

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN
KAWASAN SIMPANG LIMA GUMUL
DI KECAMATAN GAMPENGREJO KABUPATEN KEDIRI
PROVINSI JAWA TIMUR**



Oleh :

WAHYU PERKASA OKTAVIO
NIM 04132136/MP

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2008**

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Pembatasan Masalah	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	10
1. Kawasan	12
2. Pengadaan Tanah	13
3. Penyerahan atau Pelepasan Hak	18

4. Musyawarah	18
5. Pencabutan Hak Atas Tanah	20
6. Ganti Kerugian	22
7. Tata Cara Pengadaan Tanah	23
8. Panitia Pengadaan Tanah	29
B. Kerangka Pemikiran	33
C. Definisi Operasional	35
D. Anggapan Dasar	36

BAB III METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian	37
B. Jenis dan Sumber Data	38
C. Informan Penelitian	40
D. Teknik Pengumpulan Data	41
E. Analisis Data	43

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Kediri	44
1. Letak Geografi	44
2. Topografi	44
3. Jenis Tanah	45
4. Keadaan Wilayah	46
5. Wilayah Administrasi dan Kependudukan	47

6. Luas dan Produksi Pertanian	47
B. Gambaran Umum Wilayah Kecamatan Gampengrejo	48
1. Wilayah Administrasi	48
2. Jenis Penggunaan Tanah	48
3. Kependudukan	49
4. Luas dan Produksi Pertanian	49
C. Gambaran Umum Wilayah Desa Tugurejo	50
1. Wilayah Administrasi	50
2. Jenis Penggunaan Tanah	51
3. Kependudukan	51
4. Luas dan Produksi Pertanian	52
D. Gambaran Umum Wilayah Desa Sumberejo	52
1. Wilayah Administrasi	52
2. Jenis Penggunaan Tanah	53
3. Kependudukan	54
4. Luas dan Produksi Pertanian	54

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur	55
1. Deskripsi Hasil Penelitian	55
2. Pembahasan	76

B. Faktor yang menghambat dan upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi hambatan dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur	95
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	100
B. Saran	102

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan yang sangat penting dalam kehidupan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Tanah merupakan harta yang sangat bernilai karena bersifat multi dimensional yang berpotensi memberikan kesejahteraan bagi umat manusia. Tanah mempunyai nilai ekonomis, sosial politik, kultural, psikologis, dan juga mengandung aspek pertahanan dan keamanan nasional. Dalam masyarakat, tanah merupakan “soko guru” kehidupan ekonomi, karena tanpa tanah bagaikan ikan tanpa air, sehingga bentuk kehidupan mayoritas ditunjang oleh tanah.

Tanah merupakan salah satu sarana yang amat penting dalam pembangunan nasional, karena semua pembangunan dilakukan di atas tanah. Semakin meningkat pembangunan, kebutuhan akan tanah semakin meningkat sedangkan persediaan tanah sangat terbatas. Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan rakyat Indonesia, berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) bahwa Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan

kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur, maka pemerintah perlu mengadakan program pembangunan di segala bidang kehidupan. Program pembangunan dilaksanakan karena perkembangan masyarakat harus diimbangi dengan perkembangan sarana dan prasarana penunjang kelangsungan hidup masyarakat yang disesuaikan dengan kemajuan jaman. Program pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan baik untuk kepentingan umum maupun kepentingan swasta selalu membutuhkan tanah, karena semua pembangunan dilakukan di atas tanah sedangkan persediaan tanah terbatas sehingga perlu pengadaan tanah. Selain tanah punya fungsi sosial (berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)), pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat, oleh karena itu perlu dikembangkan rencana tata ruang dan tata guna tanah secara nasional.

Perolehan tanah untuk keperluan pembangunan dapat dilakukan dengan cara pengadaan tanah, baik melalui penyerahan maupun pelepasan hak atas tanah atau melalui pencabutan hak atas tanah (cara pengadaan tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya). Sejak berlakunya Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006 tentang

Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Faktor-faktor yang perlu dipertimbangkan dalam pengadaan tanah untuk kebutuhan pembangunan adalah (I Wayan Suandra, 1994:11-12) :

1. Pengadaan tanah untuk proyek pembangunan harus memenuhi syarat tata ruang dan tata guna tanah.
2. Penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan kerusakan atau pencemaran terhadap kelestarian alam dan lingkungan.
3. Penggunaan tanah tidak boleh mengakibatkan kerugian masyarakat dan kepentingan pembangunan.

Peraturan atau ketentuan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang ada pada saat ini adalah Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005, yang diubah dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006. Peraturan pelaksanaannya yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Yang Telah Diubah Dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 65 Tahun 2006.

Pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur dilaksanakan pada tahun 2002 dimana pada waktu itu berlaku Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993.

Proses pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan oleh pemerintah dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Kepentingan umum menurut Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat yang kegiatan pembangunannya dilakukan dan dimiliki oleh pemerintah tanpa mencari keuntungan.

Berdasarkan Revisi Rencana Umum Tata Ruang Kota/ Rencana Detail Tata Ruang Kota Ibukota Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur Tahun 1998/1999-2008/2009, Kecamatan Gampengrejo merupakan salah satu wilayah yang berperan dalam pengembangan Kabupaten Kediri. Kecamatan Gampengrejo bukan sebagai Ibukota Kabupaten tetapi sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Kediri. Kegiatan ekonomi di Kecamatan

Gampengrejo rendah karena selama ini kegiatan ekonomi terkonsentrasi di Kecamatan Pare, sehingga perlu adanya pengembangan kegiatan ekonomi di Kecamatan Gampengrejo. Pengembangan kegiatan ekonomi dilaksanakan di kawasan Simpang Lima Gumul Kecamatan Gampengrejo. Pembangunan yang dilaksanakan merupakan impian dari Bupati Kediri yang nantinya diharapkan menjadi jantung kota Kabupaten Kediri, yaitu berupa pusat bisnis yang dikondisikan sebagai pusat wisata belanja dengan nama Trade Center Simpang Lima Gumul (TC SLG).

Pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul Kecamatan Gampengrejo dalam tahap awal berupa pembangunan jalan dan monumen Simpang Lima Gumul dan untuk keperluan tersebut, pemerintah Kabupaten Kediri membutuhkan tanah yang luas. Berdasarkan Surat Bupati Kediri Nomor 593/782/418.52/2002 perihal Pemberian Persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Proyek Relokasi Simpang Lima Gumul, tanah yang diperlukan untuk proyek relokasi Simpang Lima Gumul dan Monumen yang di dalamnya terdapat Showroom Produk Unggulan adalah seluas $\pm 92.237 \text{ M}^2$. Lokasi proyek terletak di Desa Sumberejo dan Desa Tugurejo Kecamatan Gampengrejo serta Desa Kranggan Kecamatan Gurah Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur.

Tanah yang dibebaskan pemerintah Kabupaten Kediri kebanyakan tanah pertanian dan pemukiman serta tanah kas desa.

Pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul sejak tahun 2002 hingga sekarang belum selesai dilaksanakan seluruhnya, sedangkan pembangunan monumen telah selesai dibangun dan pembangunan jalan sedang dalam pelaksanaan pengaspalan. Menurut Ketua Komisi B DPRD Kabupaten Kediri, Heri Purnawirawan (Radar Kediri, Minggu, 3 Februari 2008) bahwa “pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul harus selesai dalam 2-3 tahun”, sehingga *deadline* pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul adalah tahun 2010 - 2011.

Pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul dapat dilaksanakan setelah pemberian ganti kerugian selesai dilaksanakan. Pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul sudah mulai dilaksanakan, akan tetapi dalam pengadaan tanah masih terdapat tanah yang belum dibebaskan, karena belum tercapainya kesepakatan antara pemegang hak atas tanah dengan panitia pengadaan tanah mengenai besarnya ganti kerugian. Ada sekitar sepuluh Kepala Keluarga menolak hasil musyawarah dan meminta harga ganti kerugian yang tinggi (Surya Online (www.surya.co.id/web), 25 Januari 2007).

Sehubungan dengan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan menyusun penelitian dengan judul :

Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kawasan Simpang Lima Gumul Di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur.

B. Perumusan Masalah

Permasalahan yang diangkat berdasarkan latar belakang di atas adalah :

1. Apakah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku ?
2. Faktor-faktor apa saja yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur ?
3. Upaya apa saja yang dilakukan untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur ?

C. Pembatasan Masalah

Luasnya ruang lingkup penelitian yang diteliti, maka penulis membatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Penelitian hanya sebatas pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur pada tahap relokasi Simpang Lima Gumul dan Monumen yang di dalamnya terdapat Showroom Produk Unggulan yang pelaksanaannya berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994.
2. Data yang diambil dalam penelitian ini adalah data pengadaan tanah di 2 (dua) desa di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri yaitu Desa Tugurejo dan Desa Sumberejo, sedangkan Desa Kranggan Kecamatan Gurah tidak diteliti karena pembangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan di dua desa saja.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994.

