

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMBANGUNAN  
TOL PROBOLINGGO-BANYUWANGI  
(Studi Atas Pembebasan Lahan Di Kabupaten Situbondo)**

**SKRIPSI**



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

**DIAN SASPITA LOKA**  
**NIM. 204102030068**  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH  
2025**

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMBANGUNAN  
TOL PROBOLINGGO-BANYUWANGI  
(Studi Atas Pembebasan Lahan Di Kabupaten Situbondo)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Fakultas Syariah  
Jurusan Hukum Islam  
Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah)



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Oleh:

**DIAN SASPITA LOKA**  
**NIM. 204102030068**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS SYARIAH  
2025**

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMBANGUNAN  
TOL PROBOLINGGO-BANYUWANGI  
(Studi Atas Pembebasan Lahan Di Kabupaten Situbondo)**

**SKRIPSI**

Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
gelar sarjana hukum (S.H.)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah)

Oleh:

Dian Saspita Loka  
NIM. 204102030068

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Disetujui Pembimbing



Dwi Hastuti, MPA.  
NIP. 198705082019032008

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012  
TENTANG PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN  
UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PEMBANGUNAN  
TOL PROBOLINGGO-BANYUWANGI  
(Studi Atas Pembebasan Lahan Di Kabupaten Situbondo)**

**SKRIPSI**

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu  
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)  
Fakultas Syariah  
Program Studi Hukum Tata Negara (Siyasah)

Hari: Selasa  
Tanggal: 02 Juli 2025

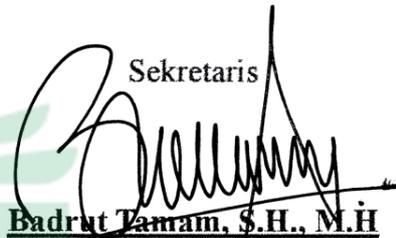
Tim Penguji

Ketua



Achmad Hasan Basri, M.H  
NIP. 198804132019031008

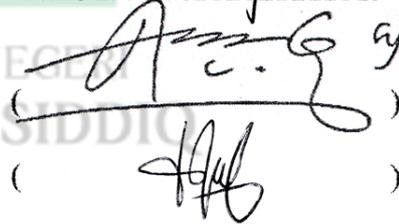
Sekretaris



Badrut Tamam, S.H., M.H  
NIP. 199104282025211019

Anggota :

1. Dr. H. Abdul Kholiq Syafa'at, M.A.
2. Dwi Hastuti, M.P.A.



Menyetujui  
Dekan Fakultas Syariah



Dr. Wildani Hefni, M.A.  
NIP. 199111072018011004

## MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُولِي الْأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ  
وَالرَّسُولِ إِنْ كُنْتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الْآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman! Taatilah Allah dan Rasul (Muhammad), dan ulil amri (pemegang kekuasaan) diantara kamu. Kemudian jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (Sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu, lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya. (Q.S. An-Nisa ayat 59).\*



---

\* Kementerian Agama Republik Indonesia, Al Quran Hafalan (Aliqa), (Bandung: Cardoba, 2021), 77

## PERSEMBAHAN

Dengan rasa syukur dan penuh kerendahan hati, penulis karya ini mempersembahkan kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, dan kesempatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Segala puji bagi-Mu atas segala rahmat yang tak terhingga.
2. Kedua Orang Tua Tercinta, Ibu Rosyidah dan (alm) bapak Sanijo, sangatlah menjadi bahan bakar semangat penulis dengan ridho dan doa yang selalu menyertai penulis hingga selesai, dan atas didikannya untuk melewati proses yang sulit ini dengan kesabaran yang luar biasa.
3. Murdion, Intan cahya dan Mutiara sani yang telah membersamai penulis mulai awal hingga akhir pada proses yang tentunya tidaklah mudah untuk dilalui berkat support, tenaga dan waktu yang diberikan sangatlah berharga bagi penulis.
4. Dosen Pembimbing, yang telah memberikan waktu, ilmu, serta bimbingan yang berharga dalam penyusunan skripsi ini. Terima kasih atas segala arahan, saran, dan kritik yang sangat membangun.
5. Teman-Teman kelas htn 3, yang telah menjadi rekan diskusi dan berbagi suka-duka selama menempuh studi ini.
6. Almamater, tempatku menimba ilmu dan bertumbuh selama masa studi ini. Persembahan ini bisa disesuaikan dengan siapa saja yang menurutmu layak untuk dihargai atau diberikan dedikasi khusus atas kontribusi mereka selama proses penyusunan skripsi.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin puji syukur kepada kehadiran Allah SWT atau rahmat, taufik serta hidayah Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat pada titik ini yang mampu menyelesaikan tugas akhir skripsi, penulis juga memanjatkan sholawat serta salam yang tercurahkan pada Nabi Muhammad SAW.

Dalam penyusunan skripsi ini yang berjudul Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Jalan Tol Probolinggo Banyuwangi merupakan salah satu syarat yang ditempuh agar mendapat gelar sarjana hukum Fakultas Syariah UIN KHAS. Ucapan terimakasih juga disampaikan kepada pihak-pihak yang telah memberi bantuan serta dukungan dalam penyelesaian penulisan ini sampai akhir, yaitu kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag.M.M.,CPEM., Rektor UIN KHAS Jember yang telah memberikan dukungan kepada seluruh mahasiswa selama perkuliahan;
2. Bapak Dr. Wildani Hefni, MA., Dekan Fakultas Syariah UIN KHAS Jember yang memberikan arahan kepada mahasiswa Fakultas Syariah dalam proses perkuliahan;
3. Bapak Achmad Hasan Basri, M.H selaku Kaprodi Hukum Tata Negara Fakultas Syariah UIN KHAS Jember yang telah memberikan izin dan masukan dalam penyusunan skripsi ini;

4. Ibu Dwi Hastuti, MPA. Selaku Dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan bimbingan baik dari segi ilmu, penulisan dengan arahan yang sangat sabar sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini;
5. Bapak – Ibu Dosen Hukum Tata Negara fakultas syariah yang telah banyak memberikan kesempatan menimba ilmu yang telah disampaikan dalam bangku perkuliahan selama ini sehingga penulisan;
6. Teman teman keluarga besar hukum Tata Negara angkatan 2020 khususnya kelas HTN 3 yang telah memberi dukungan dan penyemangat untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis membuka diri untuk segala bentuk saran dan kritik yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang. Harapan dari penulis, semoga skripsi ini dapat menjadi manfaat pengembangan ilmu pengetahuan yang akan datang, khususnya di bidang Hukum Tata Negara, dan menjadi referensi yang berguna bagi pembaca.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## ABSTRAK

**Dian Saspita Loka, 2025.** *“Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Tol Probolinggo-Banyuwangi (Studi Atas Pembebasan Lahan Di Kabupaten Situbondo)”*

**Kata Kunci :** Pengadaan Tanah, Ganti Rugi, Kepentingan Umum.

Pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi merupakan bagian dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang masuk ke dalam proyek strategi nasional (PSN) yang ditetapkan dalam RPJMN tahun 2019-2025 oleh presiden Jokowi dan dilanjutkan dalam RPJMN tahun 2025-2029 oleh presiden Prabowo. Dalam pelaksanaannya terutama di daerah Besuki terdapat beberapa masyarakat yang menolak ganti rugi yang diberikan. Ganti rugi dalam Undang-Undang harus layak dan adil, oleh karena itu penting untuk melakukan penelitian tentang Implementasi mekanisme dan ganti kerugian yang sesuai UU Nomor 2 Tahun 2012.

Fokus penelitian dalam skripsi ini adalah; 1) Bagaimana mekanisme pengadaan tanah jalan tol Probolinggo-Banyuwangi di Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo berdasarkan UU No 2 Tahun 2012?. 2) Bagaimana prosedur ganti kerugian dalam pengadaan tanah di kecamatan Besuki untuk pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 jika dilihat dari perspektif Fiqh Siyasah Dusturiyah?.

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui implementasi mekanisme daam pengadaan tanah jalan tol Probolinggo-Banyuwangi di kecamatan Besuki kabupaten Situbondo sesuai UU Nomor 2 Tahun 2012. 2) Untuk menganalisis perspektif Fiqh Siyasah Dusturiyah terhadap prosedur pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah jalan tol Probolinggo-Banyuwangi di kecamatan Besuki Kecamatan Situbondo ditinjau dari perspektif Fiqh Siyasah Dusturiyah.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris dan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan sosiologis. Pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Analisis yang digunakan analisis kualitatif dan triangulasi sumber yang digunakan dalam penelitian ini.

Penelitian ini menghasilkan beberapa kesimpulan: 1) Mekanisme Pembangunan jalan tol Probolinggo–Banyuwangi telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan secara prinsip dibenarkan dalam fiqh siyasah dusturiyah karena memenuhi kemaslahatan umum, seperti peningkatan akses, ekonomi, sesuai dengan maqāṣid al-syarī‘ah. 2) Penilaian ganti rugi dilakukan oleh tim penilai yaitu kantor jasa penilai publik (KJJP). Pemberian ganti rugi dilakukan secara langsung oleh Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) melalui proses transfer ke rekening masing-masing penerima yang sudah dibuatkan. Masyarakat yang mengajukan gugatan ke pengadilan dengan keputusan ditolak oleh pengadilan, tanahnya tetap dicabut dan uang ganti rugi dititipkan ke pengadilan. Ganti rugi yang diberikan pada praktiknya dinilai telah memenuhi unsur keadilan dan kelayakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Konteks Penelitian .....	<b>1</b>
B. Fokus Penelitian .....	<b>6</b>
C. Tujuan Penelitian .....	<b>7</b>
D. Manfaat Penelitian .....	<b>7</b>
E. Definisi Istilah .....	<b>9</b>
F. Sistematika Pembahasan .....	<b>11</b>
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>12</b>
A. Penelitian Terdahulu .....	<b>12</b>
B. Kajian Teori .....	<b>21</b>
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>54</b>

A. Pendekatan Dan Jenis Penelitian .....	46
B. Lokasi Penelitian .....	55
C. Subyek Penelitian .....	55
D. Teknik Pengumpulan Data .....	56
E. Analisis Data .....	57
F. Keabsahan Data .....	59
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS .....</b>	<b>61</b>
A. Gambaran Objek Penelitian .....	61
B. Penyajian Data dan Analisis .....	63
C. Pemahasan temuan .....	86
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>98</b>
A. Kesimpulan .....	98
B. Saran .....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>100</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

No. Uraian	Hal
2.1 Tabel Persamaan Dan Perbedaan Dengan Penelitian Terdahulu.....	19
4.1 Tabel Hasil Temuan.....	87



## DAFTAR GAMBAR

No. Uraian	Hal
4.1 Peta umum kabupaten Situbondo.....	62
4.2 Pembangunan proyek jalan tol di kecamatan Besuki .....	63
4.3 Pelaksanaan proses pembentukan tim pelaksana dan pembentukan satgas A dan B Tol Probolinggo-Banyuwangi.....	70



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Tanah adalah faktor penting yang mendukung kehidupan dan kesejahteraan masyarakat. Perannya tidak hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai ruang bagi perkembangan politik, sosial, dan budaya. Selain itu, tanah juga berfungsi sebagai sumber penggerak ekonomi bagi individu maupun negara, di mana penggunaannya terkait erat dengan aspek politik dan hukum, serta memiliki tujuan untuk memberikan manfaat bagi kepentingan bersama.<sup>1</sup>

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan infrastruktur, negara memerlukan tanah sebagai salah satu elemen penting dalam mendukung pembangunan nasional. Namun, seiring berjalannya waktu, ketersediaan tanah semakin terbatas. Oleh karena itu, pengadaan tanah oleh negara, yang dalam hal ini diatur dan dilaksanakan oleh pemerintah, menjadi hal yang sangat penting untuk mencapai tujuan pembangunan nasional. Kebijakan terkait pertanahan ini berlandaskan pada Pasal 33 UUD 1945, yang menyatakan bahwa "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat." Hal ini menegaskan bahwa pengelolaan sumber daya alam, termasuk tanah, bukan hanya untuk kepentingan negara, tetapi lebih utama untuk kesejahteraan dan

---

<sup>1</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara atas Tanah* (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2009), 1.

kemakmuran rakyat. Dalam konteks ini, pengadaan tanah oleh negara berfungsi untuk memastikan bahwa pembangunan infrastruktur yang dilakukan dapat memberikan manfaat yang maksimal bagi masyarakat luas, menciptakan kesempatan kerja, dan mendukung pertumbuhan ekonomi secara berkelanjutan.

