan permasalahan maka pihak-pihak yang terkait dalam menjalankan tugasnya harus sesuai prosedur berdasarkan peraturan yang telah ada.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, (1994), Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Bandung, Citra Aditya Bakti.
- Abdurrahman, (1996), Masalah pencabutan Hak-hak Atas Tanah Pembebasan Tanah dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk kepentingan Umum di Indonesia, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Arikunto, S. (1998). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek Rhineka Cipta. Jakarta.
- Fakih, Mansour, (1995), Tanah, rakyat dan Demokrasi. Forum LSM/LPSM DIY. Yogyakarta.
- Harsono, Boedi, (2002) Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Djambatan Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2003) Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Djambatan. Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2003) Pedoman Penulisan Proposal dan Skripsi. Yogyakarta.
- Sitorus, Oloan, (1994), Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan yang terkait.
- Sitorus, Oloan, dkk, (1995) Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah. CV. Dasamedia Utama Jakarta.
- Soejono dan Abdurrahman. (2003). Prosedur Pendaftaran Tanah. Rhineka Cipta. Jakarta.
- Soimin Soedharyo, (2001), Status Hak dan Pembebasan Tanah, (Edisi Kedua), Sinar Grafika. Jakarta.
- Sumardjono, maria S.W. (2001). Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi. PT Kompas Media Nusantara. Jakarta.
- Sumanto, (1995) Metodologi penelitian social dan pendidikan, aplikasi metode kuantitatif dan statistika dalam penelitian. Andi offset, Yogyakarta.

Peraturan Perundangan:

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

Undang-Undang nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-benda yang ada di atasnya.

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor. 55 Tahun 1993.

Peraturan Presiden nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.