

**MEKANISME PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH  
BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM  
(STUDI KASUS PEMBANGUNAN JALAN TOL  
KABUPATEN PROBOLINGGO JAWA TIMUR)**



**SKRIPSI**

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH GELAR  
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**ZAINAL ARIFIN**

**NIM. 13340034**

**PEMBIMBING:**

- 1. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**
- 2. ISWANTORO, S.H., M.H.**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA**

**2017**

## ABSTRAK

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam Pasal 1 menyebutkan “pengadaan tanah adalah setiap kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti rugi kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah”, dalam meningkatkan pembangunan infrastuktur dan fasilitas umum. Pemerintah membangun proyek percepatan ekonomi dengan membangun sejumlah jalan tol yang menghubungkan provinsi timur sampai barat pulau jawa. Kabupaten Probolinggo menjadi salah satu wilayah yang dilalui dalam proyek percepatan ekonomi dengan membangun jalan tol yang bermula dari Kabupaten Pasuruan melewati Kabupaten Probolinggo sampai memasuki Kabupaten Banyuwangi. Adapun pembangunan yang berlangsung di Kabupaten Probolinggo melewati 8 kecamatan dan 29 desa yang di dalamnya termasuk juga Desa Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo yang akan dibangun proyek percepatan ekonomi. Pemerintah telah menetapkan lokasi yang akan dibangun jalan percepatan ekonomi ini dengan mengeluarkan Keputusan Gubernur Nomor 188/809/ktsp/013/2015 dengan membutuhkan sekitar 2.700.170 m<sup>2</sup> tanah. Termasuk di dalamnya Desa Jorongan yakni sekitar 239.515 m<sup>2</sup> tanah yang akan dipakai untuk pembangunan jalan tol. Maka dalam hal ini pengadaan tanah masih mengalami beberapa kendala hingga pertengahan tahun 2017 dalam pembagian ganti rugi terhadap masyarakat yang terkena proyek jalan tol.

Dari perjalanannya proses pengadaan tanah tersebut masih ada problematika, hingga pertengahan tahun 2017 wilayah Desa Jorongan. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah pembangunan jalan tol di Desa Jorongan dan apa kendala-kendalanya. Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu data yang telah terkumpul kemudian menganalisa data yang terkumpul sesuai dengan teori, adapun teknik pengumpulan data dengan melakukan wawancara pada pihak-pihak yang terkait sebagai data primer, dan melakukan studi kepustakaan sebagai data sekunder.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah, mekanisme pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah jalan tol di Desa Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo pada prinsipnya sudah sesuai dengan Perpres Nomer 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dengan tujuan pembangunan ini dapat menjadi acuan mempermudah penjelasan tentang pembayaran ganti rugi yang belum diselesaikan dalam persoalan pengadaan tanah dan juga sebagai acuan terhadap kebijakan pemerintah untuk menaikkan harga dan nilai tanah dalam menilai tanah yang akan dijadikan proyek percepatan perekonomian bangsa.



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-503/Un.02/DS/PP.00.9/11/2017

Tugas Akhir dengan judul : MEKANISME PEMBERIAN GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN . UNTUK KEPENTINGAN UMUM (STUDI KASUS PEMBANGUNAN JALAN TOL KABUPATEN PROBOLINGGO JAWA TIMUR)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : ZAINAL ARIFIN  
Nomor Induk Mahasiswa : 13340034  
Telah diujikan pada : Senin, 30 Oktober 2017  
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Sidang

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.  
NIP. 19730825 199903 1 004

Penguji I

Dr. Fathorrahman, S.Ag., M.Si.  
NIP. 19760820 200501 1 005

Penguji II

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.  
NIP. 19790719 200801 1 012

Yogyakarta, 30 Oktober 2017

UIN Sunan Kalijaga

Fakultas Syari'ah dan Hukum

DEKAN



H. Agus Moh. Najib, S.Ag., M.Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada :

**Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum**

UIN Sunan Kalijaga.

Di Yogyakarta.

*Assalamu'alaikum WR. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan skripsi Saudara:

Nama : Zainal Arifin

NIM : 13340034

Judul : **“Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)”**.

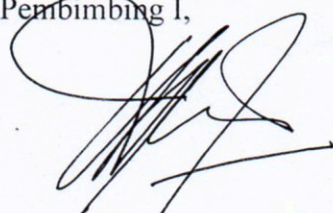
Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqsyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 2 Oktober 2017

Pembimbing I,



Udiyo Basuki, S.H. M.Hum.

NIP. 19730825 199903 1 004

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi

Kepada :

**Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum**

UIN Sunan Kalijaga.

Di Yogyakarta.

*Assalamu'alaikum WR. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan skripsi Saudara:

Nama : Zainal Arifin

NIM : 13340034

Judul : **“Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)”**.

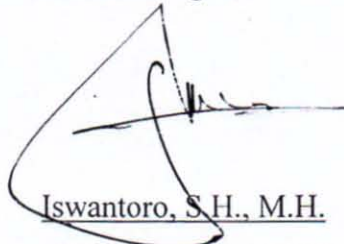
Sudah dapat diajukan kembali kepada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi/tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 2 Oktober 2017

Pembimbing II,



Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19961010 199202 1 001

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zainal Arifin  
NIM : 13340034  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: **Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)** dan seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian tertentu yang telah penyusun lakukan dengan tindakan yang sesuai etika keilmuan.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggung jawab penyusun.