Menurut penjelasan umum Pasal 2 huruf b Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan tentang definisi keadilan yakni *"Memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk melangsungkan kehidupan yang lebih baik"*. Berdasarkan menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 pihak yang tanahnya dibebaskan harus diberikan ganti kerugian yang layak dan adil.<sup>2</sup>

Ganti rugi tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang. Lebih lanjut, kebijakan ini bertujuan untuk memastikan bahwa meskipun hak atas tanah dapat dicabut demi kepentingan bersama, hak-hak individu sebagai pemilik tetap dihormati dan dilindungi. Dalam prakteknya, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering kali melibatkan perundingan antara pemerintah dan pemilik tanah, di mana diharapkan tercapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Selain itu, ketentuan ini juga mencakup prinsip transparansi dan keadilan dalam

---

<sup>2</sup> Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

penentuan besaran ganti rugi yang diberikan, sehingga masyarakat merasa dilibatkan dalam proses yang adil dan terbuka.<sup>3</sup>

Pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah dalam proyek pembangunan Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi merupakan salah satu contoh pengadaan tanah yang dilakukan untuk kepentingan umum. Proyek ini merupakan salah satu proyek strategis nasional (PSN) yang masuk kedalam rencana pembangunan jangka menengah nasional (RPJMN) tahun 2025-2029 yang ditetapkan oleh Presiden Prabowo.<sup>4</sup> Total panjang tol ini sekitar 175,78 kilometer yang menghubungkan Kraksaan, Probolinggo hingga Ketapang, Banyuwangi. Pembangunan dibagi dalam dua tahap: Tahap I Ruas Gending-Besuki sepanjang 49,68 km, dibagi menjadi tiga paket konstruksi (Gending-Kraksaan, Kraksaan-Paiton, Paiton-Besuki). Tahap II ruas Besuki-Ketapang (Banyuwangi) sepanjang 125,7 km. target keseluruhan operasi penuh tahap I (paket I hingga III) adalah akhir tahun 2025, dengan anggaran Rp. 8, 1 triliun.<sup>5</sup>

Dimulainya pembangunan ditandai dengan peletakan batu pertama yang dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) pada tanggal 6 Februari 2023 di Kabupaten Probolinggo, Jawa Timur. Proyek ini diharapkan dapat meningkatkan kelancaran distribusi barang dan jasa mulai dari Banten hingga Banyuwangi, serta akan menjadi roda

---

<sup>3</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 1993)

<sup>4</sup> "Azmi Faiq," Pembangunan Tol Probolinggo-Banyuwangi terus dikebut begini progresnya, detikJatim, diakses April 18, 2024, <https://www.detik.com/jatim/bisnis/d-7874286/pembangunan-tol-probolinggo-banyuwangi-terus-dikebut-begini-progresnya>

<sup>5</sup> "Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi," *Wikipedia* bahasa Indonesia, diakses April 18, 2024, [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Jalan\\_Tol\\_Probolinggo%E2%80%93Banyuwangi](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Jalan_Tol_Probolinggo%E2%80%93Banyuwangi)

penggerak perekonomian masyarakat.<sup>6</sup> Saat ini jalan tol menjadi solusi utama untuk mengatasi kemacetan lalu lintas dan meningkatkan konektivitas antar wilayah. Dan tanah yang dibebaskan kebanyakan tanah pertanian dan permukiman penduduk. Adapun permasalahan yang terjadi sejumlah warga memasang spanduk yang berisikan penolakan yang dipasang di area persawahan yang disinyalir akan dijadikan jalan tol di Desa Blimbing dan Desa Bloro, Besuki Situbondo. Warga desa setempat itu menolak lahannya dijadikan jalan tol.<sup>7</sup>

Menurut Boedi Harsono, seorang pakar Hukum Pertanahan di Indonesia, kepada pihak yang telah menyerahkan tanahnya wajib diberikan imbalan yang layak, sehingga keadaan sosial dan keadaan ekonominya tidak menjadi mundur.<sup>8</sup> Contohnya pembebasan lahan di kabupaten Kulonprogo, Daerah Istimewa Yogyakarta menuai sejumlah permasalahan tentang ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah terlalu rendah dan tidak menjamin keberlangsungan hidup mereka. Dan contoh pembebasan lahan yang terjadi di kabupaten Bawen, kabupaten Semarang yang konflik terjadi hampir setiap warga merasa tertekan dengan jumlah uang ganti rugi yang tidak layak, dibuktikan dengan sulitnya mencari tempat tinggal bagi mereka yang tinggal

---

<sup>6</sup> "Progres Pembangunan Jalan Tol Probolinggo - Banyuwangi," diakses Februari 7, 2024, <https://kpbu.kemenkeu.go.id/berita/read/1612/progres-pembangunan-jalan-tol-probolinggo-banyuwangi>

<sup>7</sup> "Chuk S Widarsha," Warga Situbondo tolak jual tanah untuk tol gegara dihargai terlalu murah, detikJatim, September 20, 2023, <https://www.detik.com/jatim/berita/d-6942111/warga-situbondo-tolak-jual-tanah-untuk-tol-gegara-dihargai-terlalu-murah>

<sup>8</sup> Maria Hutapea, "Penerapan Prinsip layak dan adil dalam Pemberian Ganti Kerugian di Indonesia," *Jurnal Hukum* 2, no. 1, (Januari 2023): 99.

di kota-kota besar karena tingginya bahan bangunan dan ditambah lagi dengan kehilangan usaha/pekerjaan yang menopang kehidupan keluarganya.

Di dalam Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyatakan Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk :

1. uang;
2. tanah pengganti;
3. permukiman Kembali, yang dimaksud dengan “permukiman kembali” adalah proses kegiatan penyediaan tanah pengganti kepada Pihak yang Berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan dalam proses Pengadaan Tanah
4. kepemilikan saham; atau Yang dimaksud dengan ”bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham” adalah penyertaan saham dalam kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolaannya yang didasari kesepakatan antarpihak.
5. bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak misalnya gabungan dari 2 (dua) atau lebih bentuk Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d.<sup>9</sup>

Di samping itu pembangunan tol Probolinggo-Banyuwangi pemberian ganti rugi sebagian besar masih bentuk uang, yang mana ganti rugi ini dianggap cukup kurang adil karna nilai uang semakin menurun dan nilai tanah

---

<sup>9</sup> Dekie GG Kasenda, "Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum," *Jurnal Morality* 2, no. 2 (Desember 2015): 3.

semakin naik. Dengan demikian tugas pemerintah tidak hanya sebatas selesai melaksanakan pemberian ganti kerugian, akan tetapi pemerintah harus memastikan untuk bagaimana keberlanjutan hidup masyarakat bahwa masyarakat masih dapat mempertahankan atau meningkatkan kondisi sosial ekonomi mereka bukan sebaliknya justru akan membuat kondisi sosial ekonomi mereka menurun. Maka dari itu, kompensasi bisa dikatakan adil dan layak dikarenakan tidak menurunkan kondisi sosial ekonomi mereka. Sehubungan adanya permasalahan diatas penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dan mendalami pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi. Maka peneliti akan membuat penulisan penelitian skripsi ini dengan judul: “Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Tol Probolinggo-Banyuwangi (Studi Atas Pembebasan Lahan Di Kabupaten Situbondo)”.

## **B. Fokus Penelitian**

Menurut konteks penelitian, untuk memperjelas titik fokus dalam pembahasan suatu penelitian perlu disusun fokus penelitian. Fokus penelitian yang akan diteliti dan dikaji dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme pengadaan tanah jalan tol Probolinggo-Banyuwangi di Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jika dilihat dari perspektif Fiqh siyasah dusturiyah?

2. Bagaimana prosedur ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Kecamatan Besuki untuk pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian yang jelas dan terarah dapat mempermudah dalam melakukan penelitian. Maka mengacu pada permasalahan, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi di kecamatan Besuki kabupaten Situbondo ditinjau dari perspektif fiqh siyasah dusturiyah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012
2. Untuk mendeskripsikan prosedur ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Kecamatan Besuki untuk pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012

### **D. Manfaat Penelitian**

Menurut pendapat Suharsimi Arikunto manfaat dari hasil penelitian adalah sesuatu yang dapat digunakan oleh pihak-pihak lain untuk meningkatkan apa yang telah ada. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis dan praktis bagi semua pihak, diantaranya:

Dalam penulisan karya tulis ilmiah yang dalam penyusunannya secara sistematis selalu memiliki manfaat. Penelitian ini diharapkan memberikan beberapa manfaat berdasarkan pemaparan dari tujuan penelitian. Manfaat dalam penelitian sendiri terdapat dua sifat, yaitu manfaat bersifat teoritis dan

manfaat bersifat praktis. Diantara kedua manfaat teoritis dan praktis tersebut adalah:

#### 1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan perkembangan bidang hukum Pertanahan khususnya mengenai kepentingan umum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dalam mewujudkan kemanfaatan hukum bagi masyarakat.

#### 2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pemerintah, pengadaan tanah harus dilakukan dengan tetap menghormati hak-hak masyarakat yang terdampak. Meskipun dalam regulasi pemerintah memiliki kewenangan untuk memaksa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, proses musyawarah seharusnya melibatkan komunikasi dua arah yang saling mendengarkan dan memahami, terutama terkait penetapan nilai ganti rugi. Hal ini bertujuan agar masyarakat tidak merasa bahwa pemerintah mengambil keputusan sepihak dan tidak terbuka untuk kompromi. Jika dalam regulasi tidak ada ruang untuk negosiasi dalam musyawarah, maka sebelum itu dilakukan, masyarakat perlu diberikan sosialisasi dan imbauan untuk melengkapi semua bukti kepemilikan dan dokumen pendukung lainnya, sehingga proses penilaian dapat berjalan secara transparan dan mencapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak

- b. Bagi Peneliti, penelitian ini bisa memberikan suatu pengetahuan dan wawasan mengenai sesuatu yang berhubungan dengan adanya pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012.
- c. Bagi Instansi UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember penelitian ini diharapkan menjadi sarana pembelajaran dan pengetahuan.
- d. Bagi masyarakat diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dalam pembangunan tol.

