

IMPLIKASI PEMBANGUNAN
JALAN TOL MOJOKERTO–SURABAYA
TERHADAP ALIH FUNGSI LAHAN DAN PERUBAHAN MATA
PENCAHARIAN MASYARAKAT
(STUDI PADA EXIT TOL PENOMPO DAN GEDEG, KABUPATEN
MOJOKERTO)

SKRIPSI



Disusun Oleh:
DZAKWAN YUSUF
NIT. 21303921

KEMENTERIAN AGRARIA DAN
TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA

2025

ABSTRACT

The development of strategic infrastructure such as toll roads significantly influences spatial dynamics and socio-economic conditions of surrounding communities. This study aims to identify the distribution of land use change and the transformation of local livelihoods resulting from the construction of the Mojokerto–Surabaya Toll Road, particularly around the Penompo and Gedeg exits in Mojokerto Regency. A qualitative descriptive method combined with spatial analysis was employed using overlay techniques in Geographic Information Systems (GIS). Data were gathered through field observations, interviews, questionnaires, and document studies from related institutions.

The results show that approximately 83.9 hectares of agricultural land have been converted into residential, industrial, and service zones. This land use change is mostly concentrated around the toll exits. Consequently, about 45% of the local population shifted their livelihoods from agriculture to informal sectors such as trade, labor, and small businesses. These changes have implications for social-economic resilience, increased land prices, and unequal access to economic resources. The study recommends stronger spatial planning enforcement, community empowerment programs, and adaptive regional development policies to ensure sustainable and inclusive growth.

Keywords: Toll Road Development, Land Use Change, Livelihood Transformation, Spatial Planning, Geographic Information System (GIS), Sustainable Development, Mojokerto Regency, Penompo Exit And Gedeg Exit.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	I
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	II
KATA PENGANTAR	III
ABSTRACT.....	V
INTISARI	VI
DAFTAR ISI.....	VII
DAFTAR GAMBAR	IX
DAFTAR TABEL	X
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II.....	7
TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Penelitian Terdahulu	7
B. Kerangka Teoritis.....	11
C. Kerangka Pemikiran.....	28
D. Pertanyaan Penelitian.....	30
BAB III	31
METODE PENELITIAN.....	31
A. Format Penelitian	31
B. Lokasi Penelitian:	31
C. Informan	35
D. Jenis, Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	36
E. Analisis Data	39
BAB IV	41
GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	41
A. Letak Geografis dan Pembagian Wilayah Administrasi	41
B. Mata Pencarian Masyarakat.....	47
C. Kecamatan Gedeg dan Desa Pagerluyung.....	53
D. Kecamatan Jetis dan Desa Penompo.....	55
Analisis	59
E. Kondisi Ekonomi Wilayah Secara Nasional, Regional Dan Lokal	60
BAB V	71

PERSEBARAN ALIH FUNGSI LAHAN DI SEKITAR EXIT TOL	71
A. Implikasi Pembangunan Exit Tol Terhadap Alih Fungsi Lahan.....	71
B. Persebaran Alih Fungsi Lahan Sekitar Exit Tol Penompo dan Gedeg.....	75
C. Faktor Alih Fungsi Lahan	87
Analisis	98
BAB VI	100
DAMPAK ALIH FUNGSI LAHAN TERHADAP MATA PENCAHARIAN	
MASYARAKAT	100
A. Dampak Produktif Terhadap Mata Pencaharian Masyarakat.....	100
B. Dampak Konsumtif Terhadap Mata Pencaharian Masyarakat	101
C. Dampaknya Terhadap Ketahanan Ekonomi Pangan	102
Analisa	103
BAB VII.....	105
KESIMPULAN DAN SARAN.....	105
A. Kesimpulan	105
B. Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA	109