Yogyakarta, 2 Oktober 2017



Zainal Arifin

NIM. 13340034

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## HALAMAN MOTTO

“Cukuplah Allah (menolong) kami, dan ia sebaik-baik pengurus (yang terserah kepada-Nya segala urusan kami)”

(Qs. Ali Imraan: 173)

“Amat besar kebencian di sisi Allah bahwa kamu mengatakan apa-apa yang tidak kamu kerjakan”

(QS. As-Shaff: 3)

Menjadi diri sendiri,  
Melangkah dengan pasti,  
Langkah istimewa,  
Lillahita'alla.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Orang tuaku tercinta, Ummi ku Hj.Rofiah dan Abi ku H.Baidhowi, yang

senantiasa memberikan hal-hal terbaik untuk anaknya,

dosen-dosen dan Almamater UIN Sunan Kalijaga,

sahabat-sahabat yang senantiasa mendampingi,

teman-teman Ilmu Hukum 2013,

dan segenap pihak yang telah membantu menyelesaikan tulisan ini.





## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb*

Segala puji bagi Allah SWT Tuhan pemilik alam semesta yang telah memberikan karunia pikiran dan kesempatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)”**. Taklupa sholawat serta salam senantiasa penutur haturkan kepada baginda Rasullullah, Nabi besar Muhammad SAW yang telah memberikan suri tauladan bagi kita semua. Tujuan dari penulisan skripsi ini untuk memenuhi tugas akhir sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Penulisan skripsi ini tentunya tidak dapat terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak yang berkenan memberikan informasi, masukan, serta saran kepada penulis selama masa penulisan. Dalam kesempatan kali ini, penulis mengucapkan terimakasih dan rasa hormat sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Drs. H. Yudian Wahyudi M.A., Ph.D. selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Dr. H. Agus Muh. Najib, S.Ag., M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Dr. Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum. selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

4. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. dan Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan dukungan dan arahan selama proses penyusunan skripsi ini.
5. Bapak Dr. Ahmad Bahiej S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik.
6. Seluruh Dosen Pogram Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
7. Seluruh Narasumber yang berkenan meluangkan waktu untuk memberikan informasi demi terselesaikan skripsi ini.
8. Kepada kedua orang tuaku tercinta, Ummi tercinta Hj.Rofiah dan Abi H.Baidhowi..
9. Teman-teman seperjuangan Ilmu Hukum 2013.
10. Dan segenap pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu dalam penulisan, serta dalam kehidupan penulis.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan, untuk itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan. Semoga skripsi ini bermanfaat. *Aamiin.*

*Wassalamu'alaikum. Wr. Wb.*

Yogyakarta, 2 Oktober 2017

Penulis,

Zainal Arifin

NIM. 13340034

## DAFTAR ISI

BAB I	PENDAHULUAN	
	A. Latar Belakang Masalah .....	1
	B. Perumusan Masalah .....	5
	C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	5
	D. Telaah Pustaka .....	6
	E. Kerangka Teoretik .....	8
	F. Metode Penelitian .....	15
	G. Sistematika Pembahasan .....	18
BAB II	TINJAUAN UMUM TENTANG HAK ATAS TANAH DAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM	
	A. Tinjauan tentang Hak atas Tanah .....	20
	1. Hak Bangsa Indonesia atas Tanah .....	20
	2. Hak Mengasai Negara atas Tanah .....	21
	3. Fungsi Sosial Hak atas Tanah .....	21
	4. Hak-hak atas Tanah .....	24
	B. Tinjauan tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum .....	35
	1. Pengertian Pengadaan Tanah .....	35
	2. Pengertian Kepentingan Umum .....	37
	C. Ganti Rugi .....	38
	1. Pengertian Ganri Rugi .....	38
	2. Bentuk dan Penilaian Ganti Rugi .....	39

	3. Asas-asas Ganti Rugi .....	40
D.	Upaya Hukum Para Pihak dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	41
<b>BAB III</b>	<b>TINJAUAN TENTANG PEMBANGUNAN JALAN TOL KABUPATEN PROBOLINGGO PROVINSI JAWA TIMUR</b>	
A.	Profil Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur.....	45
	1. Sejarah Singkat Kabupaten Probolinggo.....	45
	2. Letak Geografis Kabupaten Probolinggo.....	47
B.	Gambaran Umum Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur .....	49
	1. Letak Geografis .....	49
	2. Dampak Pembangunan.....	49
C.	Rencana Pelaksanaan Pembangunan Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur.....	50
D.	Prosedur Pemberian Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur .....	57
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS PEMBERIAN GANTI RUGI</b>	
A.	Mekanisme Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur .....	64
	1. Prosedur/ Tatacara Pengadaan Tanah .....	68
	2. Kendala Pengadaan Tanah .....	72

B. Mekanisme Pemberian Ganti Rugi di Desa Jorongon Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur .....	74
1. Proses Pemberian Ganti Rugi di Desa Jorongon Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur .....	75
2. Kendala Pemberian Ganti Rugi di Desa Jorongon Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur .....	79
<b>BAB V</b>	
<b>PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	82
B. Saran .....	85
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	87
<b>LAMPIRAN</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peranan penting dalam hidup dan kehidupan masyarakat diantaranya sebagai prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan, dan jalan.<sup>1</sup> Selain itu, tanah merupakan tempat pemukiman dari sebagian besar umat manusia. Karenanya tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Fungsi tanah tidak hanya terbatas pada kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga tempat tumbuh kembang sosial, politik, dan budaya seseorang maupun suatu komunitas masyarakat.<sup>2</sup>

Dalam Undang-undang pemerintah telah dilegalisasi oleh konstitusi negara yaitu Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Kemudian dalam UUPA menjelaskan melalui Pasal 16, memberikan landasan hukum bagi pengambilan tanah hak ini dengan tujuan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang.<sup>3</sup> Undang-undang yang mengatur tentang

---

<sup>1</sup>Abdurrahman, *Masalah Hak-hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, cet. ke-2, (Bandung: Alumni, 1983), hlm. 1 dalam *Tesis Wahyu Candra Alam Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010*, hlm 12.