#### **E. Definisi Istilah**

Definisi istilah berisi tentang definisi dari istilah-istilah penting yang menjadi pusat perhatian peneliti didalam judul penelitian tersebut. Hal ini bertujuan agar tidak terjadi kesalahpahaman makna istilah yang dimaksud oleh peneliti dalam karya ilmiah tersebut. Berdasarkan rumusan dan tujuan diatas, maka defisi yang bisa dipahami dari konsep judul yang peneliti ajukan adalah sebagai berikut:

##### **1. Implementasi**

Istilah implementasi secara umum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu pelaksanaan atau penerapan. Istilah implementasi biasanya dikaitkan dengan suatu kegiatan yang dilaksanakan untuk mencapai tujuan tertentu. Implementasi juga dapat diartikan dengan bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu system.

Implementasi bukan hanya sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.<sup>10</sup>

## 2. Kepentingan Umum

Kepentingan Umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat mengenai kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dibatasi pada kegiatan pembangunan yang dilakukan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah, serta tidak digunakan untuk mencari keuntungan, yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>11</sup>

## 3. Pengadaan Tanah

Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah merupakan kegiatan menyediakan tanah yang dilakukan dengan upaya memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak (pemilik tanah). pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.<sup>12</sup>

## 4. Pembangunan Tol

Pembangunan jalan adalah kegiatan pemrograman dan penganggaran, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, serta pengoperasian dan pemeliharaan jalan. Jalan tol adalah jalan umum yang

---

<sup>10</sup> Nurdin Usman, Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum (Jakarta: Grasindo, 2002), 70.

<sup>11</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012, pasal 1 ayat (6).

<sup>12</sup> Setneg RI, UU No.2 Tahun 2012, pasal 3

merupakan sebagai bagian dari sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang mengharuskan melewatinya pengguna wajib membayar tol.<sup>13</sup>

## F. Sistematika Pembahasan

Pembahasan skripsi ini mengalir dari bab pendahuluan hingga bab penutup, seperti yang diuraikan dalam sistematika pembahasan. Sistematika pembahasan dalam penulisan ini dibagi menjadi lima (5) bab.

**Bab I Pendahuluan**, mengulas konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, dan manfaat penelitian, definisi istilah, struktur pembahasan dan topik-topik lainnya.

**Bab II Kajian Pustaka**, mengkaji literatur tentang topik penelitian yang relevan. Mencakup berbagai hasil penelitian terdahulu dan studi teoritis disertakan dalam bab ini.

**Bab III Metode Penelitian**, membahas berbagai bentuk penelitian dan metodologi penelitian. Bab ini juga mencakup strategi pengumpulan data, analisis data, keabsahan data dan tahap-tahap penelitian.

**Bab IV Pembahasan**, menguraikan data dan temuan yang didapat dan kesimpulan yang diambil dari teknik dan prosedur yang dibahas dalam bab III.

**Bab V Penutup**, menguraikan setiap topik yang dibahas dalam bab sebelumnya. Saran-saran yang berkaitan dengan temuan penelitian, dan kesimpulan juga disertakan dalam bab ini.

---

<sup>13</sup> Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan.

## BAB III

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Pada bagian ini peneliti mencantumkan beberapa temuan penelitian sebelumnya yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan kemudian membuat ringkasan penelitian yang telah dipublikasikan (skripsi, tesis, disetasi, atau lainnya). Dengan melakukan ini, peneliti dapat menentukan seberapa orisinal dan relevan penelitian yang akan dilakukan.

Untuk mencegah adanya plagiasi penelitian ini, peneliti akan mengidentifikasi persamaan dan perbedaan antara penelitian saat ini dan penelitian sebelumnya. Menurut hasil dari observasi yang telah dilakukan, ada beberapa penelitian yang relevansi dengan penelitian ini. Antara lain sebagai berikut:

1. "Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Pada Pembangunan New Yogyakarta International Airport (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)". Yang ditulis oleh Millati Hanifah Wardani Mahasiwi dari Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta pada tahun 2021. rumusan masalahnya yakni; 1. Apa ketentuan pengadaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012? 2. Bagaimana penyelesaian sengketa pengadaan tanah pada pembangunan New Yogyakarta International Airport?

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa proses pengadaan tanah untuk pembangunan untuk kepentingan umum sering menyimpang dari amanat Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Hasilnya menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah untuk pembangunan International Airport New Yogyakarta tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, dan terjadi maladministrasi dan kesalahan implementasi, seperti kurangnya sosialisasi.<sup>14</sup>

Persamaan penelitian ini adalah keduanya sama-sama mengkaji tentang pelaksanaan Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012. Namun perbedaan antara kedua penelitian ini yaitu penelitian lebih fokus pada cara atau proses menyelesaikan sengketa, Sedangkan penelitian saat ini membahas tentang pelaksanaan pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang tanahnya dibebaskan berdasarkan UU No Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

2. “Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Jombang”. Yang ditulis oleh Tita Lucida Mahasiwi dari Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur pada tahun 2013. Fokus penelitian dalam penelitian ini yakni; 1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan

---

<sup>14</sup> Millati Hanifah Wardan, "Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Pada Pembangunan New Yogyakarta International Airport (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)" (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021), 68.

umum berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah. 2. Kendala – kendala apa saja yang ada dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat Jombang yang lahannya terkena jalan tol setuju untuk dibangunnya jalan tol. Sebanyak 95 persen responden menyatakan setuju untuk dibangunnya jalan tol yang melewati lahan atau tanah mereka, dan hanya sekitar 5 persen menyatakan tidak setuju. Ini menunjukkan bahwa Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah telah diterapkan secara efektif di kabupaten Jombang.<sup>15</sup>

Persamaan penelitian saat ini dan terdahulu yaitu keduanya memfokuskan penelitian pada hambatan atau kendala yang terjadi pada saat pelaksanaan pengadaan tanah berlangsung. Perbedaan antara kedua penelitian ini, penelitian terdahulu tidak membahas tentang pemberian ganti rugi yang layak dan adil kepada pemilik tanah yang dilihat dari perspektif keadilan.

3. “Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Sigli-Banda Aceh Di Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar”. Yang ditulis oleh Said Al-Mukahfi Mahasiswa dari Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh pada tahun 2020. Rumusan masalahnya yakni; 1. Bagaimanakah mekanisme pengadaan tanah jalan tol Sigli-Banda Aceh di Kecamatan Blang Bintang Kab. Aceh Besar. 2. Bagaimanakah prosedur ganti kerugian

---

<sup>15</sup> Tita Lucida, "Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Jombang" (Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional Jawa Timur, 2013), 60.

dalam pengadaan tanah di Kecamatan Blang Bintang. 3. Bagaimanakah nilai ganti rugi yang ditetapkan dalam pengadaan tanah di Kecamatan Blang Bintang dalam memenuhi kriteria kelayakan menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, ganti rugi yang diberikan kepada pihak yang berhak sudah layak dan adil berdasarkan dua kriteria: pertama, ganti rugi dapat meningkatkan kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat Kecamatan Blang Bintang; dan kedua, besarnya ganti rugi proporsional atau seimbang, tidak membebani seseorang. Selain itu, masyarakat yang terkena pengadaan tanah tidak terpengaruh oleh penilaian ganti rugi yang dilakukan dengan cara yang tepat dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>16</sup>

Persamaan dari penelitian ini yaitu pada pokok pembahasan tentang pemberian ganti kerugian dan kriteria kelayakan menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol untuk kepentingan umum. Perbedaannya, penelitian terdahulu tidak meneliti tentang adanya hambatan atau kendala yang terjadi pada saat proses pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

---

<sup>16</sup> Said Al Mukahfi, "Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Sigli-Banda Aceh di Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar (Analisis Kelayakan Ganti Rugi Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)" (Skripsi, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2020), 44.

4. “Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya”. Yang ditulis oleh Gissanti Galuh Faradita, Mahasiswi dari Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau pada tahun 2023. Rumusan masalahnya yakni; 1. Bagaimana pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya. 2. Apa faktor penghambat pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya.

Hasil dari penelitian tersebut yaitu Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kelurahan Tuah Negeri, ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan untuk pengadaan tanah untuk pembangunan perairan dan waduk perkantoran. Namun, ganti kerugian ini belum dilaksanakan dengan baik karena sebagian lahan masyarakat belum diganti rugi. Faktor-faktor yang menghambat pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya adalah sebagai berikut: (a) ada masalah dengan dinas terkait pembayaran dua bidang tanah kepemilikan Anita; (b) anggaran pemerintah kota Pekanbaru terbatas.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Gissanti Galuh Faradita, “Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya” (Skripsi, Sultan Syarif Kasim Riau, 2023), 70.

Kedua penelitian ini sama-sama membahas tentang implementasi pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah yang sesuai berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Perbedaan kedua penelitian ini hanya terletak pada tempat penelitian dan objek yang diteliti berbeda.

5. “Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Proyek Jalan Tol Sunter-Pulogebang Di Jakarta Timur”. Yang ditulis oleh Rizka Naufalian Zahra Mahasiswi dari Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta pada tahun 2019. Rumusan masalahnya yakni; 1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan proyek jalan tol Sunter– Pulogebang di Jakarta Timur ditinjau dari Undang-Undang No. 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. 2. Apakah upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dalam mengatasi hambatan Pelaksanaan Pengadaan Tanah bagi pembangunan proyek jalan tol Sunter– Pulogebang di Jakarta Timur.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa masih ada yang belum sesuai yaitu tahap pelaksanaan saat proses penilaian ganti kerugian dan musyawarah penetapan ganti kerugian. Dari 52 bidang tanah yang terkena pengadaan tanah baru, 41 bidang telah menyetujui penilaian ganti kerugian, dan 11 bidang tanah yang tersisa hanya menyelesaikan 80% dari proses. Bidang tanah masih belum mencapai kesepakatan mengenai penilaian ganti kerugian tersebut. Pembangunan Jalan Tol Sunter-Pulogebang baru mencapai 20% selesai. Tahap ini mencakup pemasangan

grider untuk mengangkat beton seberat 60 ton dan pembangunan tiang penyangga tol. Upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur untuk mengatasi kendala dalam proses pengadaan tanah untuk proyek jalan tol Sunter-Pulogebang di Jakarta Timur adalah dengan menggunakan Konsinyasi yang diatur dalam Pasal 42 Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk menitipkan uang ganti rugi ke Pengadilan Negeri setempat karena tidak ada pengajuan dari warga ke Pengadilan Negeri.<sup>18</sup>

Persamaan penelitian terdapat pada upaya yang dilakukan pemerintah dalam mengatasi kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Kedua penelitian ini juga ada perbedaan, pada penelitian terdahulu tidak mengkaji tentang pemberian ganti rugi yang layak dan adil sesuai dengan asas keadilan dalam UU No 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

---

<sup>18</sup> Rizka Naufalian Zahra, "Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Proyek Jalan Tol Sunter-Pulogebang Di Jakarta Timur" (Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional Jakarta, 2019), 4.

