

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BAGI KEPENTINGAN UMUM
JALAN TOL TRAS JAWA RUAS MANTINGAN-KERTOSONO II
DI KABUPATEN NGANJUK:
Perkembangan, Permasalahan Dan upaya Penyelesaiannya**

Laporan Penelitian Sistematis



Diajukan oleh:

**Senthot Sudirman
Dian Aries Mujiburrohman
Theresia Suprianti**

Kepada

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2015

LEMBAR PENGESAHAN

Laporan Penelitian Sistematis

Yang Berjudul

**PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BAGI KEPENTINGAN UMUM
JALAN TOL TRAS JAWA RUAS MANTINGAN-KERTOSONO II
DI KABUPATEN NGANJUK:**

Perkembangan, Permasalahan Dan upaya Penyelesaiannya

Diajukan oleh:

**Senthot Sudirman
Dian Aries Mujiburrohman
Theresia Suprianti**

**Diterima dan memenuhi syarat sebagai laporan penelitian strategis mandiri swadana
setelah di seminarkan di hadapan para Tim Evaluasi Penelitian Sekolah Tinggi
Pertanahan (STPN) Yogyakarta pada Hari Kamis, 29 Oktober 2015**

Yogyakarta, 17 November 2015

Disahkan oleh:

a.n

**Ketua Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta
Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat STPN**

**Dr. Sutaryono, M.Si.
NIP. 19710121 1997 03 1 004**

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Lembar Pengesahan	ii
Daftar Isi	iii
Daftar Tabel	v
Daftar Gambar	vi
Intisari	vii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Permasalahan Penelitian	5
1.3 Tujuan dan Kegunaan.....	6
1.4 Keaslian Penelitian.....	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1 Tinjauan Pustaka.....	16
2.1.1. Posisi jalan tol dalam pembangunan untuk kepentingan umum	16
2.1.2 Manfaat jalan tol	18
2.1.3 Pengadaan Tanah Menghambat Perkembangan pembangunan jalan tol	19
2.1.4 Kendala umum pembebasan tanah dalam pengadaan tanah untuk jalan tol	21
BAB III. METODE PENELITIAN	26
3.1 Format Penelitian	26
3.2 Lokasi Penelitian	26
3.3 Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	27
3.4 Variabel penelitian dan Definisi Operasionalnya	29
3.5 Data, Teknik Pengumpulan, dan Sumber Data	30
3.6 Teknik Analisis Data	31
BAB IV. KEMAJUAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN BAGI KEPENTINGAN UMUM JALAN TOL, PERMASALAHAN, DAN UPAYA PENYELESAIANNYA (Tol Trans Jawa Ruas Mantingan-Kertosono II Di Kabupaten Nganjuk)	33
4.1 Kemajuan Pengadaan Tanah	33
4.1.1 Pembebasan Bidang Tanah	33
4.1.2. Perkembangan Pembayaran Uang Ganti Rugi (UGR)	43
4.2 Permasalahan Pengadaan Tanah Jalan Tol Ruas Mantingan –Kertosono II di Kab. Nganjuk	47
4.3 Upaya dan Rumusan penyelesaian permasalahan pengadaan tanah untuk	

jalan tol	65
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN	76
5.1 Kesimpulan	76
5.2 Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	79

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Penelitian-peneitian yang relevan	12
Tabel 4.1 Kemajuan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Trans Jawa Ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk (Januari 2015)	34
Tabel 4.2 Kondisi sosialisasi, pematokan, pengukuran, inventarisasi, dan musyawarah obyek pembebasan tanah pembangunan jalan tol ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk (Januari 2015)	40
Tabel 4.3 Realisasi dan sisa pembebasan Tanah Kekayaan Desa (TKD) (Bengkok dan Kas Desa) pada pengadaan tanah jalan tol Mantingan-Kertosono II di Kab. Nganjuk	42
Tabel 4.4 Progres pengadaan tanah dan Pembayaran UGR proyek pembangunan jalan tol ruas Matingan-Kertosono II di Kab. Nganjuk (Januari 2015)	43
Tabel 4.5 Progres pengadaan tanah dan Pembayaran UGR dari tanah TKD untuk proyek pembangunan jalan tol ruas Matingan-Kertosono II di Kab. Nganjuk (Januari 2015)	44
Tabel 4.6 Sisa tanah TKD yang belum dibebaskan dan besar UGR-nya untuk proyek pembangunan jalan tol ruas Matingan-Kertosono II di Kab. Nganjuk (Januari 2015)	45
Tabel 4.7 Rekap Realisasi Pembayaran Uang Ganti Rugi (UGR) Tanah Aset Kabupaten Pengadaan Tanah Jalan Tol Mantingan-Kertosono II Kabupaten Nganjuk	46
Tabel 4.8 Rekap realisasi uang ganti rugi (UGR) tanah fasilitas umum pengadaan tanah jalan tol Mantingan-Kertosono II di Kab. Nganjuk	47

DAFTAR GAMBAR

- Gambar 4.1 Hubungan antara jumlah bidang dengan jumlah luas bidang-bidang tanah obyek pembebasan tanah di setiap desa. 36
- Gambar 4.2 Hubungan antara jumlah bidang tanah warga target pembebasan dengan yang telah dibebaskan di setiap desa. 37
- Gambar 4.3 Proporsi antara jumlah bidang target pembebasan yang berasal dari tanah warga dan bukan tanah warga di setiap desa 38
- Gambar 4.4 Proporsi antara jumlah bidang yang belum berhasil dibebaskan yang berasal dari tanah warga dan bukan tanah warga di setiap desa. 39
- Gambar 4.5. Contoh gambar bidang-bidang tanah yang menimbulkan masalah dalam pembebasan tanah. Keterangan: A, B, C, D, E, F, G, dan H = bidang-bidang tanah..... 61
- Gambar 4.6. Contoh empat bidang tanah dari proses waris yang belum didaftarkan sehingga masih dalam satu alas hak kepemilikan dan menghambat pembebasan tanah..... 63

INTISARI

Pemerintah Indonesia menyelenggarakan berbagai pembangunan untuk kepentingan umum, termasuk jalan tol trans jawa yang hingga tahun 2014 telah berhasil dibangun sepanjang 918,4 km. Tidak dipungkiri bahwa dalam pelaksanaannya mengalami banyak kendala dan permasalahan terutama dalam pengadaan tanahnya. Oleh karena itu, untuk kepentingan penelusuran permasalahan yang dialami selama proses pengadaan tanah tersebut telah dilakukan penelitian untuk segmen jalan tol Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk yang bertujuan : (a) mengetahui kemajuan pengadaan tanah tersebut, (b) mengidentifikasi berbagai penyebab dan permasalahan dalam proses pengadaan tanah, dan (c) mengetahui dan merumuskan langkah solusi terhadap permasalahan pengadaan tanah yang ada.