<sup>2</sup> Wianahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah*, *Tesis*, (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, 2009), hlm. 1.

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 1993), hlm. 82.

pengadaan tanah adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Dalam Pasal 6 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum diselenggarakan oleh Pemerintah. Pasal 10 Undang-undang Nomor 2 tahun 2012 menyatakan bahwa Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tepatnya Pasal 4 ayat (1) salah satunya adalah digunakan untuk pembangunan jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api.

Pengadaan tanah yang dimaksud di sini adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak,<sup>4</sup> yaitu pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.<sup>5</sup> Sementara, ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Adapun aspek-aspek ganti kerugian yang layak pada prinsipnya harus memenuhi tiga aspek, yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis.<sup>6</sup> Dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum para pemilik tanah mengalami ketercabutan dari kehidupan sosial di tempat mereka tinggal sebelumnya.

Peran tim Appraisal atau penilai harga tanah sangat menentukan nilai ekonomis tanah yang layak dengan spirit tidak merugikan rakyat pemegang hak atas tanah. Dari segi sosiologis, pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan

---

<sup>4</sup> Pasal 1 Angka 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

<sup>5</sup> *Ibid.*, Pasal 1 Angka 3.

<sup>6</sup> Bernhad Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011), hlm. 369.

ganti rugi terhadap peralihan profesi akibat pelepasan tanah sebagai matapencaharian. Dari informasi yang diperoleh Dinas PU Kabupaten Probolinggo menyatakan bahwa pembebasan tanah dilakukan oleh pihak BPN Kabupaten Probolinggo.

Sebagaimana yang telah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Probolinggo dalam rangka pembangunan jalan tol, kebijakan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan kompensasi ganti kerugian rupanya belum dipahami secara seksama oleh masyarakat sekitar. Dalam hal ini sebagian masyarakat yang mempersulit pembebasan tanah dikarenakan ganti kerugian yang diberikan oleh pemerintah dirasakan kurang tepat. Hal ini juga dipertegas dengan adanya tindakan menentang dalam pembangunan jalan tol tersebut dengan cara memblokade jalan.

Ratusan warga Desa Pohsangit Tengah, Kecamatan Wonomerto, Kabupaten Probolinggo, memblokade pembangunan jalan tol Pasuruan-Probolinggo di Desa Kedungsupit dikarenakan warga pemilik tanah yang asal Pohsangit Tengah, belum menerima ganti rugi lahan yang terdampak tol tersebut.

Salah satu warga yakni Umar Fauzi, pemilik lahan seluas 120 meter persegi yang merupakan warga Desa Pohsangit Tengah mengatakan, sampai saat ini masih belum menerima ganti rugi lahannya yang ada di Desa Kedungsupit tersebut. Umar mengatakan, ia memiliki tanah kavling di tempat itu yang tepat berada dibawah pembangunan tol tersebut. Umar sempat mengklarifikasi hal ini pada Badan Pertanahan Negara (BPN) Kabupaten Probolinggo. Namun, BPN mengaku jika proses ganti rugi lahan di lokasi tersebut sudah dibayar semua.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> <http://www.kabarbromoterkini.com/2017/01/11/massa-blokade-proyek-tol-pasuruan-probolinggo/> diakses pada 6 Maret 2017.



Dari berita di atas dapat disimpulkan bahwa dalam proyek pembangunan jalan Tol di Kabupaten Probolinggo terkendala oleh belum adanya ganti rugi yang dilakukan antara Pemerintah Daerah Probolinggo yakni BPN Kabupaten Probolinggo dengan warga sekitar terkait ganti kerugian atas pembebasan tanah tersebut. Dalam hal ini juga dipertegas dalam sebuah desa yakni Desa Jorongan Leces Probolinggo yang mengadakan pertemuan 2 (dua) minggu sekali di Balai desa untuk memusyawarahkan kompensasi yang harus diganti oleh pihak pemerintah untuk mengganti tanah warga yang terkena pembangunan jalan tol.

Sekadar diketahui, rencana pembangunan Tol Pasuruan-Probolinggo sepanjang 31,3 kilometer membutuhkan 271 hektare yang terdiri dari 3.260 bidang tanah. Pembangunan itu terbagi tiga sesi yakni sesi I Grati-Nguling sepanjang 8 kilometer, sesi II Nguling-Sumberasih 6 kilometer dan sesi III Sumberasih-Leces, Kabupaten Proboinggo sejauh 16 kilometer.<sup>8</sup>

Berdasarkan pada itulah penyusun tertarik untuk mengetahui lebih lanjut tentang mekanisme pengadaan tanah atas pembangunan jalan Tol di Kabupaten Probolinggo, serta proses ganti kerugian terkait pengadaan tanah tersebut. Maka dengan demikian, penyusun mengajukan sebuah penulisan hukum yang berjudul: “Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)”

---

<sup>8</sup> <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Berita-Pertanahan> diakses pada 23 Maret 2017.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, penyusun merumuskan permasalahan untuk dikaji lebih rinci. Adapun beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini di antaranya:

1. Bagaimana mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di desa Jorong Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo?
2. Bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi dan apa kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di desa Jorong Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo?

## **C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini selain untuk menambah wawasan dan ilmu pengetahuan penyusun, juga antara lain sebagai berikut:

1. Mengetahui bagaimana mekanisme pengadaan tanah tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di desa Jorong Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo.
2. Mengetahui dan menganalisis bagaimana pelaksanaan pemberian ganti rugi dan kendala-kendala yang dihadapi dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol di desa Jorong Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo.