**Tabel 2.1**  
**Persamaan Perbedaan Penelitian**

No	Peneliti	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Millati Hanifah Wardani (skripsi 2021)	Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah pada Pembangunan New Yogyakarta International Airport (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum)	Keduanya menggunakan dasar hukum yang sama, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.	Perbedaan pada sudut pandang hukum. Penelitian terdahulu lebih mengarah pada aspek penyelesaian konflik dan perlindungan hukum, sedangkan penelitian saat ini lebih menyoroti penerapan prosedural dan kepatuhan terhadap regulasi.
2.	Tita Lucida (skripsi 2013)	Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Jombang	Persamaan pada objek, pengadaan tanah untuk proyek pembangunan infrastruktur jalan tol.	Perbedaan terletak pada tujuan penelitian, penelitian terdahulu memetakan hambatan dan masalah dalam praktik pengadaan tanah menurut UU, penelitian saat ini menilai kesesuaian praktik pembebasan lahan dengan prosedur hukum dan efektivitas

				pelaksanaannya
3.	Said Al Mukahfi (skripsi 2020)	Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Sigli-Banda Aceh Di Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar	Persamaan dari tujuan untuk mengevaluasi efektivitas pelaksanaan pengadaan tanah dan memberi masukan bagi kebijakan dan menyoroti peran instansi pemerintah dan pelaksana proyek dalam mengelola pembebasan lahan.	Perbedaannya penelitian terdahulu lebih menekankan pada proses teknis atau tahapan pelaksanaan pengadaan tanah dalam satu proyek tol secara rinci dan lokal (di satu kecamatan). Penelitian saat ini lebih fokus pada evaluasi penerapan hukum (UU No. 2 Tahun 2012) dalam pembebasan lahan proyek tol nasional, dengan pendekatan yang lebih yuridis empiris.
4.	Gissanti Galuh faradita (skripsi 2023)	Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya	Penelitian keduanya terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yaitu pembangunan infrastruktur jalan tol yang berdampak pada masyarakat.	Perbedaan, penelitian terdahulu mengidentifikasi dan mengevaluasi hambatan dalam proses pemberian ganti rugi. Sedangkan saat ini menilai efektivitas pelaksanaan UU dan proses pembebasan lahan dalam proyek tol.
5.	Rizka	Pengadaan Tanah	Persamaan,	Perbedaan,

	Naufalian Zahra (skripsi 2019)	Bagi Pembangunan Proyek Jalan Tol Sunter-Pulogebang Di Jakarta Timur	Kedua penelitian menggunakan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sebagai landasan hukum utama dan objek pembangunan untuk jalan tol.	penelitian terdahulu tidak membahas secara khusus pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah, sedangkan penelitian saat ini membahas secara eksplisit pemberian ganti rugi sesuai UU No. 2 Tahun 2012.
--	--------------------------------	----------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## B. Konseptual

### 1. Hak menguasai oleh negara

Terangkum dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945, yang menetapkan kebijakan dasar tentang penguasaan dan penggunaan sumber daya alam yang ada, dengan kata-kata, "Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat." Namun, tidak ada penjelasan tentang sifat dan lingkup hak menguasai dari negara, yang meliputi bumi dan air, dan kekayaan alam.

Dalam prinsip "negara menguasai", negara tidak dapat mensubordinasikan masyarakat. Negara justru harus amanah mengemban kuasa dari masyarakat. Kewenangan mengatur oleh Negara dibatasi UUD maupun relevansinya dengan tujuan yang hendak dicapai.

Pembahasan mengenai makna kata-kata “dikuasai oleh negara” secara lebih mendalam dapat didekati dengan memahami pengertian-pengertian yang diberikan para ahli, antara lain:

- a. Mohammad Hatta, dalam bukunya “Pelaksanaan Undang-undang Dasar 1945 Pasal 33” memaknai dikuasai oleh negara tidak berarti negara sendiri menjadi penguasa, usahawan atau “ondernemer”. Lebih tepat dikatakan, bahwa kekuasaan negara terdapat pada membuat peraturan guna kelancaran jalan ekonomi, peraturan yang melarang pula “penghisapan” orang yang lemah oleh orang yang bermodal.<sup>19</sup>
- b. Sudargo Gautama menerjemahkan hak menguasai negara mendasarkan argumentasinya pada pandangan yang melihat negara sebagai organisasi kekuasaan dari seluruh rakyat. Oleh karena itu berdasarkan kualitasnya, negara bertindak selaku Badan Penguasa. Pemikirannya ini dipararelkan dengan susunan dalam Pasal 33 ayat (3), yang diadopsi dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA “bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat”. Negara, sebagai organisasi kekuasaan daripada bangsa Indonesia, diberi wewenang untuk mengatur hal-hal yang berkaitan dengan tanah. Istilah "dikuasai" dalam ayat ini tidak berarti "dimiliki".<sup>20</sup>
- c. Notonagoro menyatakan bahwa "untuk menentukan hakekat sifat hak penguasaan tanah, kita harus mendasarkan diri menurut kedudukan hak

---

<sup>19</sup>Abdurrahman, Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria (Bandung:Alumni, 1985), 36.

<sup>20</sup> Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (Bandung:CV. Binacipta, 1973), 47–48.

penguasaan tanah oleh negara itu dalam rangkaian kekuasaan negara pada umumnya." Notonagoro mendasarkan argumen ini pada perspektif Van Vollenhoven, yang berpendapat bahwa hak negara terhadap tanah sebenarnya merupakan kekuasaan negara terhadap semua hal. Tanah adalah hal khusus, dan jika perlu diubah dalam hal ini, itu tidak boleh mengurangi atau mengubah status negara. Selanjutnya, ia menyatakan bahwa untuk menentukan sifat hak menguasai tanah, kita harus melihat kepada kekuasaan negara, yang berarti membangun, mengusahakan, memelihara, dan mengatur hidup bersama. Ini terutama berlaku untuk tanah, yang berarti membangun, mengusahakan, memelihara, dan mengatur segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah. Dengan demikian, kita dapat menentukan makna dan sifat hak menguasai tanah sebagai: "dalam membangun, mengusahakan, memelihara, dan mengatur kehidupan Bersama".<sup>21</sup>

## **2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**

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

Menurut imam koeswahyono, Pengadaan tanah adalah suatu tindakan hukum yang dilakukan pemerintah untuk memperoleh tanah yang diperlukan untuk kepentingan tertentu, dengan memberikan kompensasi atau ganti rugi kepada pemilik tanah sesuai dengan prosedur dan jumlah yang ditentukan.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> Notonagoro, Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia (Jakarta:Bina Aksara, 1984), 117-119.

<sup>22</sup> Imam Koeswahyono, Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan bagi umum (Malang:Setara Press, 2008), 1.

Mengutip pendapat Boedi Harsono menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah suatu tindakan hukum yang mengakhiri hubungan hukum antara pemilik hak atas tanah dan tanah yang dibutuhkan melalui pemberian imbalan yang bisa berupa uang, tanah pengganti atau bentuk lainnya yang dilakukan melalui musyawarah untuk mencapai kesepakatan antara pemilik tanah dan pihak yang membutuhkan tanah.<sup>23</sup>

Dalam pelaksanaannya harus sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Yang dimaksud dengan prinsip-prinsip hukum dalam konteks ini adalah aturan-aturan yang mengatur pengadaan tanah untuk kepentingan umum, yang memberikan petunjuk tentang bagaimana lembaga-lembaga terkait seharusnya bertindak atau mengambil langkah. Aturan ini dapat berupa peraturan, doktrin, undang-undang, atau ketentuan lainnya yang memiliki kekuatan hukum dan mengatur pelaksanaan yang sesuai dengan perintah hukum tersebut, baik dalam implementasi maupun status formalnya.<sup>24</sup>

Dalam ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia ada dua cara yang di tempuh pemerintah untuk melakukan pengambilan atas tanah yang dimiliki oleh warga masyarakat, yaitu cara pembebasan/pelepasan hak atas tanah dan cara pencabutan hak atas tanah.

---

<sup>23</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2005), 45.

<sup>24</sup> Aminuddin Salle, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Makassar: Kreasi Total Media, 2007), 99.

### 1) Pelepasan hak atas tanah

Pemegang hak atas tanah melepaskan hubungan hukum mereka dengan tanah yang mereka miliki dan memberikan ganti rugi atas dasar musyawarah. Persetujuan dan kesepakatan kedua belah pihak ini diperlukan untuk pelepasan hak atas tanah ini, baik dalam hal metode pelaksanaan tanah maupun jumlah dan jenis ganti rugi yang akan diberikan.<sup>25</sup>

### 2) Pencabutan hak atas tanah

Menurut Boedi Harsono, pencabutan hak atas tanah ialah pengambilan tanah yang dimiliki suatu pihak oleh negara secara paksa, tanpa pihak yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum. Pencabutan diselenggarakan oleh pemerintah atas dasar mengambil hak atas tanah warga negara demi kepentingan umum yang didalamnya mencakup kepentingan bersama, kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan pembangunan.<sup>26</sup>

Dalam pasal 1 UU Nomor 20 tahun 1961 dinyatakan bahwa: *“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, demikian pula kepentingan pembangunan, maka Presiden dalam keadaan memaksa setelah mendenangar menteri agraria, kehaiman dan*

---

<sup>25</sup> Sahibu Nurmalita, Labatjo Ridwan, Hipan Nasrun, dan Nur Moh. Nirwan. *Pencabutan dan Pembebasan Hak atas Tanah: Prosedur dan Implikasinya* (Yogyakarta: Lakeisha, 2023), 7.

<sup>26</sup> Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Prenhallindo, 2001), 106.

*mentri yang bersangkutan dapat mencabut hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada di atasnya”.*

b. Asas-asas dalam pengadaan tanah

Mengingat bahwa masyarakat perlu merelakan tanahnya untuk keperluan pembangunan, maka harus dipastikan bahwa kondisi kesejahteraan sosial dan ekonomi mereka tidak mengalami penurunan dibandingkan dengan situasi sebelumnya. Setidaknya kesejahteraan mereka harus tetap setara dengan keadaan sebelum tanah tersebut dimanfaatkan oleh pihak lain. Oleh karena itu, proses pengadaan tanah perlu dilaksanakan dengan prinsip asas-asas yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

- 1) Asas Kemanusiaan, Pengadaan tanah harus memberikan perlindungan serta penghormatan terhadap hak asasi manusia, harkat, dan martabat setiap warga Negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
- 2) Asas Keadilan, masyarakat harus diberikan kompensasi atau ganti rugi yang mampu memulihkan kondisi sosial dan ekonominya, setidaknya hingga kembali seperti keadaan semula dengan mempertimbangkan kerugian baik pada aspek fisik maupun non fisik.

- 3) Asas Kemanfaatan, Hasil dari pengadaan tanah diharapkan membawa dampak positif masyarakat yang terdampak dan manfaat yang dapat dirasakan oleh seluruh masyarakat.
- 4) Asas Kepastian, Memberikan jaminan hukum terkait ketersediaan tanah dalam proses pengadaan untuk pembangunan, serta pengadaan tanah harus dilakukan menurut tata cara yang telah diatur oleh perundang-undangan.
- 5) Asas Keterbukaan, Proses pengadaan tanah dilakukan dengan memberikan akses kepada masyarakat untuk memperoleh informasi yang relevan mengenai pengadaan tanah tersebut.
- 6) Asas Kesepakatan, seluruh prosesnya harus dilaksanakan melalui musyawarah antara semua pihak yang terlibat, tanpa ada paksaan, untuk mencapai kesepakatan bersama dan pelaksanaan pembangunan dapat dilakukan setelah terjadinya kesepakatan diantara kedua belah pihak dan pemberian ganti rugi telah dilakukan.
- 7) Asas Keikutsertaan atau Partisipasi, pentingnya keterlibatan seluruh pihak yang berkepentingan dalam setiap tahap mulai pelaksanaan hingga tahap evaluasi. Keterlibatan ini membangun rasa kepemilikan bersama sekaligus mengurangi potensi penolakan dari masyarakat terhadap kegiatan yang akan dilaksanakan.