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Proyek Strategis Nasional adalah upaya dari Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau badan usaha yang memiliki sifat strategis untuk peningkatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. Pada dasarnya setiap pembangunan pasti diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup atau kesejahteraan masyarakat. Disamping itu setiap pembangunan juga pasti akan menghasilkan dampak positif dan negatif pada setiap tahapan atau prosesnya. Aktivitas pembangunan akan menghasilkan dampak pada manusia maupun lingkungannya. Dampak terhadap manusia yakni meningkat atau menurunnya kualitas hidup manusia, sedangkan dampak bagi lingkungan yakni meningkat atau menurunnya daya dukung alam yang akan mendukung kelangsungan hidup manusia. Pembangunan jalan tol berkontribusi besar dalam meningkatkan efisiensi distribusi barang dan jasa, mengurangi biaya logistik, serta mendorong pertumbuhan ekonomi wilayah, (Hermanto Siregar, 2023). Pembangunan infrastruktur jalan tol merupakan bagian dari strategi nasional yang ditujukan untuk mempercepat konektivitas antarwilayah, menurunkan biaya logistik, serta mendorong pemerataan pembangunan ekonomi.

Menurut Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT, 2024), pembangunan jalan tol memberikan manfaat dalam meningkatkan mobilitas, efisiensi waktu tempuh, dan membuka akses wilayah hinterland menjadi pusat pertumbuhan baru. (Ikaputra, 2024), peneliti transportasi dari PUSTRAL UGM menyatakan bahwa pembangunan jalan tol merupakan infrastruktur paling dominan yang mempengaruhi pola ruang dan perlu diiringi dengan pendekatan berkelanjutan berbasis prinsip Environmental, Social, and Governance (ESG). Sementara itu, (Danang Parikesit, 2023) selaku Kepala Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) menekankan bahwa jalan tol berfungsi tidak hanya sebagai sarana transportasi, tetapi juga sebagai instrumen pemerataan investasi dan pembangunan daerah.

Hal ini sejalan dengan Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, yang menyebutkan bahwa jalan tol adalah bagian dari sistem jaringan jalan nasional yang penggunaannya dikenai tarif, dan bertujuan untuk memperlancar lalu lintas, meningkatkan efisiensi distribusi, dan mempercepat pertumbuhan ekonomi. Pembangunan jalan tol di Kabupaten Mojokerto merupakan langkah penting untuk meningkatkan mobilitas dan mendorong pertumbuhan ekonomi. Tujuan pembangunan Jalan Tol Mojokerto-Surabaya adalah untuk mempercepat akses dari Mojokerto ke Surabaya dan daerah sekitarnya. Proyek ini merupakan salah satu proyek besar yang sedang dilaksanakan saat ini. Jalan tol ini dibangun untuk mengurangi kemacetan di jalan utama yang padat selama liburan dan hari kerja. Jalan tol ini meningkatkan kecepatan dan efisiensi transportasi darat, mengurangi biaya operasional, meningkatkan konektivitas dan aksesibilitas, dan dapat meningkatkan keselamatan lalu lintas.

Hal, tersebut juga memengaruhi ekonomi dan sosial masyarakat sekitar, terutama kota-kota besar yang terhubung dengan wilayah menengah kebawah. Dengan pembangunan, kota atau kabupaten seperti Mojokerto akan lebih berkembang. Ini ditunjukkan oleh penggunaan tanah yang lebih terorganisir dan lebih rapi dalam penempatan ruangnya. Dengan kata lain, Gerbang Keluar Tol di Kabupaten Mojokerto ini harus memiliki dampak strategis pada daerah tersebut. Salah satu upaya untuk meningkatkan konektivitas dan mendorong pertumbuhan ekonomi di Kabupaten Mojokerto adalah pembangunan exit gerbang tol di wilayah Penompo. Namun, keberadaan infrastruktur ini mengubah penggunaan lahan secara signifikan; fungsi lahan berubah dari permukiman dan wilayah pertanian ke wilayah komersial dan industri. Jalan tol yang menghubungkan Mojokerto ke Surabaya mencakup sekitar 36 kilometer. Jalan Tol Mojokerto-Surabaya ini terbagi menjadi lima bagian. Seksi terpanjang mencakup Mojokerto-Krian dengan panjang 18,47 km dan luas 230,87 ha. Seksi terpendek, Sepanjang-Waru Panjang, memiliki panjang 2,3 km dan luas 28,75 ha, dengan panjang total 7,253 km dan 90,674 ha. Jalan Tol Surabaya-Mojokerto, juga dikenal sebagai Tol Sumo, memiliki panjang 36,27 kilometer dan menghubungkan Kota Surabaya dengan Kabupaten Mojokerto, yang terletak di Provinsi Jawa Timur.