Adapun manfaat dari penulisan hukum ini penyusun mengharapkan adanya manfaat yang bisa diperoleh antara lain:

## 1. Manfaat Teoritis

- a. Bermanfaat untuk pengembangan Ilmu Hukum khususnya mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Bermanfaat untuk memperkaya referensi penulisan tentang Hukum Agraria.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Bermanfaat untuk membentuk pola pikir dinamis penyusun serta mengembangkan daya nalar penyusun yang berhubungan dengan mekanisme pengadaan tanah dan pengadaan ganti rugi pengadaan tanah.
- b. Bermanfaat sebagai bahan masukan terhadap permasalahan agraria diseluruh pemerintah pemegang otonomi daerah terutama khusus pada Pemerintah Kabupaten Probolinggo.

### **D. Telaah Pustaka**

Penyusun menyadari bahwa penelitian ini bukan yang pertama kali dilakukan, sudah ada penelitian sebelumnya yang serupa. Hanya saja untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan, maka penyusun akan mempertegas perbedaan masing-masing judul penelitian yang akan dibahas dalam penulisan ini. Adapun perbedaan dari masing-masing judul tersebut antara lain:

Qodlizaka Fatahilah dalam skripsinya berjudul “Pemberian Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalur Lintas Selatan (JJLS) Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah di Desa Jetis Kecamatan Satposari Kab.

Gunungkidul)” meneliti tentang pelaksanaan pembanguna JJLS dengan ganti rugi oleh pemerintah terhadap tanah yang dimiliki oleh warga yang terkena dampak pembangunan untuk kepentingan umum apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan memenuhi rasa keadilan masyarakat yang terkena pembangunan tersebut.<sup>9</sup>

Kemudian skripsi Purnawanti dalam “Pengadaan Tanah Bagi Pembanguna untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus terhadap Pembangunan Fly Ofer Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)” memaparkan tentang mekanisme pembangunan Jalan Fly Ofer Jombor serta peraturan-peraturan yang melandasi pembangunan untuk kepentingan umum tersebut.<sup>10</sup>

Suci Kharisma Saaba menulis skripsi yang berjudul “Tinjauan Yuridis terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012” memaparkan permasalahan tentang bagaimana proses/pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan hambatan-hambatan apa yang timbul dan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan proses pemberian ganti kerugiannya untuk kepentingan umum.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Qodlizaka Fatahilih “Pemberian Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalur Lintas Selatan (JJLS) Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Satposari Kab. Gunungkidul)”, *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

<sup>10</sup> Purnawatni “Pengadaan Tanah Bagi Pembanguna untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Terhadap Pembangunan Fly Ofer Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)”, *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

<sup>11</sup> Suci Kharisma Saaba, “Tinjauan Yuridis terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2013.

Terakhir Wahyu Candra Alam dalam tesisnya berjudul “Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Kurang dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto di Kota Tangerang)” dalam pembangunan pelebaran jalan Gatot Subroto dan pembuatan Over Pass di Kota Tangerang apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan memenuhi rasa keadilan masyarakat yang terkena pembangunan tersebut.<sup>12</sup>

Meskipun penelitian ini telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya dengan judul dan masalah yang hampir sama pula, namun di sini penyusun menegaskan kembali bahwa obyek yang diteliti tidak sama dengan para peneliti sebelumnya. Penyusun mengambil obyek pembangunan jalan tol di daerah Probolinggo Provinsi Jawa Timur dengan perumusan masalah tentang bagaimana mekanisme pembangunan dan tinjauan yuridis tentang pembangunan jalan Tol khususnya di desa Jorongon tersebut. Selain itu, dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode penelitian dengan pendekatan yuridis empiris.

## **E. Kerangka Teoretik**

### **1. Teori Negara Kesejahteraan (*Welfare State*)**

Welfare state adalah negara kesejahteraan, konsep ini muncul menggantikan konsep legal state atau Negara penjaga malam. Rakyat di negara-negara tersebut menikmati pelayanan dari negara di bidang kesehatan dengan program asuransi kesehatan, sekolah, sampai sekolah lanjutan atas bahkan di

---

<sup>12</sup> Wahyu Candra Alam , “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Kurang dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran Jalan Gatot Subroto di Kota Tangerang)”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2010.

Jerman sampai universitas, penghidupan yang layak dari sisi pendapatan dan standar hidup, sistem transportasi yang murah dan efisien, dan orang menganggur menjadi tanggungan negara.<sup>13</sup>

Konstitusional negara Indonesia menganut prinsip “negara hukum yang dinamis’ atau *welfare state*, karenanya tugas pemerintah Indonesia menjadi sangat luas. Pemerintah wajib memberikan perlindungan kepada masyarakat baik di bidang politik, maupun di bidang sosial budaya-ekonomi. Karenanya, untuk menjalankan tugasnya, Pemerintah melakukan *Freis Ermessen*, yaitu kewenangan untuk campur tangan dalam berbagai kegiatan kemasyarakatan (kehidupan rakyat) untuk mencapai tujuan negara untuk kesejahteraan sosial.<sup>14</sup>

Konsepsi negara hukum untuk mencapai negara kesejahteraan terkandung di dalam UUD 1945 terutama Bab XIV tentang Kesejahteraan Sosial dan Pembukaan UUD 1945. Dalam pembukaan UUD 1945 alinea 4 tercermin tujuan dari negara Indonesia, ketentuan dalam UUD ini membawa dampak yang sangat besar terhadap kegiatan-kegiatan pemerintah dalam melaksanakan tujuan nasional.<sup>15</sup> Dampak tersebut adalah kewenangan administrasi negara dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional yang membawa konsekuensi terlibatnya administrasi negara ke dalam semua aspek kehidupan masyarakat.