- 8) Asas Kesejahteraan, bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan diharapkan dapat memberikan manfaat jangka panjang bagi pihak yang berhak dan masyarakat secara umum.
- 9) Asas Keberlanjutan, Proses pembangunan harus berjalan secara terus-menerus dan berkesinambungan untuk mencapai tujuan yang diinginkan.
- 10) Asas Keselarasan, Pemberian tanah untuk pembangunan harus dilakukan secara seimbang, dengan mempertimbangkan kebutuhan negara dan masyarakat secara keseluruhan.<sup>27</sup>

c. Pengertian kepentingan umum

Secara sederhana, dapat diartikan sebagai kebutuhan, keperluan, atau kepentingan menyangkut orang banyak maupun tujuan sosial yang luas. Namun, definisi ini dianggap terlalu umum dan tidak memiliki batasan yang jelas.<sup>28</sup> Menurut John Salindeho, hingga kini belum ada definisi yang bersifat baku mengenai kepentingan umum. Secara garis besar, kepentingan umum ini dimaknai sebagai kebutuhan atau kepentingan masyarakat luas yang bertujuan untuk mencapai tujuan sosial yang lebih besar.

Dengan demikian kepentingan umum diatas bisa disimpulkan sebagai kepentingan yang mencakup kebutuhan bangsa dan negara serta kepentingan kolektif masyarakat dan juga mempertimbangkan

---

<sup>27</sup> Agung Basuki Prasetyo, "Prinsip-Prinsip Pengadaan Tanah untuk Kepentingan umum dalam perspektif Hukum Administrasi dan Tata Kelola yang baik," *Administrative Law & Governance Journal* 1, no. 3 (2018), 259-267.

<sup>28</sup> Oloan Sitorus, Dayat Limbong, Pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004), 6.

berbagai aspek, seperti sosial, politik, psikologi, pertahanan, dan keamanan sosial. Selain itu, pengertian ini berlandaskan pada asas-asas pembangunan nasional.<sup>29</sup>

Selain definisi yang telah dijabarkan diatas, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah mendefinisikan kepentingan umum sebagai “kepentingan bangsa, negara dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

d. Jenis-jenis pembangunan untuk kepentingan umum

Adapun yang termasuk jenis-jenis pembangunan untuk kepentingan umum dijelaskan dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 yaitu Tanah untuk Kepentingan Umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) digunakan untuk pembangunan:

- 1) pertahanan dan keamanan nasional;
- 2) jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api,
- 3) dan fasilitas operasi kereta api;
- 4) waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran
- 5) pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- 6) pelabuhan, bandar udara, dan terminal;

---

<sup>29</sup> John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Cet. 2 (Jakarta: Sinar Grafika, 1988), 40.

- 7) infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- 8) pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- 9) jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- 10) tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- 11) rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 12) fasilitas keselamatan umum;
- 13) tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 14) fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- 15) cagar alam dan cagar budaya;
- 16) kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;
- 17) penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah,
- 18) serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan
- 19) status sewa;
- 20) prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 21) prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- 22) pasar umum dan lapangan parkir umum.<sup>30</sup>

Merumuskan pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan hal yang cukup kompleks, terutama jika dilihat dari sisi operasionalnya. Namun, dalam konteks pengambilalihan tanah milik masyarakat, perlu adanya penegasan terkait kepentingan umum yang

---

<sup>30</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012, pasal 10

menjadi dasar dibolehkannya pencabutan hak atas tanah. Oleh karena itu, kriteria tersebut harus dirumuskan secara jelas agar pengambilalihan tanah yang dilakukan benar-benar sejalan sesuai aturan hukum yang berlaku.<sup>31</sup>

e. Prosedur dalam Pengadaan Tanah

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi mengacu berdasarkan Undang-Undang No 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yakni melalui 4 (empat) tahapan sebagai berikut :

1) Tahap Perencanaan

Pada tahap ini instansi yang memerlukan tanah terlebih dahulu membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum merujuk pada :

a) Rencana tata ruang wilayah

b) Prioritas pembangunan yang tercantum dalam:

(1) Rencana pembangunan jangka menengah

(2) Rencana strategis,

(3) Rencana kerja pemerintah/instansi yang membutuhkan tanah.

Selanjutnya di dalam penyusunan dokumen perencanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1)

Undang-Undang No 2 Tahun 2012 yang didalamnya memuat:

---

<sup>31</sup> Abdurahman, Masalah Pencabutan Hak-hak atas Tanah dan Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Indonesia (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), 107.

- a) Maksud dan tujuan rencana pembangunan
- b) Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah dan rencana pembangunan nasional dan daerah
- c) Letak tanah
- d) Luas tanah yang dibutuhkan
- e) Gambaran umum status tanah
- f) Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah
- g) Perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan
- h) Perkiraan nilai tanah
- i) Rencana Penganggaran.

Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun sesuai dengan Penjelasan Pasal 15 ayat (2) yang berlandaskan pada studi kelayakan yang mencakup:

- a) Survei sosial ekonomi;
- b) Kelayakan lokasi;
- c) Analisis biaya dan manfaat pembangunan untuk wilayah dan masyarakat;
- d) Perkiraan nilai tanah;
- e) Dampak lingkungan serta dampak sosial yang mungkin terjadi akibat pengadaan tanah dan pembangunan;
- f) Studi lainnya yang dianggap perlu.

Dokumen perencanaan tersebut selanjutnya diserahkan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Gubernur dalam ruang lingkup wilayah tanah berada.<sup>32</sup>

## 2) Tahap Persiapan

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2021, setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah, gubernur menjalankan tahapan persiapan pengadaan tanah. Dalam proses ini, gubernur wajib membentuk Tim Persiapan dalam jangka waktu maksimal 5 (lima) hari sejak dokumen tersebut diterima secara resmi. Tim Persiapan memiliki tugas sebagai berikut:

- a) Menginformasikan rencana pembangunan kepada pihak terkait
- b) Melakukan pendataan awal terhadap lokasi yang direncanakan untuk pembangunan;
- c) Menyelenggarakan Konsultasi Publik mengenai rencana pembangunan;
- d) Menyiapkan proses Penetapan Lokasi pembangunan;
- e) Mengumumkan hasil Penetapan Lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum; serta
- f) Melaksanakan tugas lain yang berkaitan dengan persiapan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum sesuai dengan arahan gubernur.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Isep H. Insan, Nadia Zumaro dan Edi Rohaedi, "Mekanisme Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum," *Pakuan Law Review* 5 no. 1 (2019), 208.

<sup>33</sup> Sekretariat Negara Republik. Undang-undang Nomor 19 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

### 3) Tahap Pelaksanaan

Menurut Pasal 26 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Gubernur bersama instansi yang memerlukan tanah harus mengumumkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Pengumuman ini bertujuan untuk memberitahukan kepada masyarakat bahwa di lokasi tersebut akan dilakukan pembangunan untuk kepentingan umum.

Selanjutnya, dalam Pasal 27 Ayat (1), dijelaskan bahwa berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan. Berdasarkan penetapan lokasi ini, instansi yang memerlukan tanah kemudian mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada Lembaga Pertanahan.

Secara prinsip, pengadaan tanah dilaksanakan oleh Lembaga Pertanahan, yang dalam proses pelaksanaannya dapat berkoordinasi atau melibatkan pemerintah provinsi atau pemerintah kabupaten/kota. Prosedur pelaksanaan pengadaan tanah ini tercantum dalam Pasal 27 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang menyebutkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah meliputi beberapa tahapan, yaitu:

a) Inventarisasi dan Identifikasi Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah

Pelaksanaan pengadaan tanah dimulai dengan melakukan inventarisasi dan identifikasi untuk mengetahui siapa pihak yang berhak serta objek tanah yang akan diadakan. Hasil dari kegiatan ini akan memuat daftar pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Pihak yang berhak akan mencakup informasi seperti nama, alamat, dan pekerjaan orang yang menguasai atau memiliki tanah. Sedangkan objek pengadaan tanah mencakup data tentang lokasi, luas, status, serta jenis penggunaan dan pemanfaatan tanah tersebut. Inventarisasi dan identifikasi ini melibatkan dua kegiatan utama, yaitu:

- a) pengukuran dan pemetaan tanah per bidang; dan
- b) pengumpulan data mengenai pihak yang berhak serta objek pengadaan tanah. Proses inventarisasi dan identifikasi ini harus diselesaikan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja. Setelahnya, hasilnya akan diumumkan secara bertahap, baik parsial maupun keseluruhan, di kantor desa/kelurahan, kantor kecamatan, dan tempat pengadaan tanah dilakukan, dengan batas waktu maksimal 14 (empat belas) hari kerja, sebagaimana diatur dalam Pasal 28 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012.

b) Penilaian Ganti Kerugian

Pasal 31 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengatur bahwa Lembaga Pertanahan menentukan penilai tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah itu, Lembaga Pertanahan akan mengumumkan Penilai yang telah ditetapkan untuk melakukan penilaian terhadap objek pengadaaan tanah. Penilai yang ditunjuk bertanggung jawab penuh atas hasil penilaian yang telah dilakukannya. Jika Penilai melanggar kewajiban dalam penilaian, ia dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana.

Kriteria penilaian ganti kerugian diatur dalam Pasal 32 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Penilaian dilakukan per bidang tanah, yang meliputi:

- 1) Tanah;
  - 2) Ruang di atas dan bawah tanah;
  - 3) Bangunan;
  - 4) Tanaman;
  - 5) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- c) Kerugian lain yang dapat dinilai.

Kerugian lain yang dimaksud adalah kerugian non-fisik yang bisa disetarakan dengan nilai uang, seperti kerugian akibat kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat,

biaya alih profesi, serta nilai atas properti yang tersisa. Nilai ganti kerugian yang dihitung oleh Penilai adalah nilai yang berlaku pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, sesuai dengan ketentuan Pasal 34 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012.

Hasil penilaian ganti kerugian yang disampaikan oleh Penilai kepada Lembaga Pertanahan akan dituangkan dalam berita acara. Nilai ganti kerugian yang sudah ditetapkan oleh Penilai akan menjadi dasar dalam musyawarah untuk menetapkan jumlah ganti kerugian.<sup>34</sup>

d) Musyawarah Penetapan Ganti Kerugian

Lembaga pertanahan mengadakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam kurun waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari kerja setelah menerima hasil penilaian dari Penilai.

Musyawarah ini bertujuan untuk menetapkan bentuk dan/atau besaran ganti kerugian sesuai hasil penilaian sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Kesepakatan yang dicapai selama musyawarah menjadi dasar pelaksanaan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak dan dituangkan dalam berita acara kesepakatan.