- b. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur.
- c. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Penelitian ini berguna untuk menambah ilmu pengetahuan penulis tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang sangat berguna ketika penulis kembali ke kantor dalam mengemban tugas di daerah.
- b. Penelitian ini berguna untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat mengenai pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.
- c. Penelitian ini berguna untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan yang telah penulis kemukakan maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur pada tahap awal yaitu relokasi Simpang Lima Gumul diawali dengan penetapan lokasi, penyuluhan, penetapan batas dan inventarisasi, pengumuman inventarisasi, musyawarah serta penetapan bentuk dan besarnya ganti kerugian, pemberian ganti kerugian dan diakhiri dengan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Secara garis besar proses pengadaan tanah dalam rangka proyek relokasi Simpang Lima Gumul dan Monumen yang di dalamnya terdapat Showroom Produk Unggulan telah sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994.
2. Hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kawasan Simpang Lima Gumul di Kecamatan Gampengrejo Kabupaten Kediri Provinsi Jawa Timur pada tahap awal yaitu relokasi Simpang Lima Gumul dan

Monumen yang di dalamnya terdapat Showroom Produk Unggulan adalah ada 7 (tujuh) orang pemegang hak atas tanah yang keberatan atas besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan.

3. Upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi hambatan adalah mengajak para pemegang hak atas tanah yang keberatan untuk musyawarah hingga akhir tahun anggaran dan menggeser proyek pembangunan jalan yang melewati tanah para pemegang hak atas tanah yang keberatan. Lima orang dari 7 (tujuh) orang pemegang hak atas tanah yang keberatan akhirnya bersedia diberi ganti kerugian oleh pemerintah daerah berdasarkan besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan dengan menandatangani surat pernyataan dihadapan Camat Gampengrejo, sedangkan 2 (dua) orang pemegang hak atas tanah yang tersisa belum bersedia walaupun sudah merelakan tanahnya dibeli untuk kepentingan umum karena besarnya ganti kerugian yang telah ditetapkan dianggap masih terlalu rendah. Salah satu dari pemegang hak atas tanah yang keberatan memiliki usaha kerajinan kayu. Pemegang hak atas tanah tersebut meminta besarnya ganti kerugian lebih dari yang ditetapkan karena untuk mengurus ijin usaha sangat rumit dan butuh biaya mahal serta lokasinya yang sangat strategis. Selain itu, usaha di lokasi yang baru belum tentu banyak pelanggan seperti sekarang.

B. Saran

Berdasarkan penelitian yang telah penulis lakukan, maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Sebaiknya setiap proyek besar yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah tidak diekspos besar-besaran agar pembebasan tanah tidak mengalami kendala atau hambatan dalam penentuan besarnya ganti kerugian.
2. Sebaiknya dalam pelaksanaan penyuluhan disampaikan juga mengenai anggaran ganti kerugian yang tersedia untuk proyek relokasi Simpang Lima Gumul agar masyarakat mengetahui besarnya anggaran ganti kerugian yang digunakan untuk membangun Simpang Lima Gumul sehingga dapat memperhitungkan besarnya ganti kerugian yang dapat diterima oleh pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan tanah.
3. Permasalahan yang terjadi harap segera diselesaikan agar dampak positif pembangunan proyek Simpang Lima Gumul dapat segera dirasakan oleh masyarakat Kabupaten Kediri pada umumnya dan masyarakat Desa Tugurejo dan Sumberejo pada khususnya baik dari segi sosial, ekonomi, dan kebudayaan serta agama.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. *Keputusan Ketua STPN No.295.4/0600 : Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*. Yogyakarta : STPN, 2003.
- Abdurrahman. *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1994.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktek*. Cet.12. Jakarta : Rineka Cipta, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.5. Jakarta : Djambatan, 1984.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cet.15. Jakarta : Djambatan, 2002.
- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo. *Teknik Menyusun Karya Tulis Ilmiah*. Cet.3. Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta, 1995.
- Nugroho, Aristiono. *Panduan Singkat Penggunaan Metode Kualitatif Dalam Penelitian*. Yogyakarta : STPN, 2007.
- 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.
- Suandra, I Wayan. *Hukum Pertanahan Indonesia*. Jakarta : Rineka Cipta, 1994.

Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960, LN No.104 Tahun 1960, TLN No.2043.
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya*. UU No.20 Tahun 1961, LN No.288 Tahun 1961, TLN No.2324.
- Indonesia. *Undang-Undang Tentang Penataan Ruang*. UU No.26 Tahun 2007, LN No.68 Tahun 2007.
- Indonesia. *Keputusan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Keppres No.55 Tahun 1993.
- Indonesia. *Peraturan Presiden Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Perpres No.36 Tahun 2005.
- Indonesia. *Peraturan Presiden Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. Perpres No.65 Tahun 2006.
- Departemen Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. PMNA/KBPN No.1 Tahun 1994.