---

<sup>13</sup> Ridwan HR.. *Hukum Administrasi Negara*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 12.

<sup>14</sup> SF Marbun, dkk, *Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: UII Pers, 2001), hlm. 7.

<sup>15</sup> Hj. Jum Anggriani, *Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 37.

## 2. Hak Menguasai Negara atas Tanah

Hak menguasai Negara atas tanah bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur hukum publik.<sup>16</sup> Adapun Isi wewenang hak menguasai negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 Ayat (2) UUPA adalah:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah.
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.<sup>17</sup>

Menurut Oloan Sitorus dan Nomadyawati, kewenangan negara dalam bidang pertanahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA di atas merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penguasaan dan memimpin penggunaan tanah bersama yang merupakan tanah nasional.<sup>18</sup> Tegasnya, hak menguasai negara adalah pelimpahan kewenangan hak publik dari hak bangsa. Konsekuensinya, kewenangan tersebut hanya bersifat publik semata.

---

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 79.

<sup>17</sup> *Ibid.*, hlm. 80.

<sup>18</sup> Bernhad Limbong, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan,....*, hlm. 107.

### 3. Fungsi Sosial Hak atas Tanah

Fungsi sosial hak atas tanah dalam Pasal 6 UUPA yang berbunyi: “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Ini berarti bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang tidaklah dapat dibenarkan, bahwa tanahnya itu akan digunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal itu menimbulkan kerugian bagi masyarakat.

Dalam arti bahwa tanah tidak hanya berfungsi bagi pemegang hak atas tanahnya saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya, dengan konsekuensi bahwa penggunaan hak atas sebidang tanah juga harus memperhatikan kepentingan masyarakat.

Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaannya dan sifat dari pada haknya, hingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang mempunyainya maupun bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara dan diantara dua kepentingan tersebut haruslah seimbang.<sup>19</sup>

Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa keutamaan antara lain:

1. Fungsi sosial hak milik bertujuan untuk mencapai kesejahteraan diri sendiri dan kesejahteraan bersama. Harus terpelihara kelestariannya, setiap perbuatan merusak barang atau benda yang berfungsi sosial adalah perbuatan tercela yang harus diberi sanksi.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 77.

<sup>20</sup> Pasal 15 Undang-undang Pokok Agraria.



2. Perwujudan fungsi social, bahwa kaitannya dengan kepentingan umum, hendaknya dijaga agar kepentingan diri mereka yang ekonominya lemah mendapat perlindungan secara wajar. Realitas penafsiran hak milik berfungsi social sangat luas, yakni dengan menggunakan standar kebutuhan umum, kebaikan untuk umum atau berfaedah untuk umum.

Yang terpenting dari kandungan hak milik berfungsi social adalah keseimbangan, keadilan, kemanfaatan dan bercorak kebenaran. Sehingga akan menunjukkan fungsi pribadi dalam bingkai kemasyarakatan yang memberikan berbagai hubungan keselarasan yang harmonis dan saling memenuhi guna meminimalisir kompleksitasnya berbagai permasalahan yang mungkin dan akan timbul dalam kehidupan social kemasyarakatan, bangsa dan negara

#### **4. Teori Pengadaan Tanah dan Tata Ruang**

##### **a. Pengadaan Tanah**

Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak.<sup>21</sup> Sedangkan pengertian kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>22</sup>

UUD 1945 meninjau pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sebagai hak menguasai negara atas tanah yang harus dilihat dalam konteks hak dan kewajiban negara sebagai pemilik (*domein*) yang bersifat

---

<sup>21</sup> Pasal 1 Angka 2 Perpres Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

<sup>22</sup> *Ibid.*, Pasal 1 Angka 6.

*publiekrechtelijk*, bukan sebagai *eigenaar* yang bersifat *privaaterechtelijk*. Makna dari pemahaman tersebut adalah negara memiliki kewenangan sebagai pengatur, perencana, pelaksana, dan sekaligus sebagai pengawas pengelolaan, penggunaan dan pemanfaatan sumber daya alam nasional.<sup>23</sup>

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk kepentingan umum. Adapun Peraturan Presiden yang mengatur tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah Perpres Nomor 71 Tahun 2012.

b. Tata Ruang

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan tata ruang adalah “wujud struktural ruang dan pola ruang”.

Adapun yang dimaksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan yang secara hirarkis berhubungan satu dengan yang lainnya. Sedangkan dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang meliputi pola lokasi, sebaran permukiman, tempat kerja, industri, pertanian, serta pola penggunaan tanah perkotaan dan pedesaan, di mana tata ruang tersebut adalah tata ruang yang direncanakan, sedangkan tata ruang yang tidak direncanakan adalah tata ruang yang terbentuk secara alami, seperti aliran sungai, gua, gunung, dan lain-lain.

---

<sup>23</sup> Winahyu Erwiningsih, “*Hak Menguasai Negara atas Tanah*”, Tesis,....., hlm. 101.

Selanjutnya, masih dalam peraturan tersebut, yaitu Pasal 1 angka 5 yang dimaksud dengan penataan ruang adalah “suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.”<sup>24</sup>

## 5. Ganti rugi

Ganti kerugian adalah suatu kewajiban yang dibebankan kepada orang yang telah bertindak melawan hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain karena kesalahannya tersebut. sebagai yang disebutkan dalam Pasal 1236 KUHPerdara:

*“ si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendanya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya ”*<sup>25</sup>

Pada masa belum adanya pemerintahan, atau dalam masyarakat yang masih berbentuk suku-suku ini bentuk-bentuk hukuman seperti ganti rugi merupakan sesuatu yang biasa terjadi sehari-hari. Pada masa ini terlihat, sanksi Ganti kerugian merupakan suatu tanggung jawab badan/perorangan dalam gagalnya memenuhi prestasi.