---

<sup>34</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012, pasal 9 ayat (1)

e) Pemberian Ganti Kerugian

Setelah tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti rugi oleh pihak yang berhak, langkah berikutnya adalah pelaksanaan pemberian ganti rugi kepada pihak tersebut. Pemberian ganti rugi ini dilakukan bersamaan dengan proses pelepasan hak atas tanah. Saat menerima ganti rugi, pihak yang berhak diwajibkan untuk:

- a. Melakukan pelepasan hak atas tanah, serta
- b. Menyerahkan dokumen bukti penguasaan atau kepemilikan atas tanah yang menjadi objek pengadaan kepada instansi yang membutuhkan tanah melalui lembaga pertanahan.

Dokumen yang diserahkan tersebut merupakan alat bukti yang sah secara hukum dan tidak dapat digugat di kemudian hari. Pihak yang berhak menerima ganti rugi bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran bukti kepemilikan atau penguasaan yang diserahkan. Pelanggaran atas tanggung jawab ini dapat dikenakan sanksi pidana sesuai ketentuan perundang-undangan. Apabila terdapat tuntutan dari pihak lain terkait objek tanah yang telah diserahkan kepada instansi, hal tersebut menjadi tanggung jawab pihak yang berhak.

f) Pelepasan Tanah Instansi

Pasal 45 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menjelaskan bahwa pelepasan tanah yang menjadi objek pengadaan untuk kepentingan umum, apabila tanah tersebut dimiliki oleh pemerintah, harus dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah. Sementara itu, pelepasan tanah yang dikuasai oleh pemerintah atau dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Semua proses pelepasan tersebut dilakukan oleh pejabat yang telah diberikan pelimpahan kewenangan.

Pelepasan tanah ini pada dasarnya tidak diberikan ganti kerugian, kecuali dalam tiga situasi: pertama, jika di atas tanah tersebut terdapat bangunan yang secara aktif digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan. Kedua, jika tanah yang dilepaskan dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau merupakan tanah kas desa. Ketentuan ini telah diatur lebih lanjut dalam Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012, pasal 46 ayat (1)

g) Tahap penyerahan hasil

Setelah memberikan Ganti Kerugian kepada Pihak yang Berhak dan Pelepasan Hak, dan setelah Ganti Kerugian dititipkan di pengadilan negeri, Lembaga Pertanahan menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang membutuhkan tanah. Setelah dilakukan serah terima hasil pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan kegiatan pembangunan. Sebelum penetapan lokasi pembangunan, terlebih dahulu disampaikan pemberitahuan kepada Pihak yang Berhak. Instansi yang membutuhkan tanah tetap dapat memulai kegiatan pembangunan jika ada keberatan atau gugatan terhadap pelaksanaan pengadaan tanah. Setelah memperoleh tanah, instansi harus mendaftarkannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

f. Pengertian Fiqih siyasah

Fiqh Siyasah terdiri dari dua kata dalam bahasa Arab, yaitu *fiqh* dan *siyasah*. Untuk memahami makna yang tepat dari istilah Fiqh Siyasah, penting untuk menelusuri arti masing-masing kata, baik secara bahasa maupun istilah. Secara etimologis, kata *fiqh* berarti pemahaman yang mendalam terhadap maksud dari ucapan atau tindakan seseorang. Ini merujuk pada kemampuan memahami maksud yang terkandung dalam perkataan dan perbuatan. Sedangkan secara

terminologis, menurut para ulama syariat, *fiqh* adalah ilmu yang membahas hukum-hukum syariat yang berkaitan dengan perbuatan manusia, yang diperoleh dari dalil-dalil yang rinci, seperti Al-Qur'an dan Sunnah.<sup>36</sup>

Istilah *siyasah* berasal dari akar kata *سَيَّسَ - يَسُوسُ - سِيَاسَةٌ* yang memiliki makna mengatur, mengelola, mengendalikan, atau membuat keputusan. Dalam Kamus *al-Munjid* dan *Lisan al-'Arab*, *siyasah* dimaknai sebagai aktivitas pemerintahan, pengambilan keputusan, pembuatan kebijakan, pengelolaan, pengawasan, atau rekayasa sosial. Secara lebih luas, *al-siyasah* juga dapat diartikan sebagai tindakan memimpin atau mengelola sesuatu dengan tujuan menciptakan kemaslahatan.

Fiqh merupakan ilmu yang membahas hukum-hukum Islam yang bersumber dari Al-Qur'an dan Sunnah, yang disusun oleh para mujtahid melalui proses penalaran dan ijtihad. Secara leksikal, fiqh berarti memahami, mengetahui, atau mengerti.<sup>37</sup> Dalam pengertian terminologis, fiqh adalah ilmu yang mempelajari hukum-hukum syariat yang bersifat praktis, yang diperoleh dari dalil-dalil syariat yang bersifat terperinci. Dengan demikian, fiqh mencakup pemahaman atas hukum Islam yang didasarkan pada sumber-sumber utama agama dan diperoleh melalui metode ijtihad.

---

<sup>36</sup> Ahmad bin Muhammad al-Fayyûmî, *Al-Mishbah al-Munîr* (Beirut: al-Maktabah al-'Ilmiyyah, t.t.), 295.

<sup>37</sup> Sulaimân bin Muhammad al-Bujairimî, *Hâsyiah al-Bujairimî 'alâ al-Manhaj* (Bulaq: Mushthafâ al-Babî al-Halâbî, t.t.), vol. 2, 178.

Fiqh mencakup pemahaman terhadap teks-teks keagamaan maupun pemahaman dalam situasi ketika tidak ada teks secara eksplisit. Karena fiqh melibatkan proses berpikir dan analisis, maka memungkinkan munculnya beragam interpretasi terhadap nilai-nilai yang bersumber dari wahyu. Perkembangan keilmuan Islam di bidang hukum pun telah menghasilkan berbagai bentuk pemahaman yang terwujud dalam mazhab-mazhab fiqh. Secara etimologis, fiqh berarti mengetahui atau memahami sesuatu dengan mendalam.

Secara terminologis, fiqh diartikan sebagai pengetahuan tentang hukum-hukum syariat yang bersifat amaliah (berkaitan dengan tindakan dan perilaku manusia), yang diperoleh melalui dalil-dalil yang rinci. Fiqh merupakan ilmu yang lahir dari proses berpikir dan ijtihad, sehingga menuntut pemahaman mendalam serta perenungan. Dalam fiqh siyâsah, terdapat kecenderungan kuat untuk mengedepankan kemaslahatan bagi kepentingan rakyat secara umum serta menghindari segala bentuk kerusakan. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa fiqh siyâsah memiliki peranan yang sangat penting dan strategis dalam kehidupan masyarakat Islam, khususnya dalam merancang, merumuskan, dan menetapkan kebijakan-kebijakan politik yang bertujuan untuk membawa kebaikan dan kemanfaatan bagi umat.<sup>38</sup>

Beberapa ulama mengemukakan kajian fiqh siyâsah dengan berbagai objek pembahasannya. Ada yang membaginya dengan

---

<sup>38</sup> Wahijul Kadri, Nurul Hidayah Tumadi, "Siyâsah Syariyah & Fiqih Siyâsah", (Tanjung Jabung Barat: *Jurnal Hukum Tata Negara* 5), Edisi II (Desember 2022), 66.

ringkas, ada pula yang membaginya menjadi terperinci. Menurut Al-Mawardi, obyek kajian fiqh siyasah mencakup: kebijaksanaan pemerintah tentang peraturan perundang-undangan (siyasah dusturiyah), ekonomi dan moneter (siyasah maliyah), peradilan (siyasah qadhaiyah), hukum perang (siyasah harbiyah) dan administrasi negara (siyasah idariyah).

Kemudian, ruang lingkup kajian fiqh siyasah menurut Abdurrahman Taj menjadi tujuh bidang, yaitu:

- 1) Siyasah Dusturiyah (Konstitusi) adalah hubungan antara pemimpin disuatu pihak dan rakyatnya dari pihak lain serta kelembagaan-kelembagaan yang ada di dalam masyarakat.
- 2) Siyasah Tasyri'iyah (Legislatif) adalah yang berkaitan dengan wakil/delegasi rakyat untuk memangku amanah/jabatan sesuai dengan bidangnya di pemerintahan.
- 3) Siyasah Qadhaiyah (peradilan) adalah yang berkaitan lembaga peradilan, kekuasaan kehakiman dan proses penegakan hukum yang sesuai dengan syariat Islam
- 4) Siyasah Maliyah (Keuangan) adalah bagian yang mengatur segala aspek pemasukan dan pengeluaran keuangan yang sesuai dengan kemaslahatan umum tanpa menghilangkan hak individu dan menyia-nyiakannya.

- 5) Siyasah Idariyah (Administrasi) ialah terkait dengan urusan pemerintahan yang mencakup kewenangan, organ-organ, badan-badan, badan publik pemerintahan dan sebagainya.
- 6) Siyasah Idariyah (Administrasi) ialah terkait dengan urusan pemerintahan yang mencakup kewenangan, organ-organ, badan-badan, badan publik pemerintahan dan sebagainya.
- 7) Siyasah Tanfiziyah (eksekutif) adalah urusan yang berkaitan dengan kesesuaian tugas pemerintahan menjalankan tugas pokok dan fungsinya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 8) Siyasah Kharijiah (Luar negeri) adalah urusan yang mengatur persoalan hubungan diplomatik dengan negara lain terkait dengan kepentingan bersama.

Dengan demikian, dapat dipahami bahwa dalam kajian fiqh siyasah, berbagai bentuk institusi kenegaraan selalu menjadi objek kajian yang disesuaikan dengan dinamika dan relevansinya terhadap prinsip-prinsip syariat Islam. Setiap perkembangan dalam ranah politik dan ketatanegaraan suatu negara perlu dianalisis secara mendalam agar menghasilkan pemahaman fiqh siyasah yang lebih komprehensif, sambil tetap berpijak pada sumber utama Islam, yaitu Al-Qur'an dan hadis.<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup> Wahijul Kadri, Nurul Hidayah Tumadi, "Siyasah Syariyah dan Fiqh Siyasah, *jurnal hukum tata negara* 5, Edisi II (Desember 2022): 57.