Penelitian survei merupakan format penelitian ini, panduan wawancara merupakan instrumen penting dalam penelitian ini, penelitian dilakukan terhadap sampel dari populasi berupa subyek dan obyek hak atas tanah yang mengalami pembebasan tanah dalam proses pengadaan tanah untuk pembanguna jalan tol Trans Jawa segemen Mantingan-Kertosono II.. Data primer berupa kemajuan pengadaan tanah, permasalahan pengadaan tanah, penyebab dan permasalahannya, serta upaya penyelesaiannya dikumpulkan melalui survei menggunakan alat pengumpul data panduan wawancara, sedangkan data sekunder mengenai kemajuan pengadaan tanah, permasalahan pengadaan tanah, penyebab dan permasalahannya, serta upaya penyelesaiannya, gambaran proyek pembangunan jalan tol Trans Jawa segmen Mantingan Kertosono II, proses pengadaan tanahnya, serta kondisi lingkungan di sekitar jalur pembangunan jalan tol dimaksud dikumpulkan melalui dokumentasi dari sumber data sekunder meliputi BPS, Kantor Desa, Kantor Kecamatan, Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) pembangunan jalan tol Trans Jawa segmen Mantingan-Kertosono II di Kab. Nganjuk. Teknik analisis kualitatif dilakukan untuk menggambarkan kondisi kemajuan pengadaan tanah, penyebab dan permasalahan pengadaan tanah yang ada, serta upaya dan perumusan penyelesaian permasalahan pengadaan tanah tersebut, khususnya untuk lokus pembangunan jalan tol Trans Jawa segmen Mantingan – Kertosono II di Kab. Nganjuk.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) secara keseluruhan baik tanah milik warga dan tanah bukan milik warga telah dibebaskan sebanyak 1.774 bidang tanah (62,43%) atau seluas 153,04 ha (38,31%) dari total target pembebasan sejumlah 2.758 bidang tanah atau seluas 258,12 ha; (2) Permasalahan pengadaan tanah yang ditemukan meliputi: (a) penetapan lokasi yang terlambat sehingga memancing datangnya para spekulan tanah yang memperperat tugas dari P2T dalam pembebasan tanah; (b) psikologis masyarakat pemilik tanah atas riwayat dan arti penting tanah yang dimiliki bagi kehidupannya sehingga memperlambat pelepasannya untuk kepentingan umum; (c) keterbatasan dana, (d) ketidak jelasan subyek HAT, (e) kesulitan mendapatkan tanah pengganti untuk tanah-tanah yang berasal buan milik warga, (f) pengelolaan arsip yang kurang baik mempersulit kecepatan layanan, (g) kesulitan dalam mencapai kesepakatan besar uang ganti rugi, (h) adanya keberatan dan penolakan dari warga terhadap proyek, (i) prosedur perijinan yang panjang

vii

dalam proses pembebasan tanah milik pemerintah, (j) surat tanda bukti kepemilikan tanah yang bermasalah, (k) pemilik tanah yang tidak berada di tempat, (l) adanya provokator, (m) adanya pihak-pihak yang mengatasnamakan pemilik tanah untuk mencari keuntungan sepihak, (n) sengketa lahan obyek pembebasan, (o) proses identifikasi obyek dan subyek hak atas tanah, dan (p) keterlambatan pembuatan Form Verifikasi hasil pengukuran untuk kepentingan pembayaran uang ganti rugi oleh petugas dari Kantor Pertanahan; (3) Upaya penyelesaian yang telah dilakukan adalah: (a) mengintensifkan pemahaman masyarakat

pemilik tanah melalui penyuluhan atas fungsi sosial hak atas tanah dan hak serta kewajiban warga pemilik tanah atas implementasi peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, untuk menekan kemungkinan terjadinya penolakan terhadap proyek, menangkal hasutan dari para provokator, spekulan, dan pihak yang mengatasnamakan pemilik tanah, untuk mempermudah kegiatan identifikasi obyek dan subyek HAT, mempermudah membangun kesepakatan-kesepakatan lainnya untuk memperlancar komunikasi antara warga pemilik tanah dengan P2T, membantu mempercepat mewujudkan kesepakatan harga ganti rugi, (b) meningkatkan pendekatan dengan masyarakat pemilik tanah melalui berbagai cara, (c) menertipkan pengadministrasian arsip-arsip pengadaan tanah, (d) menunjuk khusus petugas kantor pertanahan yang mengurus tentang pengadaan tanah, dan (e) menyediakan cadangan dana pengadaan tanah oleh pemerintah yang memerlukan tanah. Rumusan penyelesaian permasalahan pengadaan tanah ke depannya adalah (a) membangun suatu sistem sosialisasi yang menyadarkan masyarakat tentang pentingnya pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum bagi pembangunan perekonomian bangsa dan negara, sehingga masyarakat dapat melakukan perlindungan dirinya dari para provokator, spekulan tanah, pihak-pihak yang mengatasnamakan mereka, mempermudah mencapai kesepakatan harga ganti rugi, mempermudah kegiatan identifikasi obyek dan subyek HAT, menghindari adanya penolakan dari warga pemilik tanah, (b) UU No. 2 Tahun 2012, Perpres No. 71 Tahun 2012; Perpres No. 40 Tahun 2014; Perpres No. 99 Tahun 2014; Perpres No. 30 Tahun 2014; Perka No. 5 Tahun 2012 dan PermenATR/Ka.BPN No. 6 Tahun 2015 diyakini penulis telah dipersiapkan untuk mengatur pengadaan tanah secara lebih baik, maka para petugas harus menerapkannya secara konsekuen untuk menekan permasalahan pengadaan tanah yang terjadi.

II. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan berbagai infrastruktur sangat diperlukan untuk mendukung pembangunan perekonomian bangsa. Salah satu infrastruktur yang dimaksudkan adalah jalan tol. Pembangunan jalan tol merupakan salah satu jenis pembangunan untuk kepentingan umum (Butir a) Pasal 5 Perpres No. 36 Tahun 2005¹ dan Prepres No. 65 Tahun 2006², serta Pasal 10 butir (b) UU No. 2 Tahun 2012³). Sebagai konsekuensi dari nomenklatur pembangunan untuk kepentingan umum ini, maka untuk pembangunan jalan tol penyediaan tanahnya harus dilakukan melalui mekanisme pengadaan tanah. Dalam mekanisme pengadaan tanah ini ditempuh cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah sebagai pihak yang memerlukan tanah dengan pihak pemilik tanah sebagai pihak yang menyerahkan tanah. Hal yang disepakatkan antara kedua belah pihak tersebut adalah bentuk dan besar ganti rugi (kerugian). Oleh karena itu, sangat tergantung pada tingkat kelancaran proses pengadaan tanah inilah akan ditentukan nasib kelancaran pembangunan jalan tol secara keseluruhan.

Pembangunan jalan tol diproyeksikan untuk dapat memfasilitasi dan mempercepat arus peredaran barang dan jasa antar daerah sebagai salah satu tulang punggung perekonomian bangsa. Dalam konteks memfasilitasi ini, keberadaan jalan tol telah dirasakan oleh berbagai pihak dalam mempermudah dan memperlancar berbagai jenis aktifitas perekonomian yang dilakukan antar daerah. Dapat dibayangkan bagaimana kerugian yang akan terjadi jika proses distribusi antar daerah atas barang dan jasa yang jumlahnya sangat besar terpaksa harus dilakukan melalui jalan-jalan umum yang hampir selalu dalam keadaan sempit, rusak, dan macet⁴. Jika hal itu terus terjadi, maka terjadinya kondisi arus perekonomian yang macet dan mandeg tentu menjadi jawabannya. Dalam konteks mempercepat ini, dari berapa jalan tol yang telah berhasil dibangun dan dioperasikan memang telah terbukti dapat mempercepat

¹ Perpres No. 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Baca Pasal 5 tentang Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah, yang meliputi 19 jenis pembangunan.

² Prepres No. 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Baca Pasal 5 tentang Pembangunan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, yang selanjutnya dimiliki atau akan dimiliki oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang meliputi 7 (tujuh) jenis.

³ Pasal 10 butir (b) UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Baca Pasal 10 tentang Tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk membangun 18 jenis pembangunan.

⁴ Lihat keadaan jalan Pantura.

proses transportasi barang dan jasa jika dibandingkan dengan yang telah dilakukan melalui jalur-jalur umum yang selalu terkendala kemacetan selama ini. Oleh karena itu, banyak manfaat positif yang dapat dilakukan dengan keberadaan jalan tol tersebut⁵.

Berangkat dari sangat besar dan pentingnya manfaat jalan tol itulah, Pemerintah dengan mitra swastanya selalu berupaya keras untuk mempercepat pembangunannya. Dalam skala nasional, Pemerintah telah mengagendakan pembangunan jalan tol Trans Sumatra, Trans Kalimantan, dan Trans Jawa. Namun demikian, realita pelaksanaannya di lapangan menunjukkan pelbagai kendala, terutama kendala pembebasan tanah dalam proses pengadaan tanah. Sebagai contoh yang baik untuk melihat kesenjangan antara keinginan dan kenyataan pembangunan jalan tol di Indonesia dan berbagai kendala pembebasan tanahnya, dalam tulisan ini digunakan contoh pembangunan Jalan Tol Trans Jawa.

Jalan Tol Trans Jawa (JTTJ) dengan panjang sekitar 1.212 km yang direncanakan membentang dari Merak hingga Banyuwangi merupakan prioritas utama pembangunan jalan tol dan diagendakan untuk dapat beroperasi pada akhir tahun 2014⁶. Namun dalam kenyataannya, target tersebut tidak dapat terpenuhi, walaupun ada sepanjang 289 km diantaranya telah beroperasi yaitu ruas Merak-Jakarta-Cimapek-Palimanan-Kanci, ruas Semarang-Solo Seksi A, B, C, serta ruas Surabaya-Gempol. Sementara sisanya sepanjang 653,85 km, yang terbagi ke dalam 10 ruas proyek jalan tol Trans Jawa ini belum dapat beroperasi. Kesepuluh ruas proyek jalan tol yang dimaksud ini adalah (a) Cikopo-Palimanan, (b) Kanci-Pejagan, (c) Pejagan-Pemalang (57,50 km), (d) Pemalang-Batang (39 km), (e) Batang-Semarang (75 km), (f) Semarang-Solo (75,5 km), (g) Solo-Mantingan (20,9 km), (h) Mantingan-Ngawi-Kertosono (49,51 km), (i) Kertosono-Mojokerto (41,65), dan (j) Mojokerto-Surabaya (34 km). Diantara 10 ruas jalan tol tersebut tujuh bagian ruasnya dalam tahap pembebasan lahan, dan tiga ruas sisanya dalam tahap konstruksi yaitu ruas Kanci-Pajagan, Semarang-Solo, dan Kertosono-Mojokerto (Hermanto Dardak, Dirjen Bina Marga)⁷. Data ini menggambarkan bahwa proses pengadaan tanah merupakan tahapan yang masih sangat terkendala dalam keseluruhan proses pembangunan jalan tol, dan penting diperhatikan bahwa proses pembebasan tanah merupakan kunci dalam pengadaan tanah. Oleh karena itu,

⁵ Lihat manfaat jalan tol Semarang-Bawen, Surabaya-Gempol yang mampu mempercepat transportasi antara kedua wilayah tersebut.

⁶ Anonim. 2012. Pembebasan Lahan Trans Jawa Capai 710,29 ha. <http://www1.pu.go.id/uploads/berita/ppw240209rnd.htm>, diunduh pada Tgl. 17 September 2014, pukul 19.30 wib.

⁷ Maesaroh dan Febrianto H. 2012. Trans Jawa Sulit Rampung 2014. <http://bumn.go.id/jasamarga/berita/413/Trans-Jawa.Sulit.Rampung.2014>. diunduh pada Tgl. 18 September 2014, pukul 14.30 wib.

penulis berkeyakinan bahwa terkendalanya proses pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa ini merupakan penyebab utama terkendalanya proses pengadaan tanah untuk pembangunan tersebut.

Selaras dengan hipotesis penulis tersebut adalah adanya pernyataan Menteri Pekerjaan Umum Joko Kirmanto (2012) bahwa kendala pembebasan tanah merupakan penyebab terkendalanya pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol Tras Jawa⁸, terutama ruas Semarang-Batang-Cirebon. Hery Marzuki (Ka. Subdit. Pengadaan Tanah Direktorat Jenderal Bina Marga Kementrian PU, 2012) juga membenarkan hal tersebut melalui pernyataannya bahwa rencana pembangunan ruas Tol Batang-Semarang terancam batal, disebabkan oleh pembebasan tanah di sepanjang ruas 74,20 km yang berhenti total, bahkan Tim Pengadaan Tanahnya (TPT) pun sudah dibubarkan. Lebih lanjut Marzuki menegaskan bahwa kegagalan pembebasan tanah ini disebabkan karena investor tidak memiliki uang untuk pengadaannya.