Ganti rugi merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan dari pencabutan dan pelepasan hak atas tanah. Nilai besar ganti rugi harus didasarkan pada penilaian yang sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak. Prosesnya ialah harus terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya

---

<sup>24</sup> Juniarso Ridwan dan Ahmad Sodik, *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, (Bandung: Nuansa, 2013), hlm. 24.

<sup>25</sup> Pasal 1236 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

ganti rugi, maka harus dilakukan pembayaran ganti rugi dan diberikan langsung kepada yang berhak.<sup>26</sup> Hal ini ditentukan oleh tim yang berwenang dalam menentukan harga tanah yakni tim Appraisal.

## **F. Metode Penelitian**

Langkah-langkah yang diambil dalam metode penelitian ini antara lain:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang penyusun gunakan merupakan jenis penelitian *field research*. Dengan menggunakan jenis penelitian ini, penyusun ingin memberi gambaran selengkap-lengkapannya mengenai mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum berdasarkan analisis hukum dan perundang-undangan, khususnya ganti rugi pengadaan tanah atas pembangunan jalan Tol di desa Jorong Leces Kabupaten Probolinggo.

### **2. Sifat Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitik, yaitu merupakan penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu data yang telah terkumpul kemudian menganalisa data yang terkumpul sesuai dengan teori.

### **3. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian ini adalah tentang bagaimana mekanisme Ganti Rugi pengadaan tanah bagi pembangunan jalan Tol Kabupaten Probolinggo jika dilihat dari kacamata hukum.

---

<sup>26</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*,..., hlm 79.

#### 4. Bahan dan Data

Adapun bahan yang akan menjadi sumber data dalam penulisan ini antara lain:

a. Data primer

Penyusun dalam rangka mengadakan penelitian ini mengambil obyek penelitian, yaitu dengan wawancara dengan tim yang terkait dengan instansi pengadaan tanah, warga masyarakat yang terkena dampak pembangunan jalan Tol Kabupaten Probolinggo baik yang sudah membebaskan maupun yang masih belum membebaskan tanahnya, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Probolinggo, Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Probolinggo, dan Bappeda Kabupaten Probolinggo.

b. Data sekunder

Adapun sumber data pendukung penelitian ini penyusun ambil dari dokumen-dokumen tertulis, seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan literatur-literatur yang berkaitan dengan obyek penelitian ini yang terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria.
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- 3) Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Untuk Kepentingan Umum.
- 4) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk

Kepentingan Umum sebagaimana diubah terakhir kali dengan Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015 tentang perubahan ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

- 5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

## 5. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan teknik pengumpulan data sebagaimana berikut di bawah ini:

- a. Wawancara atau Interview

Metode wawancara digunakan untuk memperoleh informasi yang tidak diperoleh melalui pengamatan. Wawancara yang digunakan penyusun berbentuk wawancara baku terbuka, yaitu responden diajukan pertanyaan-pertanyaan sedemikian rupa sehingga responden tidak terbatas dalam memberikan keterangan.<sup>27</sup>

- b. Studi kepustakaan

Studi kepustakaan ini diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, dan mengkaji buku-buku, jurnal, perundang-undangan, atau data-data yang berupa bahan pustaka.

---

<sup>27</sup> Lexi Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya 2010), hlm. 188.

c. Observasi

Pengamatan secara langsung terhadap gejala-gejala subyek yang diteliti dengan maksud meyakinkan kebenaran data yang diperoleh di lapangan dengan metode penelitian lapangan (*field research*).<sup>28</sup>

## 6. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini didasarkan kepada metode penelitian kualitatif. Pada teknis analisis data kualitatif yaitu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.<sup>29</sup> Dengan demikian, penelitian kualitatif adalah suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh yang bertujuan untuk membatasi data sehingga data tersusun baik, teratur, dan sistematis.

## G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan dalam penulisan penelitian ini dibagi ke dalam beberapa bab yang mempunyai sub-sub bab, dan masing-masing bab itu saling berkaitan satu sama lainnya, sehingga membentuk rangkaian kesatuan pembahasan.

*Bab pertama* pendahuluan, merupakan pemaparan latar belakang masalah yang memuat alasan-alasan pemunculan masalah. Rumusan masalah merupakan penegasan terhadap isi dalam sub-bab latar belakang masalah kemudian

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 26.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

dilanjutkan dengan tujuan dan kegunaan, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan dalam penelitian ini.

*Bab kedua* gambaran tinjauan umum tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang meliputi pengertian dan mekanisme berdasarkan tinjauan yuridis, yaitu UUPA, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012, dan Perpres Nomor 71 Tahun 2012, kemudian dilanjutkan dengan menyajikan tinjauan umum tentang pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan Tol.

*Bab ketiga* dalam bab ini menyajikan tinjauan tentang pemberian ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangua jalan Tol di desa Jorongan Leces Kabupaten Probolinggo Provinsi Jawa Timur.

*Bab keempat* analisis hasil penelitian yang menjawab semua rumusan permasalahan dalam penelitian ini yaitu tentang ganti rugi pengadaan tanah atas pembangunan jalan Tol di desa Jorongan Leces Kabupaten Probolinggo.