Setelah itu, pembangunan jalan tol ini dibagi menjadi beberapa bagian yang dioperasikan secara bertahap:

1. Seksi IV (Krian–Mojokerto): Panjang 18,47 km, diresmikan pada 19 Maret 2016.
2. Seksi III (Driyorejo–Krian): Panjang 6,1 km, diresmikan pada 19 Desember 2017.
3. Seksi II (Western Ring Road–Driyorejo): Panjang 5,1 km, diresmikan pada 19 Desember 2017.
4. Seksi IB (Sepanjang–Western Ring Road): Panjang 4,3 km, diresmikan pada 19 Desember 2017.
5. Seksi IA (Waru–Sepanjang): Panjang 2,3 km, diresmikan pada 27 Agustus 2011.

Dengan selesainya seluruh seksi tersebut, Jalan Tol Mojokerto-Surabaya beroperasi penuh sejak tahun 2019-Sekarang. Untuk detail mengenai lebih lanjut dapat dilihat tabel dibawah , ini:

Tabel 1 Wilayah Segmen Ruas Jalan Tol Mojokerto-Surabaya

No	Seksi	Wilayah	Panjang (Km)	Luas (Ha)
1	IV	Mojokerto - Krian	18,47	230,87
2	III	Krian - Driyorejo	6,1	76,25
3	II	Driyorejo - Western Ring Road Surabaya	5,1	63,75
4	IB	WRR Surabaya - Sepanjang	4,3	53,75
5	IA	Sepanjang - Waru	2,3	28,75
Jumlah Panjang Dan Luas			36,27	453,37

Sumber:https://properti.kompas.com/read/2018/06/06/070000021/menyusuri-mulusnya-tol-surabaya-mojokerto#google_vignette.

Hal ini tidak luput dari masalah penatagunaan dan alih fungsi lahan. Perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya untuk mengimbangi keuntungan ekonomi, sosial, dan lingkungan dikenal sebagai penatagunaan tanah sendiri. Penatagunaan tanah saat membangun jalan tol memastikan bahwa lahan yang digunakan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) dan tidak mengganggu fungsi lahan lain seperti pertanian, pemukiman, atau kawasan lindung. Pembangunan infrastruktur jalan tol, termasuk pengadaan tanah, diatur dalam sejumlah regulasi nasional yang memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan pemerintah. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum mengatur secara rinci prosedur pengadaan tanah untuk proyek-proyek strategis seperti jalan tol. Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum memberikan dasar hukum atas hak-hak masyarakat dalam proses pembebasan lahan.