Pernyataan Marzuki mengenai permasalahan pembebasan tanah di atas hanya salah satu dari banyak permasalahan lainnya. Oleh karena itu penting dilakukan studi untuk mengidentifikasi berbagai permasalahan yang secara yuridis maupun empiris menghambat proses pembebasan tanah sebagai salah satu tahapan yang sangat penting dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum.

Hal-hal berikutnya yang perlu dikaji setelah kajian tentang permasalahan yang timbul dalam pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol adalah cara penyelesaian permasalahan tersebut yang telah dilakukan oleh pihak-pihak yang berwenang dalam proses pengadaan tanah. Dalam proses penyelesaian permasalahan pengadaan tanah dimaksud, sudah barang tentu terdapat permasalahan-permasalahan yang secara empiris belum dapat diselesaikan. Oleh karena itu, agar dapat dicari upaya jalan keluarnya pada masa-masa yang akan datang, maka perlu digagas mengenai rumusan upaya penyelesaian masalah pengadaan tanah yang secara empiris belum terpecahkan di lapangan tersebut.

Rumusan yang berisi gagasan mengenai upaya-upaya untuk memecahkan dan menyelesaikan berbagai permasalahan dalam pengadaan tanah yang belum dapat diselesaikan di lapangan tersebut, sebagai bahan masukan bagi para pembuat kebijakan dan para pemegang otoritas serta pelaku pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, khususnya pembangunan jalan tol. Pendekatan studi yang digunakan penulis untuk menyusun rumusan pemecahan permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi

⁸ Loc.cit.

kepentingan umum, khususnya jalan tol ini adalah studi pustaka termasuk peraturan perundang-undangan, dokumentasi, dan survei lapangan dengan wawancara. Beberapa alternatif upaya pemecahan kendala pembebasan tanah dirumuskan berdasarkan hasil penelaahan akademis oleh penulis sesuai jenis-jenis kendala pembebasan tanah hasil identifikasi. Penelaahan akademis ini didasarkan pada berbagai referensi baik yang berupa pustaka, peraturan perundang-undangan, data dan fakta empiris, pendapat para pelaku pembebasan tanah di lapangan, serta pendapat para pakar.

Sebelum mengkaji mengenai permasalahan pengadaan tanah dan upaya serta rumusan penyelesaiannya, maka perlu diketahui sejauhmana pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol dimaksud. Untuk kepentingan ini maka dalam penelitian ini perlu diketahui kemajuan (progres) pengadaan tanah dimaksud sejak dimulainya pada tahun 2008 hingga tahun 2015 ini.

Agar dapat diperoleh jawaban atas misteri yang dipertanyakan di atas yaitu kemajuan (progres) pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol, permasalahan dan cara serta rumusan penyelesaiannya, peneliti perlu menetapkan cuplikan lokasi dari pembangunan jalan tol tersebut. Dalam penelitian ini peneliti mencuplik bagian pembangunan jalan tol Trans Jawa khususnya di Ruas Mantingan-Kertosono II yang bertepatan berada di Kabupaten Nganjuk sebagai lokasi kajiannya. Ruas pembangunan jalan tol Trans Jawa tersebut dipilih sebagai cuplikan lokasi dalam penelitian ini mengingat keberadaannya yang di tengah-tengah antara ruas Mantingan-Ngawi-Madiun dan ruas Kertosono, Mojokerto-Surabaya. Di samping pertimbangan keberadaannya secara kewilayahan tersebut, di ruas Kabupaten Nganjuk ini terdapat Kantor Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) pembangunan jalan tol ruas Mantingan-Kertosono II dimana segala data dan permasalahan pengadaan tanah pembangunan jalan tol ruas tersebut berada. Hal ini akan mempermudah pelaksanaan penelitian ini.

2.2 Permasalahan Penelitian

1. Pengadaan tanah merupakan kegiatan yang sangat menentukan dalam proses pembangunan untuk kepentingan umum, termasuk pembangunan jalan tol Trans Jawa di ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk. Sejak dimulainya pembangunan jalan tol di ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk pada tahun 2009 yang ditargetkan rampung pada tahun 2014, ternyata hingga bulan Oktober tahun 2015 ini secara kasat mata belum terlihat realisasi pembangunan fisik jalan tol tersebut. Dalam pernyataan lain, pembangunan jalan tol ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten

Nganjuk ini telah mengalami keterlambatan. Sejauh ini pengalaman menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah merupakan faktor yang paling menghambat dalam rangkaian pembangunan untuk kepentingan umum, termasuk pembangunan jalan tol. Berangkat dari keadaan ini peneliti ingin mengetahui kemajuan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol segmen Mantingan–Kertosono II di Kabupaten Nganjuk hingga mengalami keterlambatan.

2. Hambatan terhadap kemajuan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan jalan tol mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk tersebut tentu bukan tanpa sebab. Oleh karena itu dalam penelitian ini ingin diketahui berbagai penyebab atau permasalahan yang ada dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol segmen Mantingan–Kertosono II di Kabupaten Nganjuk dimaksud.
3. Penyebab atau permasalahan yang dialami sepanjang proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk tersebut harus diselesaikan. Berangkat dari tuntutan ini ingin diketahui dan dirumuskan langkah solusi terhadap permasalahan yang terjadi dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol Mantingan–Kertosono II di Kabupaten Nganjuk tersebut.

2.3 Tujuan dan Kegunaan

1.3.1. Tujuan penelitian

Tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui kemajuan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol segmen Mantingan–Kertosono II di Kabupaten Nganjuk.
2. Mengidentifikasi berbagai penyebab atau permasalahan yang ada dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol segmen Mantingan–Kertosono II di Kabupaten Nganjuk.
3. Mengetahui dan merumuskan langkah solusi terhadap permasalahan yang terjadi dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol Mantingan–Kertosono II di Kabupaten Nganjuk.