*Bab kelima* penutup, berupa kesimpulan dan saran. Kesimpulan menerangkan jawaban atas rumusan masalah yang penyusun teliti, sedangkan saran adalah berupa kritik ataupun komentar serta masukan terhadap fakta yang terungkap di lapangan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

##### **1. Mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol.**

Pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol di desa Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo adalah proyek percepatan ekonomi negara untuk mencapai kesejahteraan sosial bagi rakyat. Adapun mekanisme pengadaan tanah jalan tol di desa Jorongan telah memenuhi aturan yang berlaku dalam Perpres Nomor 65 Tahun 2006 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum baik dari izin penetapan lokasi yang telah tercantum dalam Penetapan Lokasi Keputusan Gubernur Jawa Timur No.188/809/ktsp/013/2015 yang mana membutuhkan luas tanah  $\pm$  2.700.170 Meter tanah.

Adapun instansi pemerintah yang bersangkutan dalam pembangunan jalan tol di Kabupaten Probolinggo adalah BPK Jalan Tol Pas-Pro, Dinas PU Cipta Karya, Dinas PU Pera, BPN Kabupaten Probolinggo. Adapun tim yang melaksanakan pekerjaan dilapangan adalah PT Waskita

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengalami beberapa kendala yang muncul dalam proses pengadaan tanah. Pertama, masalah administrasi pertanahan yang masih belum lengkap baik dokumen maupun data fisik.

Kedua, proses pemberian ganti rugi terhadap masyarakat berjalan lambat dan menghambat proses pembuatan fisik pembangunan jalan tol.

Ketiga, proses negosiasi dengan warga yang bersengketa tanah dikarenakan antara salah satu orang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah milik dirinya yang tanpa adanya pembuktian yang sah atas tanah yang dimilikinya, salahsatu contoh adalah mengklaim bahwasanya tanah tersebut telah diwariskan oleh orang tuanya.

## **2. Pelaksanaan pemberian ganti rugi dan kendala-kendala dalam proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol.**

Adapun pelaksanaan pemberian ganti kerugian atas tanah dalam pembangunan jalan tol ini dilandaskan pada Undang-undang Pokok Agraria Pasal 16 yang menyatakan bahwa pengambilan tanah hak ini dengan tujuan untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-undang. Khususnya ganti rugi pembangunan jalan tol di desa Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo haruslah sesuai dengan setimpal untuk meningkatkan kemakmuran rakyat

Penyuluhan dan sosialisasi terkait pembangunan untuk kepentingan umum yang dilakukan terhadap masyarakat Desa Jorongan Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo dihadiri oleh 78 orang yang terkena dampak proyek yang dilakukan secara umum dengan menghadirkan

tokoh masyarakat dan warga lain yang terkena dampak pembangunan jalan tol pada pertengahan pada bulan Mei sampai bulan Juni 2016.

IPL dikeluarkan berdasarkan keputusan gubernur Jawa Timur dengan Penetapan Lokasi Keputusan Gubernur Jawa Timur No.188/809/ktsp/013/2015 yang mana membutuhkan luas tanah  $\pm$  2.700.170 Meter tanah. Obyek dan hasil penilaian yang dilakukan oleh tim penilai tanah atau appraisal yaitu ganti kerugian fisik berupa tanah mulai dari harga 1.000.000/m<sup>2</sup> sampai dengan harga 1.500.000/m<sup>2</sup> yang pada umumnya harga tanah hanya berkisar dari 400.000/m<sup>2</sup> sampai dengan harga 1.000.000/m<sup>2</sup>. Dengan demikian harga tanah yang telah ditetapkan oleh masyarakat dengan harga yang ditetapkan oleh tim Appraisal mengalami kenaikan harga yang cukup signifikan. Dengan hasil musyawarah ganti rugi dibayarkan dalam bentuk uang dengan cara transfer via rekening BRI untuk mempermudah pembayaran. Hal ini dilakukan pada bulan Januari sampai bulan Maret 2017.

Adapun kendala pemberian ganti rugi kepada masyarakat diantaranya adalah saat memberikan sosialisasi kepada masyarakat bahwa harga yang ditetapkan oleh tim Apraisal tanah belum mencapai kata sepakat diantara kedua belah pihak, rata-rata harga tanah yang ditetapkan oleh tim Apraisal dimulai dari harga Rp, 1.000.000,- sampai harga Rp, 1.500.000,- /m<sup>2</sup>. Harga yang tidak sesuai dengan harapan masyarakat yang terkena dampak yang ditetapkan oleh tim Appraisal untuk tanah warga yang terkena dampak pembangunan jalan tol, maka tim perangkat desa dan tim panitia tanah melakukan upaya sosialisasi dan musyawarah secara

kekeluargaan bahwasanya harga tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya telah memenuhi syarat dan proses panjang dalam menentukan harga tanah tersebut

Kendala lain dalam pemberian dana ganti rugi untuk masyarakat adalah bertahapnya pencairan dana untuk masyarakat yang terkena dampak pembangua jalan tol. Hal ini menyebabkan adanya keinginan masyarakat untuk pelunasan hutang yang telah dijanjikan oleh panitia pengadaan tanah dikarenakan proses yang panjang.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang telah peneliti uraikan tentang “Mekanisme pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum (studi kasus pembangunan jalan tol kabupaten probolinggo jawa timur)” yang mana mekanisme tersebut belum selesai secara menyeluruh dikarenakan terhambat beberapa kendala dalam pelaksanaannya, maka peneliti menyarankan:

### **1. Bagi pemerintah.**

Ganti rugi adalah bentuk penghormatan terhadap hak-hak atas tanah yang tanahnya terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum, maka diharapkan bagi pemerintah untuk menilai tanah tersebut dengan memperhatikan kesejahteraan rakyat untuk ke depannya dan diharapkan pula dalam proses pembayaran ganti kerugian atas tanah tersebut pemerintah untuk tidak memperlambat proses pencairannya yang mana

uang tersebut akan digunakan keperluan masyarakat untuk membeli tanah baru untuk mengganti tanah yang terkena proyek pembangunan ataupun untuk keperluan yang lainnya.