Pengelolaan lahan pasca pembebasan tersebut diatur melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 17 Tahun 2021 tentang Pemberian Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah. Sebagai respons terhadap dinamika pembangunan tersebut, Pemerintah Kabupaten Mojokerto juga menetapkan kebijakan daerah guna menjaga keseimbangan antara pembangunan dan perlindungan ruang, melalui Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (PLP2B), serta Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Mojokerto Tahun 2012–2032. Regulasi-regulasi tersebut menjadi dasar penting dalam mengendalikan alih fungsi lahan sekaligus mendukung pembangunan berkelanjutan. Peraturan ini berfungsi sebagai dasar hukum untuk pengaturan pemanfaatan ruang, termasuk mencegah alih fungsi lahan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pembangunan Jalan Tol Mojokerto–Surabaya memengaruhi pola penggunaan tanah, mendorong alih fungsi lahan di sekitar Exit Tol Penompo dan Gedeg, serta bagaimana penerapan peraturan daerah dalam menghadapi dinamika perubahan ruang yang terjadi. Berdasarkan hasil kajian tersebut, penulis menyusun skripsi dengan judul: *“Implikasi Pembangunan Jalan Tol Mojokerto–Surabaya Terhadap Alih Fungsi Lahan Dan Perubahan Mata Pencaharian Masyarakat (Studi Pada Exit Tol Penompo Dan Gedeg, Kabupaten Mojokerto)”*.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana persebaran alih fungsi lahan di sekitar Exit Tol Penompo dan Exit Tol Gedeg ?
2. Bagaimana perubahan mata pencaharian masyarakat setelah pembangunan Exit Tol Penompo dan Exit Tol Gedeg ?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengidentifikasi distribusi alih fungsi lahan disekitar Exit Tol Penompo dan Exit Tol Gedeg.
2. Mengidentifikasi dan menganalisa pengaruh alih fungsi lahan terhadap mata pencaharian masyarakat sekitar Exit Tol Penompo dan Exit Tol Gedeg.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat penting dalam memahami dampak pembangunan infrastruktur strategis terhadap dinamika alih fungsi lahan di wilayah sekitar. Dengan fokus pada Jalan Tol Mojokerto–Surabaya sebagai bagian dari Percepatan Proyek Strategis Nasional, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi dalam menjelaskan bagaimana pembangunan jalan tol memengaruhi Alih Fungsi Lahan, khususnya di Kecamatan Jetis dan Gedeg, Kabupaten Mojokerto. Melalui analisis yang mendalam, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan teoritis bagi pengembangan ilmu perencanaan wilayah dan geografi, serta menjadi acuan praktis bagi pemerintah daerah, pemangku kepentingan, dan masyarakat dalam merumuskan kebijakan pengelolaan ruang yang berkelanjutan.

Serta memiliki suatu kelebihan Manfaat dari penelitian ini dapat memberikan informasi dalam bentuk visual berupa Peta Perubahan Penatagunaan Tanah dengan berdasarkan Peta Alih Fungsi Lahan yang fungsi awalnya sebagai perencanaan kawasan terpadu agar sesuai dengan peruntukannya di Kabupaten Mojokerto sekitar kedua Gerbang Tol tersebut, karena dapat dibagi menjadi dua aspek utama seperti dibawah, ini:

1. Keunggulan keilmuan / akademis :

Memberikan sebuah kontribusi mengenai kajian pembangunan jalan tol terhadap perubahan penatagunaan tanah terkait dampak pembangunan infrastruktur terhadap masyarakat yang dimana dalam hal konteks penguasaan tanah dan ganti rugi dan referensi bagi penelitian selanjutnya dalam membahas dampak jalan tol terhadap kesejahteraan masyarakat secara tidak langsung di daerah yang terdampak pembangunan infrastruktur jalan tol tersebut

2. Manfaat praktis:

Memberikan wawasan kepada masyarakat daerah / wilayah yang terdampak mengenai potensi perubahan sosial ekonomi akibat proyek jalan tol yang berfungsi untuk kesejahteraan jangka panjang bagi masyarakat tersebut serta Memberikan rekomendasi yang tepat dan efisien bagi pemerintah dalam Perencanaan Pembangunan Wilayah di sekitar Jalan Tol dan Pengembangan kawasan sekitar Exit Tol.

Secara keseluruhan, penelitian ini dapat memberikan gambaran menyeluruh mengenai peran proyek jalan tol dalam mempercepat pertumbuhan ekonomi daerah, pengembangan wilayah dan pada akhirnya meningkatkan kesejahteraan masyarakat, dan mendorong pembangunan berkelanjutan di Kabupaten Mojokerto.