1.3.2 Kegunaan penelitian

Informasi yang dihasilkan dari penelitian ini diharapkan berguna:

- a. Secara teoritis sebagai bahan masukan ilmu pengetahuan tentang hubungan antara progres (kemajuan), permasalahan beserta langkah dan rumusan penyelesaiannya dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol pada umumnya, dan khususnya untuk jalan tol segmen Mantingan–Kertosono II di Kabupaten Nganjuk;
- b. Secara praktis sebagai bahan masukan bagi para pemangku kepentingan dalam menyelesaikan permasalahan yang serupa dalam pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol pada umumnya, serta bagi perumusan kebijakan baru dalam pengadaan tanah yang mampu mengantisipasi dan menekan kemungkinan timbulnya permasalahan yang akan terjadi dalam kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol pada umumnya, dan khususnya untuk jalan tol segmen Mantingan–Kertosono II di Kabupaten Nganjuk.

2.4 Keaslian Penelitian

Penelitian yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah banyak dilakukan sebelumnya di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta maupun dari universitas umum lainnya. Untuk munguji keaslian rencana penelitian ini dengan penelitian yang terdahulu, maka perlu dianalisis perbedaannya.

Untuk menganalisis perbedaan penelitian ini, perlu dilakukan perbandingan antara penelitian ini dengan hasil-hasil penelitian serupa yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Hal-hal yang diperbandingkan meliputi nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitian.

Kegiatan perbandingan ini diawali dengan mengidentifikasi dan mendeskripsikan hal-hal yang akan diperbandingkan dari rencana penelitian yang akan dilakukan oleh Senthot Sudirman, dkk. (2015) yang berjudul “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Jalan Tol Ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk: Kemajuan, Masalah Dan Penyelesaiannya”, dalam hal nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, dan metode penelitiannya. Kegiatan yang sama dilakukan terhadap hasil-hasil penelitian lain yang serupa. Selanjutnya memperbandingkan kedua hasil pengidentifikasian tersebut, dengan hasil sebagai berikut:

1. Rencana penelitian ini dilakukan oleh Senthot Sudirman pada tahun 2015 ini dengan judul “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Jalan Tol Ruas

Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk: Kemajuan, Masalah Dan Penyelesaiannya. Rencana penelitian ini bertujuan untuk (1) Mengetahui kemajuan (progres) pengadaan tanahnya, (2) Mengidentifikasi permasalahan yang terjadi; dan (2) Mengidentifikasi langkah solusi dan merumuskan solusi terhadap permasalahan pengadaan tanah pada ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada metode kualitatif untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik dokumentasi, wawancara dan observasi.

2. Penelitian yang ditulis oleh Citraningtyas Wahyu Adhie dengan judul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri” pada tahun 2010. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Wonogiri, dengan: (1) untuk mengetahui proses pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan lingkar Kota Wonogiri, dan (2) untuk mengetahui apakah telah dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku atau belum. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada teknik hukum normatif preskriptif untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil dari penelitian ini lebih mentitik beratkan pada proses penerapan undang-undang yang digunakan dalam pengadaan tanah tersebut.

Berdasarkan analisis komparasi tersebut diketahui bahwa ada perbedaan signifikan antara rencana penelitian Senthot Sudirman (2015) dengan Citraningtyas Wahyu Adhie berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode penelitiannya.

3. Penelitian yang ditulis oleh Wahyu Candra Alam dengan judul “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya” pada tahun 2010. Penelitian ini berlokasi di Kota Tangerang, dengan tujuan: (1) untuk mengetahui apakah penetapan ganti kerugiannya sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan (2) untuk mengetahui apakah sudah memenuhi rasa keadilan masyarakat. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada teknik analisis metode yuridis empiris untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil dari penelitian ini lebih mengarah kepada penerapan peraturan mengenai pembayaran ganti kerugian yang dikaitkan dengan

rasa keadilan terhadap masyarakat terkait pelaksanaan pelebaran Jalan Gatot Subroto di Kota Tangerang.

Berdasarkan analisis komparasi tersebut diketahui bahwa ada perbedaan signifikan antara rencana penelitian Senthot Sudirman (2015) dengan Wahyu Candra Alam berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) tujuannya, (c) metode penelitiannya.

4. Penelitian yang ditulis oleh Nivanata Lubis dengan judul “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar Di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara” pada tahun 2011. Penelitian ini berlokasi Di Kabupaten Langkat, dengan tujuan: (1) Untuk menjelaskan pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar, dan (2) untuk mengetahui solusi dari hambatan yang dihadapi dalam pengadaan tanah tersebut. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada teknik analisis deskriptif pendekatan kualitatif untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil penelitian ini lebih menjelaskan bagaimana proses pelaksanaan pengadaan tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara.

Berdasarkan analisis komparasi tersebut diketahui bahwa ada perbedaan signifikan antara rencana penelitian Senthot Sudirman (2015) dengan Nivanata Lubis berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode penelitiannya.

5. Penelitian yang ditulis oleh Ibrahim Suyuti dengan judul “Studi Pengadaan Tanah Untuk Pelurusan Kali Putih Di Desa Jumoyo Kec. Salam Kab. Magelang Pasca Erupsi Merapi 2010” pada tahun 2012. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Magelang, dengan tujuan: (1) untuk mengetahui bagaimana prosedur pengadaan tanah, dan (2) untuk mengetahui sikap warga terhadap relokasi. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada teknik analisis deskriptif kualitatif untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil dari penelitian ini adalah deskripsi dari prosedur pelaksanaan pengdaan tanah dan tanggapan warga yang menjadi pihak yang terelokasi.

Berdasarkan analisis komparasi tersebut diketahui bahwa ada perbedaan signifikan antara rencana penelitian Senthot Sudirman (2015) dengan Ibrahim Suyuti berbeda dengan

penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode penelitiannya.

6. Penelitian yang ditulis oleh Nurainun Damanik yang berjudul “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan *By Pass* Bandara Internasional Lombok di Provinsi NTB “ pada tahun 2012. Penelitian ini berlokasi di Lombok, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dengan tujuan: (1) untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah, dan (2) untuk mengetahui kendala, dan upaya penyelesaiannya. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada teknik analisis deskriptif pendekatan kualitatif untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil dari penelitian ini adalah deskripsi dari pelaksanaan, kendala, dan penyelesaian dari pengadaan tanah untuk pembangunan jalan *by pass* Bandara Internasional Lombok.

Berdasarkan analisis komparasi tersebut diketahui bahwa ada perbedaan signifikan antara rencana penelitian Senthot Sudirman (2015) dengan Nurainun Damanik berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode penelitiannya.