### 1) Pengertian Siyasah Dusturiyah

Siyasah Dusturiyyah merupakan salah satu cabang dari Fiqh Siyasah yang secara khusus membahas persoalan perundang-undangan dalam suatu negara. Kajian dalam bidang ini mencakup berbagai aspek, seperti konsep konstitusi (Undang-Undang Dasar beserta sejarah pembentukannya), proses legislasi atau mekanisme penyusunan Undang-Undang, serta peran lembaga-lembaga demokrasi dan syura yang menjadi fondasi penting dalam sistem perundang-undangan. Selain itu, juga dibahas mengenai posisi umat (ummah) sebagai pelaksana aturan tersebut. Fiqh Siyasah secara keseluruhan turut mengulas konsep negara hukum, dinamika hubungan antara pemerintah dan rakyat, serta perlindungan terhadap hak-hak masyarakat. Istilah Dusturiyyah berasal dari kata "dusturi" yang awalnya berasal dari bahasa Persia, yang berarti seseorang yang memiliki kewenangan dalam urusan politik maupun keagamaan. Setelah diserap ke dalam bahasa Arab, maknanya mengalami perluasan menjadi dasar atau prinsip fundamental dalam pembentukan suatu sistem.<sup>40</sup>

Secara terminologis, Dusturiyyah merujuk pada kumpulan aturan yang mengatur hubungan dasar antarwarga dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, baik yang telah dibukukan maupun tidak. Oleh karena itu, istilah Dusturiyyah dipahami sebagai bentuk peraturan perundang-undangan yang bersifat fundamental dan menjadi sumber hukum bagi

---

<sup>40</sup> A. Djazuli, *Fiqh Siyasah Implementasi kemaslahatan umat dalam rambu-rambu syariah* (Jakarta:Kencana Prenada Media Grup, 2003), 105.

peraturan-peraturan di bawahnya yang berlandaskan syariat. Konsekuensinya, setiap regulasi atau undang-undang harus merujuk pada konstitusi negara masing-masing yang mengadopsi nilai-nilai Islam sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur'an dan Sunnah Nabi Muhammad SAW.<sup>41</sup> Kajian mengenai fiqh siyasah dusturiyyah dalam konteks kenegaraan Indonesia dapat ditemukan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Segala bentuk kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah, baik oleh lembaga legislatif maupun eksekutif, dalam merumuskan peraturan haruslah merujuk pada konstitusi tersebut sebagai landasan hukum tertinggi. UUD NRI 1945 menjadi patokan utama dalam pembentukan hukum nasional yang bersifat mengikat seluruh elemen bangsa. Dalam cakupan yang lebih luas, kebijakan pemerintah ini dituangkan dalam bentuk undang-undang dan berbagai peraturan turunannya, yang tersusun dalam struktur hierarki peraturan perundang-undangan nasional. Permasalahan yang dikaji dalam Fiqh Siyasah Dusturiyyah berfokus pada hubungan antara pemimpin atau penguasa negara dengan rakyat, serta struktur kelembagaan yang terdapat dalam masyarakat. Ruang lingkup pembahasannya terbatas pada aspek pengaturan dan perundang-undangan yang ditinjau dari kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip ajaran agama, serta sejauh mana peraturan tersebut mampu mewujudkan kemaslahatan bagi manusia dalam rangka memenuhi

---

<sup>41</sup> M. Edward Rinaldo, Hervin Yoki Pradikta "Analisis Fiqh Siyasah Dusturiyyah dalam Pembentukan Peraturan tentang Trading in Influence dalam hukum Positif di Indonesia," *Journal of Constitutional Law* 1 no. 1(April 2021): 65-67

kebutuhan hidupnya.<sup>42</sup> Berikut ini hadis yang dirasa masuk dalam permasalahan yang diangkat oleh Penulis;<sup>43</sup>

مَنْ اقْتَطَعَ شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ بِغَيْرِ حَقِّهِ طُوقَهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ إِلَى سَبْعِ أَرْضِينَ

Artinya : “Barangsiapa yang mengambil sejenkal tanah tanpa haknya, maka pada hari kiamat ia akan dikalungi dengannya sampai tujuh lapis bumi.” (HR. al-Bukhari dan Muslim).

Hadis ini memberi peringatan keras terhadap perampasan tanah. Dalam konteks fiqh siyasah (politik Islam), hadis ini juga menjadi landasan moral dan hukum bahwa pemimpin atau pihak berwenang tidak boleh mengambil tanah rakyat secara zalim, bahkan untuk kepentingan negara sekalipun, tanpa keadilan dan ganti rugi yang sah. Hadis ini juga digunakan dalam fiqh siyasah dusturiyah sebagai argumen pembatasan kekuasaan negara terhadap hak milik individu.

### 3. Ganti Rugi Atas Tanah

#### a. Pengertian Ganti rugi

Ganti kerugian merupakan kompensasi atas nilai tanah beserta bangunan, tanaman, dan/atau benda lain yang melekat pada tanah akibat pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Definisi ini juga dijelaskan dalam Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Kepentingan Umum, yang menyatakan bahwa ganti kerugian adalah kompensasi yang layak dan adil

<sup>42</sup> A. Djazuli, *Fiqh Siyasah Implementasi kemaslahatan umat dalam rambu-rambu syariah*, 27

<sup>43</sup> Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Kitab al-Mazalim, Bab *man akhadza ardhan ghayrahu*, hadis no. 2454 (Beirut: Dar Ibn Katsir, 2001), 929.

kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Dalam penjelasan pasal demi pasal Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pasal 40 pihak yang berhak atas ganti rugi yaitu;

- 1) Pemegang hak atas tanah
- 2) Pemegang hak pengelolaan
- 3) Nadzir untuk tanah wakaf
- 4) Pemilik tanah bekas milik tanah adat
- 5) Masyarakat hukum adat
- 6) Pihak yang menguasai tanah negara dengan itikad baik
- 7) Pemegang dasar penguasaan atas tanah dan;atau
- 8) Pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah.<sup>44</sup>

b. Aspek Ganti Rugi

Dalam pelaksanaan pembayaran ganti kerugian terkait pelepasan hak atas tanah, pemerintah harus mempertimbangkan beberapa aspek penting, yaitu;

1) Kesebandingan

Ganti rugi yang diberikan harus sebanding dengan hak yang hilang, artinya besarnya ganti kerugian harus adil, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta memperhatikan nilai-nilai dan kebiasaan masyarakat.

---

<sup>44</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012, pasal 40

## 2) Kelayakan

Selain harus sebanding, ganti rugi juga harus layak. Ini berarti, apabila penggantian dilakukan dengan objek/ bentuk lain yang tidak memiliki kesamaan dengan hak yang hilang, maka penggantian tersebut harus cukup memadai dan memberikan keadilan kepada pihak yang dirugikan.

## 3) Perhitungan yang cermat

Perhitungan ganti kerugian harus dilakukan dengan cermat dan teliti. Dalam hal ini, penting untuk mempertimbangkan faktor- faktor seperti waktu, nilai, ekonomi yang relevan, serta tingkat atau derajat dari kerugian yang dialami. Perhitungan yang akurat ini akan memastikan bahwa jumlah ganti rugi yang ditanggung oleh pihak yang kehilangan haknya.<sup>45</sup>

### c. Penilaian Ganti Kerugian

Berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum, Pasal 31 hingga 39 mengatur tentang penilaian ganti kerugian. Lembaga Pertanahan bertanggung jawab untuk menetapkan Penilai sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penilai yang telah ditetapkan oleh Lembaga Pertanahan akan diumumkan sesuai dengan Pasal 31 Ayat (1) untuk melakukan penilaian terhadap objek pengadaan tanah. Penilai yang ditunjuk bertanggung jawab atas penilaian yang

---

<sup>45</sup> Tatit Januar Habibi, Pelaksanaan Penetapan ganti rugi dan bentuk pengawasan panitia pengadaan tanah pada proyek pembangunan terminal Bumiayu Kabupaten Brebes (Tesis Magister Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, 2007).

dilakukannya. Jika terjadi pelanggaran terhadap kewajiban Penilai, maka Penilai dapat dikenakan sanksi administratif dan/atau pidana sesuai dengan peraturan yang berlaku. Penilaian atas besarnya ganti kerugian dilakukan oleh Penilai sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 32 Ayat (1), yang mencakup berbagai jenis objek tanah, antara lain: a) Tanah; b) Ruang di atas dan bawah tanah; c) Bangunan; d) Tanaman; e) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f) Kerugian lain yang dapat dinilai.<sup>46</sup>

Nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh Penilai adalah nilai yang berlaku pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Hasil penilaian ini disampaikan kepada Lembaga Pertanahan melalui berita acara dan akan menjadi dasar dalam musyawarah untuk menetapkan ganti kerugian. Apabila terdapat sisa tanah yang tidak dapat digunakan lagi sesuai dengan peruntukannya akibat pengadaan tanah, pihak yang berhak dapat mengajukan permintaan ganti rugi secara penuh untuk tanah tersebut. Sebagaimana Ganti kerugian dapat diberikan dalam berbagai bentuk, antara lain:

- 1) Uang;
- 2) Tanah pengganti;
- 3) Permukiman kembali;
- 4) Kepemilikan saham; atau
- 5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

---

<sup>46</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012 pasal 31

Selanjutnya, penilaian nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh penilai disampaikan kepada Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Penilaian ganti rugi tersebut, kemudian menjadi dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian.

d. Pemberian Ganti Kerugian

Pada Pasal 41 hingga 44 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum, pemberian ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan langsung kepada pihak yang berhak. Ganti kerugian ini diberikan berdasarkan hasil penilaian yang ditetapkan dalam musyawarah atau melalui putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung. Dalam proses pemberian ganti kerugian, pihak yang berhak menerima ganti kerugian wajib melakukan langkah-langkah berikut:

- 1) Melepaskan hak atas tanah;
- 2) Menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah melalui Lembaga Pertanahan.

Bukti yang diserahkan menjadi satu-satunya alat bukti yang sah secara hukum dan tidak dapat dibantah di kemudian hari. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan bukti penguasaan atau kepemilikan yang diberikan. Jika ada tuntutan dari pihak lain atas objek pengadaan tanah yang sudah

diserahkan kepada instansi yang memerlukan tanah, maka tanggung jawab tersebut menjadi beban pihak yang berhak menerima ganti kerugian. Pelanggaran atas hal ini dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Jika pihak yang berhak menolak bentuk atau jumlah ganti kerugian yang ditetapkan melalui musyawarah atau putusan pengadilan, maka ganti kerugian akan dititipkan di pengadilan negeri setempat. Penitipan ganti kerugian juga dilakukan dalam hal berikut;

- 1) Pihak yang berhak menerima ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya; atau
- 2) Objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
  - a) Sedang dalam sengketa di pengadilan;
  - b) Masih dipersengketakan kepemilikannya;
  - c) Dikenakan sita oleh pejabat berwenang; atau
  - d) Dijadikan jaminan di bank.<sup>47</sup>

Setelah pemberian ganti kerugian dilaksanakan atau sudah dititipkan di pengadilan negeri, maka hak atas tanah yang dimiliki pihak yang berhak menjadi hapus, dan bukti hak atas tanah tersebut tidak berlaku lagi. Tanah tersebut akan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Pihak yang berhak menerima ganti kerugian atau instansi yang memperoleh tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga dapat diberikan insentif perpajakan. Ketentuan lebih lanjut mengenai

---

<sup>47</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012, pasal 41

insentif perpajakan ini akan diatur oleh pemerintah atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.

Dalam undang-undang ini juga diatur bahwa penilai akan menentukan besarnya ganti kerugian berdasarkan bidang-bidang tanah, yang mencakup: a) Tanah; b) Ruang di atas dan bawah tanah; c) Bangunan; d) Tanaman; e) Benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau f) Kerugian lain yang dapat dinilai. Kerugian lain yang dimaksud adalah kerugian nonfisik yang dapat disetarakan dengan nilai uang, seperti kerugian akibat kehilangan usaha atau pekerjaan, biaya pemindahan tempat, atau biaya alih profesi, serta nilai atas properti yang tersisa.<sup>48</sup>



---

<sup>48</sup> Rahayu Subekti, "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum," *Yustisia* 5, no. 2 (Agustus 2016): 376–394.