BAB VII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di sekitar Exit Tol Penompo dan Gedeg, dapat disimpulkan bahwa pembangunan Jalan Tol Mojokerto – Surabaya telah memberikan dampak signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan serta struktur sosial ekonomi masyarakat lokal. Sejak tol beroperasi pada tahun 2015, tercatat terjadi alih fungsi lahan seluas $\pm 83,9$ hektare yang sebelumnya merupakan lahan pertanian produktif, termasuk kawasan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B). Lahan-lahan tersebut telah beralih fungsi menjadi kawasan permukiman, industri ringan, gudang logistik, jasa, dan infrastruktur pendukung jalan tol. Perubahan penggunaan lahan ini dipengaruhi oleh tiga faktor utama, yaitu meningkatnya nilai tanah secara drastis pasca-operasional tol, kebijakan tata ruang yang dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 10 Tahun 2012 tentang RTRW 2012 – 2032 yang menetapkan wilayah Jetis dan Gedeg sebagai zona pengembangan permukiman dan industri, serta meningkatnya minat investasi dan mobilitas ekonomi lokal yang mendorong tingginya permintaan terhadap lahan non-pertanian.

Transformasi penggunaan lahan tersebut turut memengaruhi struktur mata pencaharian masyarakat. Sebelum pembangunan jalan tol, mayoritas penduduk menggantungkan hidupnya pada sektor pertanian seperti bertani sawah, tebu, dan bekerja sebagai buruh tani. Namun setelah alih fungsi lahan terjadi, sebagian besar masyarakat terdampak beralih ke sektor informal dan jasa, seperti buruh bangunan, sopir logistik, pedagang kaki lima, dan pelaku usaha mikro kecil (UMKM) berbasis rumah tangga. Perubahan ini tidak diikuti oleh adanya program pelatihan keterampilan, pendampingan usaha, atau kebijakan transisi ekonomi yang memadai dari pemerintah. Akibatnya, tidak sedikit masyarakat yang mengalami penurunan pendapatan, ketidakstabilan ekonomi, hingga pengangguran terselubung. Ketimpangan kesejahteraan pun mulai tampak, terutama antara wilayah yang berdekatan langsung dengan gerbang tol dan yang lebih jauh dari pusat aktivitas ekonomi baru.

Di sisi lain, proses pembebasan lahan dan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang diperbarui melalui PP Nomor 39 Tahun 2023. Namun regulasi-regulasi ini cenderung menitikberatkan pada bentuk kompensasi berupa uang tunai. Tidak ada lagi ketentuan eksplisit yang mengatur tentang kompensasi non-material seperti pelatihan kerja, pemberian sarana usaha, atau jaminan keberlanjutan ekonomi sebagaimana pernah tercantum dalam Pasal 74 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 yang kini telah dicabut. Hal ini menyebabkan masyarakat terdampak kehilangan sumber penghidupan tanpa mendapatkan dukungan berkelanjutan dari negara, sehingga menciptakan kerentanan sosial-ekonomi yang cukup serius.

Dengan demikian, meskipun pembangunan Jalan Tol Mojokerto – Surabaya terbukti meningkatkan konektivitas antarwilayah dan mendorong pertumbuhan ekonomi di sepanjang koridor utama, dampak negatif terhadap perlindungan ruang agraris, ketahanan ekonomi masyarakat desa, serta pemerataan hasil pembangunan tidak dapat diabaikan. Untuk itu, integrasi antara kebijakan infrastruktur, perlindungan sosial, tata ruang yang inklusif, dan pemberdayaan masyarakat lokal harus menjadi prioritas dalam perencanaan pembangunan nasional yang berkeadilan dan berkelanjutan, sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

B. Saran

Berdasarkan temuan penelitian mengenai dampak alih fungsi lahan akibat pembangunan Jalan Tol Mojokerto–Surabaya, khususnya di sekitar Exit Tol Penompo dan Gedeg, maka diperlukan sejumlah langkah strategis untuk mendorong pembangunan yang berkeadilan, berkelanjutan, dan inklusif. Pertama, bagi Pemerintah Daerah dan instansi terkait, perlu dilakukan sinergi antara perencanaan tata ruang dan implementasi infrastruktur.

Pengendalian alih fungsi lahan harus diperkuat sesuai amanat Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Perda Kabupaten Mojokerto Nomor 10 Tahun 2012 tentang RTRW. Kawasan yang termasuk Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) harus dijaga agar tidak dikonversi secara ilegal, kecuali untuk kepentingan umum yang telah mendapatkan Persetujuan Kesesuaian Tata Ruang (PKTR).