7. Penelitian yang ditulis oleh Tri Sulistyono Rini dengan judul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan TOL Di Kabupaten Nganjuk, Hambatan, dan Upaya Penyelesaiannya” pada tahun 2013. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Nganjuk, dengan tujuan: (1) untuk memahami proses pelaksanaan pengadaan tanah, dan (2) untuk mengetahui bagaimana upaya penyelesaian hambatan yang terjadi. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada teknik analisis kualitatif untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil dari penelitian ini menekankan pada upaya penyelesaian hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan TOL tersebut.

Berdasarkan analisis komparasi tersebut diketahui bahwa ada perbedaan signifikan antara rencana penelitian Senthot Sudirman (2015) dengan Tri Sulistyono Rini berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode penelitiannya.

8. Penelitian yang ditulis oleh Achmad Taqwa Aziz dengan judul “Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan PLTU Batang” pada tahun 2014. Penelitian ini berlokasi di Kabupaten Batang, dengan tujuan: (1) untuk mengetahui mekanisme

pengadaan tanah, dan (2) untuk mengetahui faktor pendukung, faktor penghambat serta upaya penyelesaiannya dari pengadaan tanah tersebut. Penelitian ini mendasarkan sampel sebagai wakil dari populasi, mendasarkan survei sebagai cara pengumpulan data penelitian, dan mendasarkan pada teknik analisis kualitatif pendekatan studi kasus untuk menganalisis datanya. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara, observasi dan studi dokumen. Hasil dari penelitian ini lebih menekankan pada mekanisme pengadaan tanahnya dan faktor pendukung dan penghambat serta penyelesaian terhadap hambatan yang terjadi.

Berdasarkan analisis komparasi tersebut diketahui bahwa ada perbedaan signifikan antara rencana penelitian Senthot Sudirman (2015) dengan Achmad Taqwa Aziz berbeda dengan penelitian tersebut dalam hal (a) tahun penelitiannya, (b) lokasi penelitiannya, (c) tujuannya, (d) metode penelitiannya.

Berdasarkan perbandingan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa penelitian ini berbeda sangat signifikan dengan penelitian-penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, Senthot Sudirman dkk. meyakini bahwa penelitian yang akan dilakukan ini memiliki kadar keaslian yang memadai dengan harapan dapat menghasilkan informasi baru yang lebih bermanfaat bagi perbaikan sistem pengadaan tanah di Indonesia kedepannya. Untuk lebih jelasnya, perbandingan penelitian ini dengan penelitian terdahulu dapat dilihat pada Tabel 1.1

Tabel 1.1 Penelitian-penelitian yang relevan

No	Nama Peneliti (Perguruan Tinggi/Tahun) Judul Penelitian	Metode	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5
1.	Citraningtyas Wahyu Adhie (UNS/2010) Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Jalan Lingkar Kota Oleh Pemerintah Kabupaten Wonogiri	Survei dengan pendekatan hukum normatif preskriptif	Untuk mengetahui proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar kota Wonogiri sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku	Proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan lingkar kota Wonogiri dilaksanakan sesuai peraturan perundangundangan yang berlaku
2.	Wahyu Candra Alam (UNDIP/2010) Pengadaan Tanah Untuk	Survei dengan pendekatan Yuridis empiris	Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah dan penetapan ganti kerugian, apa sudah	Pengadaan tanah yang dilaksanakan dan penetapan ganti kerugiannya sudah sesuai peraturan

	Kepentingan Umum Kurang Dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto Di Kota Tangerang)		sesuai peraturan dan memenuhi rasa keadilan masyarakat	dan memenuhi rasa keadilan masyarakat
3.	Nivanata Lubis (STPN/2011) Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar Di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara Tabel 1.1 (lanjutan)	Deskriptif pendekatan kualitatif	Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan, hambatan dan upaya penyelesaian pembangunan yang dilaksanakan karena perkembangan masyarakat harus diimbangi dengan sarana/prasarana	Mendeskripsikan bagaimana suatu proses pelaksanaan pengadaan tanah, hambatan dan upaya penyelesaian dalam pembangunan jalan lingkar Di Kabupaten Langkat Provinsi Sumatera Utara
4.	Ibrahim Suyuti (STPN/2012) Studi Pengadaan Tanah Untuk Pelurusan Kali Putih Di Desa Jumoyo Kec. Salam Kab. Magelang Pasca Erupsi Merapi 2010	Deskriptif dengan pendekatan kualitatif	Untuk mengetahui bagaimana prosedur pengadaan tanah serta mendeskripsikan sikap warga terhadap relokasi	Menjelaskan bagaimana prosedur pengadaan tanah serta mendeskripsikan sikap warga terhadap relokasi yang dilaksanakan untuk pencegahan bencana.
5.	Nurainun Damanik (STPN/2012) Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan <i>By Pass</i> Bandara Internasional Lombok di Provinsi NTB	Deskriptif dengan pendekatan kualitatif	Untuk mengetahui proses pelaksanaan, kendala dan upaya penyelesaian terhadap pembangunan jalan <i>by pass</i> yang tesendat untuk bandara.	Medeskripsikan proses pelaksanaan, kendala dan upaya penyelesaian terhadap Pembangunan jalan <i>by pass</i> untuk bandara.
6.	Tri Sulistyono Rini (STPN/2013) Evaluasi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk	Survei dengan Pendekatan Kualitatif	Untuk mengetahui konsistensi implementasi tahapan terhadap suatu proses Pelaksanaan	• Beberapa dari tahapan dalam pengadaan tanahnya tidak secara konsisten dijalankan

	Pembangunan Jalan TOL Di Kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur		Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan TOL Di Kabupaten Nganjuk, beserta hambatan dan penyelesaiannya.	sebagaimana mestinya. • Inkonsistensi pelaksanaan tahapan dalam pengadaan tanah tersebut menimbulkan masalah
7.	Achmad Taqwa Aziz (STPN/2014) Studi Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan PLTU Batang	Survei dengan pendekatan Kualitatif dan studi kasus	Untuk mengetahui bagaimana mekanisme pengadaan tanah, faktor pendukung, faktor penghambat serta upaya penyelesaiannya	Menjelaskan tentang mekanisme pengadaan tanah, serta faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan pengadaan tanah beserta upaya penyelesaiannya
8.	Senthot Sudirman, dkk. (2015) Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum Jalan Tol Ruas Mantingan Kertosono II di Kabupaten Nganjuk: Perkembangan, Masalah Dan Penyelesaiannya	Survei dengan pendekatan Kualitatif dan normatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui perkembangan pelaksanaan pengadaa tanahnya; (b) 2. Mengidentifikasi permasalahan yang timbul 3. Mengidentifikasi langkah solusi dan merumuskan solusi atas permasalahan yang terjadi. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Progres pengadaan tanah hingga Januari 2015 telah mencapai 62,43%. 2. Permasalahan berupa: (a) masyarakat pemilik tanah belum menerima ganti kerugian; (b) P2T kesulitan mencari tanah-tanah pengganti untuk tanah hutan ; tanah TKD; dan tanah untuk pembangunan fasilitas umum; (c) beberapa dapat diselesaikan menggunakan pendekatan antar pihak yang beum bersepakat, namun ada pula masalah yang

				seharusnya diatasi dengan menerapkan peraturan-perundang-undangan yang lebih melindungi kepentingan umum atau lebih menjamin implementasi fungsi sosial hak atas tanah.
--	--	--	--	---

Sumber: Telaah pustaka oleh peneliti

BAB V.