## **2. Bagi instansi pengadaan tanah.**

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah seharusnya dilakukan dengan cara bersama dan menyeluruh kepada warga yang terkena proyek pembangunan jalan tol, yang artinya tim panitia pengadaan tanah haruslah bermusyawarah dengan seksama kepada masyarakat agar dikemudian hari tidak terjadi kesalahpahaman antara warga dengan tim panitia pengadaan tanah tentang pengadaan tanah ini dan juga untuk mengantisipasi adanya kesalahpahaman dan meningkatkan kepercayaan dari masyarakat kepada instansi pemerintahan.

## **3. Bagi masyarakat.**

Bagi masyarakat yang terkena proyek pembangunan untuk kepentingan umum jalan tol agar memahami dengan betul pentingnya kepemilikan hak atas tanah secara sah menurut hukum seperti pendaftaran tanah bagi yang belum mendaftarkan maupun yang sudah terdaftar, supaya mudah dalam membuktikan diri sebagai pemilik yang sah secara hukum, serta percaya kepada pemerintah serta instansi pengadaan tanah untuk mengelola tanah mereka dengan maksud memajukan desa dan daerah sekitar yang terkena dampak pembangunan jalan tol tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

### B. Sumber Buku

Abdurrahman, *Masalah Hak-hak atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia, cet. ke-2*, Bandung: Alumni, 1983.

Anggriani, Jum, *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.

Bernhad Limbong, *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.

Hutagalung, Arie Sukanti, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, Jakarta: Rajawali, 2008.

- Marbun, SF, dkk., *Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: UII Pers, 2001.
- Parlindungan, A.P., *Konversi Hak-hak atas Tanah*, Jakarta: Mandar Maju, 1990
- Ridwan, Juniarso dan Ahmad Sodik, *Hukum Tata Ruang dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*, Bandung: Nuansa, 2013.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2013.
- Setiawan, R, *Pokok-pokok Hukum Perikata*, Bandung: Putra A. Bardin, 1999.
- Simanjuntak, P.N.H, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Jambatan, 2009.
- Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Alam, Wahyu Candra, “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum Kurang dari Satu Hektar dan Penetapan Ganti Kerugiannya (Studi Kasus Pelebaran jalan Gatot Subroto di Kota Tangerang)”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.
- Fatahilah, Qodlizaka “Pemberian Ganti Rugi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalur Lintas Selatan (JJLS) Tahun 2012 (Studi Kasus Pengadaan Tanah Di Desa Jetis Kecamatan Satposari Kab. Gunungkidul)” *Skripsi*, Progran Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.
- Erwiningsih, Winahyu, “Hak Menguasai Negara atas Tanah”. *Tesis*. Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, Yogyakarta, 2009.
- Purnawanti “Pengadaan Tanah Bagi Pembanguna Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus terhadap Pembangunan Fly Ofer Jombor Kabupaten Sleman

Daerah Istimewa Yogyakarta)” *Skripsi*, Progran Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

Saaba, Suci Kharisma, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012”, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2013.

### **C. Lain-lain**

Rossi, Massa Blokade Proyek Tol pasuruan Probolinggo  
,<http://www.kabarbromoterkini.com/2017/01/11/massa-blokade-proyek-tol-pasuruan-probolinggo/> diakses pada 6 Maret 2017.

<http://www.bpn.go.id/Publikasi/Berita-Pertanahan> diakses pada 23 Maret 2017.

[https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kabupaten\\_Probolinggo&action=edit&section=1](https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kabupaten_Probolinggo&action=edit&section=1) diakses pada tanggal 15 September 2017.

[https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kabupaten\\_Probolinggo&action=edit&section=42](https://id.wikipedia.org/w/index.php?title=Kabupaten_Probolinggo&action=edit&section=42) diakses pada tanggal 15 September 2017.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA



# Lampiran



**Ket:** Bapak Madrus alias Kamari dalam permasalahan pencairan dana pengadaan tanah jalan Tol



**Ket:** Salah satu pihak yang telah menerima dana ganti rugi dan telah membebaskan tanahnya untuk pengadaan tanah pembangunan jalan Tol

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

### *Curriculum Vitae*

#### **Data Pribadi** (*Personal Details*)

Nama / *Name* : Zainal Arifin  
Alamat / *Address* : Leces, Probolinggo, Jawa timur  
Nomor Telepon / *Phone* : 085330873044  
Email : zainalaff@yahoo.co.id  
Jenis Kelamin / *Gender* : Laki-laki  
Tanggal Kelahiran / *Date of Birth* : 8 Juni 1995  
Status Marital / *Marital Status* : Lajang  
Warga Negara / *Nationality* : Indonesia  
Agama / *Religion* : Islam

#### **Jenjang Pendidikan** :

##### *Education Information*

1. 2001-2007 SD TARUNA DRA ZULAEHA LECES, PROBOLINGGO, JAWA TIMUR
2. 2007-2010 MTS WHUSTHO ZAINUL HASAN PAJARAKAN, PROBOLINGGO, JAWA TIMUR
3. 2010-2013 MA MODEL ZAINUL HASAN PAJARAKAN, PROBOLINGGO, JAWA TIMUR
4. 2013- sekarang S1 ILMU HUKUM, FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM, UIN SUNAN KALIJAGA, YOGYAKARTA