Selain itu, pemerintah daerah perlu melakukan pemetaan sosial dan ekonomi secara berkala untuk mengidentifikasi secara lebih akurat kebutuhan masyarakat terdampak, sehingga dapat disusun program pelatihan keterampilan kerja, pemberdayaan UMKM, dan edukasi literasi keuangan yang tepat sasaran. Hal ini penting untuk memperkuat ketahanan ekonomi rumah tangga pasca-alih fungsi lahan.

Kedua, kepada Pengelola Proyek dan Badan Usaha Jalan Tol, disarankan agar pelaksanaan proyek infrastruktur tidak berhenti pada aspek konstruksi fisik semata. Diperlukan penguatan peran tanggung jawab sosial perusahaan (Corporate Social Responsibility/CSR) yang berkelanjutan di wilayah terdampak. Bentuk implementasi CSR dapat berupa bantuan permodalan, pelatihan kewirausahaan, serta penyediaan akses pasar bagi UMKM lokal.

Dengan keterlibatan aktif dari pelaku usaha tol, pembangunan tidak hanya berdampak positif secara makro, tetapi juga menyentuh peningkatan kesejahteraan masyarakat desa secara langsung. Ketiga, kepada masyarakat terdampak, penting untuk meningkatkan kapasitas individu maupun kolektif dalam menghadapi transformasi ekonomi. Penguatan jaringan sosial, pengelolaan dana kompensasi secara produktif, serta partisipasi dalam pelatihan dan usaha baru perlu didorong agar masyarakat tidak bergantung pada bantuan eksternal, melainkan dapat berdaya secara mandiri dalam jangka panjang. Pemberdayaan berbasis komunitas menjadi kunci dalam proses adaptasi ini.

Keempat, pemerintah juga perlu melakukan penyempurnaan mekanisme ganti rugi yang lebih adil dan manusiawi. Meskipun ganti rugi secara finansial telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012, namun proses ini perlu dilengkapi dengan pendampingan sosial dan ekonomi agar dana kompensasi tidak habis untuk konsumsi sesaat, tetapi dapat diarahkan pada kegiatan produktif dan berkelanjutan.

Kelima, untuk mengurangi ketimpangan spasial, perlu dikembangkan pusat-pusat ekonomi sekunder di wilayah pinggiran yang berjarak lebih dari 5 km dari akses tol. Hal ini dapat dilakukan melalui pembangunan infrastruktur penunjang, seperti jalan usaha tani, pasar desa, pusat pelatihan UMKM, serta pengembangan sektor pertanian terpadu. Dengan demikian, manfaat pembangunan jalan tol dapat dinikmati secara merata, tidak hanya oleh masyarakat yang berada di sekitar koridor utama, tetapi juga oleh kelompok yang lebih terpinggirkan secara geografis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku, Skripsi, Jurnal, dan Karya Ilmiah

- Afifah, N. F. (2016). Kajian Dampak Pembangunan Ruas Tol Mojokerto–Kertosono Terhadap Kelangsungan Mata Pencarian dan Pendapatan Masyarakat Kecamatan Gedeg Kabupaten Mojokerto. *Jurnal Swara Bhumi*, Vol.4 No.1. Penelitian ini dilakukan di Desa Sidoharjo, Terusan, Kemantren, Pagerluyung, dan Gedeg, Kabupaten Mojokerto dan menganalisis dampak sosial ekonomi terhadap petani yang tanahnya dibebaskan untuk pembangunan tol
- Burrough, P. A., & McDonnell, R. A. (1998). *Principles of Geographical Information Systems*. Oxford University Press, Oxford.
- Creswell, J. W. (2018). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (5th ed.). Sage Publications, Thousand Oaks, California.
- Ellis, F. (2000). *Rural Livelihoods and Diversity in Developing Countries*. Oxford University Press, Oxford
- Faradita, G. G., Asril, A., & Ilham Akbar, I. A. (2023). *Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. *Journal of Sharia and Law*, Vol. 2 No. 4, hlm. 1245–1259.
- Harmes, M. & Bahar, D. (2023). Pemetaan Cakupan Sekolah Dasar dengan SIG.
- Intanni, Y. S. (2016). Perubahan Mata Pencarian Pasca Pembangunan Tol di Kecamatan Jetis.
- Kodoatie, R. J. (2005). *Manajemen Infrastruktur*. Andi Offset, Yogyakarta.
- Lestari, D. (2022). *Perubahan Pola Kepemilikan Tanah Akibat Pembangunan Tol*. [Skripsi], Bandung.
- Longley, P. A., Goodchild, M. F., Maguire, D. J., & Rhind, D. W. (2005). *Geographic Information Systems and Science*. Wiley, Chichester.
- Moleong, L. J. (2017). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Noer, M., & Wibowo, A. (2024). Identifikasi Perubahan Tutupan Lahan dengan