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Dari hasil penelitian ini disimpulkan bahwa:

1. Pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum jalan tol Trans Jawa Ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk telah menunjukkan perkembangan sebagai berikut: (a) secara keseluruhan baik tanah milik warga dan tanah bukan milik warga telah dibebaskan sebanyak 1.774 bidang tanah (62,43%) atau seluas 153,04 ha (38,31%) dari total target pembebasan sejumlah 2.758 bidang tanah atau seluas 258,12 ha; (b) uang ganti rugi yang telah diselesaikan adalah sebesar Rp. 249.241.323.367,- (69,57%) dari target sebesar Rp.358.282.933.488,-, sehingga masih menyisakan Rp. 109.041.610.121,- (30,43%) sebagai cadangan penyelesaian sisa obyek pembebasan yang belum diselesaikan; (c) obyek pembebasan yang berasal dari tanah milik warga sebanyak 2.417 bidang tanah dan telah dibebaskan sebanyak 1.694 bidang (70%) dengan sisa 723 bidang (30%); (d) terhadap keseluruhan bidang target pembebasan tersebut telah dilakukan sosialisasi, pematokan, pengukuran, inventarisasi, dan musyawarah; (e) tanah TKD yang telah dapat diselesaikan pembebasannya sebanyak 67 bidang (65,05%) atau seluas 208.314 m² (65,30%) dari beban keseluruhan sebanyak 103 bidang atau seluas 318.995 m²; sehingga masih menyisakan beban pembebasan TKD sebanyak 36 bidang (34,95%) atau seluas 110.681 m² (34,70%); (f) UGR tanah TKD yang telah diselesaikan sebesar Rp. 31.371.049.598,- (62,29%) dari target sebesar Rp. 50.363.643.552,-, sehingga masih menyisakan UGR sebanyak Rp. 18.994.593.954,- untuk menyelesaikan UGR sisa tanah TKD yang belum dibebaskan; (g) tanah aset Kabupaten Nganjuk yang terkena proyek sebanyak 3 bidang atau seluas 5.879 m² dengan nilai total sebesar Rp. 11.929.989.492,- terdiri dari tanah senilai Rp. 823.060.000,-; bangunan senilai Rp. 11.102.879.492,- dan tanaman senilai Rp. 4.050.000,- yang semuanya telah diselesaikan oleh PPK; (h) tanah fasilitas umum yang menjadi obyek pembebasan adalah sebanyak 11 bidang dengan luas 12.087 m² dengan total nilai sebesar Rp. 2.549.455.000,- yang terdiri dari tanah senilai Rp.2.283.410.000,- dan tanaman senilai Rp. 266.045.000,- dan UGR ini telah diselesaikan oleh PPK kepada pihak Pemerintah Kab. Nganjuk.
2. Permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa Ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk yang terjadi adalah (a) penetapan lokasi yang terlambat sehingga memancing datangnya para spekulan tanah yang memperperat tugas

dari P2T dalam pembebasan tanah; (b) psikologis masyarakat pemilik tanah atas riwayat dan arti penting tanah yang dimiliki bagi kehidupannya sehingga memperalot pelepasannya untuk kepentingan umum; (c) keterbatasan dana, (d) ketidakjelasan subyek HAT, (e) kesulitan mendapatkan tanah pengganti untuk tanah-tanah yang berasal dari milik warga, (f) pengelolaan arsip yang kurang baik mempersulit kecepatan layanan, (g) kesulitan dalam mencapai kesepakatan besar uang ganti rugi, (h) adanya keberatan dan penolakan dari warga terhadap proyek, (i) prosedur perijinan yang panjang dalam proses pembebasan tanah milik pemerintah, (j) surat tanda bukti kepemilikan tanah yang bermasalah, (k) pemilik tanah yang tidak berada di tempat, (l) adanya provokator, (m) adanya pihak-pihak yang mengatasnamakan pemilik tanah untuk mencari keuntungan sepihak, (n) sengketa lahan obyek pembebasan, (o) proses identifikasi obyek dan subyek hak atas tanah, dan (p) keterlambatan pembuatan Form Verifikasi hasil pengukuran untuk kepentingan pembayaran uang ganti rugi oleh petugas dari Kantor Pertanahan.

3. Upaya penyelesaian yang dilakukan dari pihak-pihak yang berwenang atas pekerjaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Trans Jawa Ruas Mantingan-Kertosono II di Kabupaten Nganjuk adalah sebagai berikut: (a) mengintensifkan pemahaman masyarakat pemilik tanah melalui penyuluhan atas fungsi sosial hak atas tanah dan hak serta kewajiban warga pemilik tanah atas implementasi peraturan perundang-undangan tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum, untuk menekan kemungkinan terjadinya penolakan terhadap proyek, menagkal hasutan dari para provokator, spekulan, dan pihak yang mengatasnamakan pemilik tanah, untuk mempermudah kegiatan identifikasi obyek dan subyek HAT, mempermudah membangun kesepakatan-kesepakatan lainnya untuk memperlancar komunikasi antara warga pemilik tanah dengan P2T, membantu mempercepat mewujudkan kesepakatan harga ganti rugi, (b) meningkatkan pendekatan dengan masyarakat pemilik tanah melalui berbagai cara, (c) menertipkan pengadministrasian arsip-arsip pengadaan tanah, (d) menunjuk khusus petugas kantor pertanahan yang mengurus tentang pengadaan tanah, dan (e) menyediakan cadangan dana pengadaan tanah oleh pemerintah yang memerlukan tanah. Rumusan penyelesaian permasalahan pengadaan tanah ke depannya adalah (a) membangun suatu sistem sosialisasi yang menyadarkan masyarakat tentang pentingnya pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum bagi pembangunan perekonomian bangsa dan negara, sehingga masyarakat dapat melakukan perlindungan dirinya dari para provokator, spekulan tanah, pihak-pihak yang mengatasnamakan mereka, mempermudah mencapai kesepakatan harga ganti rugi, mempermudah kegiatan identifikasi obyek dan subyek HAT, menghindari