Metode Klasifikasi Terbimbing Menggunakan Data Google Earth. Jurnal Pendidikan Geografi Undiksha, Vol. 12 No. 1, hlm. 32–41. DOI:10.23887/jjpg.v12i01.69945.

- Nurhayati, S. (2020). Analisis Alih Fungsi Lahan Pertanian Akibat Proyek Infrastruktur Jalan Tol.
- Prasetyo, H. (2020). Pengaruh Pembangunan Jalan Tol terhadap Masyarakat Lokal.
- Purboyo, R. et al. (2024). Analisis Perubahan Tutupan Lahan Menggunakan Google Earth Engine.
- Purwaningsih, D. & Wibowo, A. (2024). Spatial Multi-Criteria Analysis (SMCA) untuk Kawasan Industri.
- Rizal, A. et al. (2024). Integrasi SIG dan Teknologi Cerdas dalam Perencanaan Tata Ruang.
- Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Alfabeta.
- Suryaningsih, W., Siregar, H., & Mulatsih, S. (2021). Pengaruh Pembangunan Jalan Tol terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Penurunan Luas Lahan Sawah di Kabupaten Brebes. Jurnal Penelitian Tata Ruang.
- Sutanto, A. (2018). Dampak Pembangunan Jalan Tol terhadap Pertumbuhan Ekonomi Wilayah.
- Wibowo, A. (2024). Analisis Spasial Dampak Infrastruktur di Jawa Timur.

Peraturan Perundang-undangan dan Keputusan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah (PP) Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Peraturan Presiden (Perpres) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 80 Tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi di Kawasan Jawa Timur

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 17 Tahun 2021 tentang Pemberian Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah

Peraturan Daerah Provinsi Jawa Timur Nomor 5 Tahun 2012 tentang RTRW Provinsi Jawa Timur 2011–2031

Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Mojokerto Tahun 2012–2032

Peraturan Daerah Kabupaten Mojokerto Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan

Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/134/KPTS/013/2015

Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/14/KPTS/013/2016

Sumber Statistik dan Website Resmi

Bappenas. RPJMN 2020–2024. www.bappenas.go.id

Bank Indonesia. (2020–2023). Laporan Perekonomian Indonesia. www.bi.go.id

BPS Indonesia. (2011–2023). Statistik Indonesia. www.bps.go.id

BPS Jawa Timur. (2023). Provinsi Jawa Timur Dalam Angka.

BPS Kabupaten Mojokerto. (2023). Mojokerto Dalam Angka 2023.

BPS Kabupaten Mojokerto. (2024). Kecamatan Gedeg dan Jetis Dalam Angka 2024.

BPJT. (2024). Tujuan dan Manfaat Jalan Tol. <https://bpjt.pu.go.id/konten/jalan-tol/tujuan-dan-manfaat>

Ikaputra. (2024). Pembangunan Jalan Tol dan ESG. Universitas Gadjah Mada. <https://ugm.ac.id>

Kompas Properti. (2018). Menyusuri Mulusnya Tol Surabaya–Mojokerto. <https://properti.kompas.com>

Parikesit, Danang. (2023). Pembangunan Tol Disorot. Kompas.id. <https://www.kompas.id>