adanya penolakan dari warga pemilik tanah, (b) UU No. 2 Tahun 2012, Perpres No. 71 Tahun 2012; Perpres No. 40 Tahun 2014; Perpres No. 99 Tahun 2014; Perpres No. 30 Tahun 2014; Perkaban No. 5 Tahun 2012 dan PermenATR/Ka.BPN No. 6 Tahun 2015 diyakini penulis telah dipersiapkan untuk mengatur pengadaan tanah secara lebih baik, maka para petugas harus menerapkannya secara konsekuen untuk menekan permasalahan pengadaan tanah yang terjadi.

5.2 Saran

Berdasarkan temuan dalam penelitian ini dikemukakan saran sebagai berikut:

1. Permasalahan pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum, termasuk pembangunan jalan tol, dapat dipilah berasal dari (a) pemerintah yang membutuhkan tanah, (b) para pelaksana pembebasan tanah, (d) karakteristik dari obyek dan subyek HAT (pemilik tanah), (e) pihak-pihak yang berkepentingan dengan kegiatan pengadaan tanah, dan (f) peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Oleh karena itu, langkah penyelesaian terhadap permasalahan pengadaan tanah juga harus sampai menyentuh pada penyebab timbulnya permasalahan ini baik pada ranah kebijakan maupun pada ranah empiris.
2. Kelemahan utama di NKRI ini adalah bahwa peraturan telah dibuat dalam jumlah dan kualitas yang memadai, namun hampir tidak pernah disosialisasikan dengan cara yang tepat sehingga masyarakat yang menjadi obyek dan sekaligus subyek peraturan-perundangan tersebut dapat mengetahui, memahami, menyadari, dan mengimplementasi, sehingga pelanggaran-pelanggaran terhadap peraturan tersebut dapat dihindari sedini mungkin. Hal ini juga berlaku terhadap peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi kepentingan umum.
3. Umumnya yang ditugasi menyampaikan sosialisasi dan penyuluhan di lapangan adalah para bawahan yang tidak kredibel menjalankan tugas itu. Paradigma tentang hal ini harus di ubah, sehingga para pakarlah yang seharusnya melaksanakan tugas sosialisasi tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim. 2011. Tol Solo-Kertosono, KPS Pertama di Proyek Jalan Tol. Majalah PKPS Bappenas, Edisi. September 2011. Hal. 1
- Anonim. 2012. Pembebasan Lahan Trans Jawa Capai 710,29 ha. <http://www1.pu.go.id/uploads/berita/ppw240209rnd.htm>, diunduh pada Tgl. 17 September 2014, pukul 19.30 wib.
- Anonim. 2012. Trans-Jawa Sulit Rampung 2014. http://bumn.go.id/jasamarga/berita/413/Trans-Jawa.Sulit_Rampung.2014. diunduh pada Tgl. 18 September 2014, pukul 14.30 wib.
- Anonim. 2013. Manfaat Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa. <http://dedygunawan.com/2013/07/17/manfaat-pembangunan-jalan-tol-trans-jawa>. diunduh pada Tgl. 23 September 2014, pukul 16.30 wib.
- Anonim. 2014. Jalan Tol Semarang-Bawen Resmi Beroperasi. <http://www.republika.co.id/berita/nasional/jawa-tengah-diy-nasional/14/04/n3i2bt-jalan-tol-semarangbawen-resmi-beroperasi>. diunduh pada Tgl. 13 September 2014, pukul 18.30 wib.
- Anonim. 2014. Proyek Infrastruktur Terkendala Pembebasan Lahan. <http://www.jawapos.com/baca/artikel/5845/Proyek-Infrastruktur-Terkendala-Pembebasan-Lahan>. diunduh pada Tgl. 17 September 2014, pukul 21.30 wib.
- Hayati, Rahmi. 2011. Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lintas Selatan di Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah”. Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Maesaroh dan Febrianto H. 2012. Trans Jawa Sulit Rampung 2014. http://bumn.go.id/jasamarga/berita/413/Trans-Jawa.Sulit_Rampung.2014. diunduh pada Tgl. 18 September 2014, pukul 14.30 wib.
- Manurung, M.M. T. 2012. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Di kabupaten Deli Serdang” Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Rini, T.S. 2013. Pelaksanaan Pengadaan Tanah, Hambatan, Dan Upaya Penyelesaiannya (Studi Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol di kabupaten Nganjuk Provinsi Jawa Timur). Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Sitorus, O., C. Sitepu, dan H. Sauni. 1995. Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah, Jakarta: Dasa Media Utama, 1995.
- Waligi dan Komarudin. 2014. Kendala pembebasan tanah dan upaya menyelesaikannya untuk Proyek Jalan Tol Solo-Mantingan I. Komunikasi pribadi (Pejabat Pembuat Komitmen) (PKP) Jalan Tol Solo-Mantingan I, Solo, 2014.
- Widji Ananta. 2014. Pemebebasan Lahan MRT Bermasalah, Ahok: PU Kerjanya Ngaco. <http://news.liputan6.com/read/2069612/pembebasan-lahan-mrt-bermasalah-ahok-pu-kerjanya-ngaco>. Diunduh 27 September 2014 pkl. 23.15 wib.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara 1960-104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya (Ln 1961/288: Tln No. 2324, Lembaran Negara Dan Tambahan Lembaran Negara Tahun 1961).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1991 Tentang Kejaksaan Republik Indonesia (Lembaran Negara RI Tahun 1991 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 3451)

Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara RI Nomor 35).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden RI Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara RI Tahun 2012 Nomor 156).

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.

Perraturan Kepala BPN No. 3 Tahun 2007. Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012, Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Instruksi Presiden Nomor 9 Tahun 1973 tentang Pelaksanaan Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada di Atasnya.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 5 Tahun 2012. Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.

Peraturan Presiden RI Nomor 40 Tahun 2014 Tentang

Peraturan Presiden RI Nomor 99 Tahun 2014 Tentang

Peraturan Presiden RI Nomor 30 Tahun 2014 Tentang

Peraturan Menteri Agraria dan Taata Ruang/Kepala BPN No. 6 Tahun 2015 Tentang