## BAB III

### METODE PENELITIAN

Metode penelitian berisi langkah penelitian yang nantinya akan digunakan oleh peneliti untuk memecahkan masalah penelitiannya.<sup>49</sup> Metode penelitian yang akan digunakan oleh peneliti yaitu :

#### A. Jenis Penelitian dan Pendekatan

Dalam penelitian dengan judul Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Tol Probolinggo-Banyuwangi (Studi Atas Pembebasan Lahan Di Kabupaten Situbondo). Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini ialah jenis empiris. Penelitian hukum empiris (*empirical legal research*), yaitu penelitian hukum yang menganalisis tentang penerapan hukum dalam kenyataannya terhadap individu, kelompok, masyarakat, Lembaga hukum dalam masyarakat dengan menitikberatkan pada perilaku individu atau masyarakat, organisasi atau lembaga hukum dalam kaitannya dengan penerapan atau berlakunya hukum.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan sosiologis. Pendekatan perundang-undangan digunakan dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti dan pendekatan sosiologis melihat hukum dalam konteks realitas sosial, yaitu bagaimana hukum diterapkan dan berfungsi dalam masyarakat.

---

<sup>49</sup> Tim Penyusun, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember*, (Jember: UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, 2021), 104-105.

## B. Lokasi Penelitian

Dalam pelaksanaan penelitian ini agar peneliti mendapatkan informasi yang dibutuhkan dalam penyusunan skripsi sesuai dengan judul yang telah dipaparkan diatas, maka penelitian ini dilakukan di Kecamatan Besuki, Kabupaten Situbondo. Dengan alasan lokasi ini dijadikan lokasi penelitian karena pada saat proses pelaksanaanya tempat ini sempat terjadi ketegangan antara masyarakat dan pihak panitia pengadaan tanah sehingga sempat berhenti pelaksanaanya.

## C. Subjek Penelitian

### 1. Sumber Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama. Dengan demikian data primer merupakan data yang diperoleh dari studi lapangan.<sup>50</sup> Data primer dalam penulisan penelitian ini diperoleh dengan mengadakan wawancara dari 4 informan yakni; 1. Kepala seksi pengadaan tanah 2. Staf seksi pengadaan tanah 3. Kepala desa 4. Masyarakat.

### 2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Data sekunder diperoleh dengan mempelajari dan mengkaji literatur dan perundang-undangan yang terkait Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi

---

<sup>50</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), 89.

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Tol Probolinggo-Banyuwangi.

#### **D. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk menentukan data yang akan dipergunakan, maka dibutuhkan Teknik pengumpulan data agar bukti-bukti dan fakta yang telah diperoleh dapat bernilai valid yang dipakai dalam penelitian ini ialah wawancara, observasi, serta dokumen. Metode ini akan dijelaskan kemudian dikolerasi dengan aktualisasi penelitian yang akan dilakukan sesuai data yang dibutuhkan, diantaranya sebagai berikut:

##### **1. Wawancara**

Pada penelitian ini, metode wawancara yang digunakan adalah wawancara semi terstruktur, wawancara semi terstruktur merupakan wawancara dimana pelaksanaannya lebih bebas dibanding wawancara terstruktur. Peneliti akan mengajukan atau memberikan beberapa pertanyaan kepada orang-orang yang peneliti anggap bisa menjawab pertanyaan dari peneliti terkait topic pembahasan Implementasi UU No. 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam melakukan wawancara peneliti perlu mendengarkan dan mencatat apa yang dikemukakan oleh informan. Informan penelitian yang diwawacarai yakni; 1. Kepala Seksi Pengadaan tanah BPN Situbondo 2. Koordinator BPN Situbondo 3. Kepala desa 4. Masyarakat. Wawancara ini berisi pertanyaan yang dibuat penulis guna membantu menganalisis terkait

implementasi pengadaan tanah menurut UU No. 2 Tahun 2012 pada pembangunan jalan tol dan kendala yang dialami secara lebih detail.

## 2. Dokumentasi

Dalam hal dokumentasi ini peneliti akan mencari dan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berupa foto kegiatan saat pembebasan lahan, berita acara, laporan kegiatan pada saat pengadaan tanah berlangsung dan juga terdapat dokumen-dokumen pengadaan tanah. Peneliti memperoleh data terkait topic pembahasan Implementasi Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan tujuan untuk melengkapi data dalam penelitian, sehingga hasil wawancara akan lebih dapat dipercaya.

Dokumentasi dapat diasumsikan sebagai sumber data tertulis yang terbagi dalam 2 kategori yaitu sumber resmi dan sumber tidak resmi. Sumber resmi merupakan dokumen yang dibuat/dikeluarkan oleh lembaga/perorangan atas nama lembaga. Sedangkan sumber tidak resmi adalah dokumen yang dibuat dan dikeluarkan oleh individu tidak atas nama lembaga. Dokumen yang akan dijadikan sebagai sumber referensi dapat berupa artikel di surat kabar, artikel di internet dll.

## E. Analisis Data

Setelah peneliti mengumpulkan data yang diperlukan dengan menggunakan teknik atau alat pengumpulan data tersebut, kegiatan selanjutnya adalah melakukan analisis data. Pada dasarnya ada dua jenis

pengolahan data atau analisis data, tergantung pada dasar yang digunakan oleh peneliti, yaitu analisis statistic dan analisis non statistik.

Analisis data merupakan sebuah proses dimana data-data yang telah didapat dari masyarakat disederhanakan kedalam bentuk yang mudah dipahami dan diinterpretasikan. Ketika semua data sudah terkumpul maka langkah selanjutnya adalah melakukan analisis data, yaitu penyederhanaan data kedalam bentuk yang mudah dibaca dan dipahami. Teknik analisis data yang digunakan oleh peneliti adalah menggunakan metode deskriptif yaitu sebagai berikut:

1. Reduksi data (*rediction*)

Reduksi data merupakan mengklasifikasi hasil data penelitian lapangan kemudian dipilih antara data pokok dan data pendukung untuk memudahkan peneliti dalam menganalisis data dari hasil penelitian.

2. Penyajian data (*data display*)

Penyajian data meliputi hasil wawancara, catatan lapangan dari hasil observasi dan data dokumentasi. Kemudian langkah selanjutnya adalah melakukan teknik analisis data menggunakan metode deskriptif untuk mengklasifikasikan berdasarkan topik permasalahan.

3. Penarikan Kesimpulan (*conclusion*)

Penarikan kesimpulan merupakan tahap akhir analisis data yang meliputi hasil wawancara, catatan lapangan hasil observasi, dan data dokumentasi dari Implementasi menurut Undang-Undang No. 2 Tahun

2012 tentang Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

#### **F. Keabsahan Data**

Keabsahan data sangatlah dibutuhkan dalam penyusunan penelitian, agar informasi dan data-data bisa dipertanggung jawabkan. Dalam penyusunan ini peneliti menggunakan Triangulasi dengan sumber yang diperoleh pada pelaksanaan penelitian. Terdapat Triangulasi sumber untuk menguji kredibilitas suatu data dilakukan dengan cara melakukan pengecekan pada data yang telah diperoleh dari berbagai sumber data yakni hasil dari wawancara, arsip, maupun dokumen lainnya.

Berbagai macam triangulasi, diantaranya:

1. Triangulasi teknik : yaitu menyatukan 3 teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara, dan juga dokumentasi.
2. Triangulasi sumber : yakni menanyakan kepada tiga orang narasumber untuk memperoleh data, triangulasi sumber ini sama saja mewawancarai tiga orang yang berkaitan dengan penelitian namun berbeda posisinya.
3. Triangulasi teori yaitu menggunakan tiga dasar teori dikarenakan bahwasanya fakta tidak dapat dipaksa derajat kepercayaan teori satu dengan yang lainnya.

#### **G. Tahap-Tahap Penelitian**

Tahap-tahap penelitian merupakan rancangan awal bagi peneliti untuk melakukan penelitiannya. Dalam tahap-tahap tersebut, secara alamiah peneliti

melakukan penelitian terlebih dahulu hingga kemudian menulis laporan mengenai subjek penelitian. Adapun tahap-tahap penelitian sebagai berikut:

### 1. Tahap Pra Lapangan

Tahap pra lapangan yaitu tahap dimana peneliti membuat rancangan, menentukan objek penelitian dan lokasi tempat penelitian, melakukan wawancara tidak langsung dengan beberapa narasumber, kemudian menyusun proposal penelitian, dan dilanjutkan ke tahap seminar proposal penelitian.

### 2. Tahap Lapangan

Tahap lapangan ini peneliti terjun langsung ke lokasi penelitian yang ber lokasi di kabupaten Situbono, yang bertujuan meninjau dan mencari informasi yang lebih jelas kepada informan yang sudah ditentukan untuk menyempurnakan proposal penelitian, dengan memperoleh persetujuan penelitian, menyiapkan beberapa pertanyaan untuk wawancara, menentukan narasumber, melakukan wawancara dengan narasumber, mengumpulkan data hasil dari wawancara dan melakukan penyusunan pada dari hasil penelitian.

### 3. Tahap Analisis Data

Tahap ini merupakan tahap akhir pelaksanaan penelitian. Pada tahap ini, peneliti menyusun seluruh data hasil laporan yang telah diperoleh dan menganalisis data secara berurutan, mulai dari menyusun latar belakang hingga kesimpulan yang telah didapat dari hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi.

## **BAB IV**

### **PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS**

#### **A. Gambaran Objek Penelitian**

##### **1. Gambaran Umum dan Kondisi Geografis Kabupaten Situbondo**

Kabupaten Situbondo merupakan salah satu kabupaten di Jawa Timur yang letaknya di ujung timur pulau Jawa bagian utara. Kabupaten Situbondo terletak di antara 7°35'–7°44' Lintang Selatan dan 113°30'–114°42' Bujur timur. Dan memiliki luas 1.638,50 km<sup>2</sup>, atau 163.850 Ha, dan terletak di pantai utara wilayah Tapal Kuda, Jawa Timur, kurang lebih 150 km dari barat ke timur. Secara administrasi, Kabupaten Situbondo terbagi menjadi 17 kecamatan yang terdiri dari 132 des, 4 kelurahan serta 683 dusun. Kecamatan Sumbermalang memiliki ketinggian 100-1.223 mdpl, dan Kecamatan Banyuputih memiliki luas terbesar, 481,67 km<sup>2</sup> yang disebabkan oleh luasnya hutan jati di perbatasan antara kecamatan Banyuputih dan wilayah Banyuwangi utara, sedangkan kecamatan terkecil adalah kecamatan Besuki yaitu dengan luas 26,41 km<sup>2</sup>. Pada tahun 2019, kondisi iklim mencatat curah hujan tertinggi sebanyak 3.549 mm/meter pada bulan Desember, dengan 16 hari hujan paling sering.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Dinas Komunikasi dan Informatika Kabupaten Situbondo “Profil Daerah dan Analisis Statistik Sektoral “(Situbondo, Kominfo Kabupaten Situbondo, 2023), 5

Gambar 4.1 Peta umum Kabupaten Situbondo



Sumber: Kominfo, <https://kominfo.situbondokab.go.id> (diakses 10 November 2024).<sup>52</sup>

Kabupaten Situbondo dibagi menjadi 3 wilayah yaitu ;

1. Wilayah utara berbatasan dengan pantai dan laut yang sangat potensial untuk pengembangan komoditi perikanan, baik budidaya maupun penangkaran ikan.
2. Wilayah tengah. Bertopografi datar dan mempunyai potensi untuk pertanian dan perkebunan.
3. Wilayah selatan. Bertopografi miring dan mempunyai potensi untuk tanaman berkebum dan kehutanan.

Sebelah utara berbatasan dengan Selat Madura, sebelah timur berbatasan dengan Selat Bali, sebelah selatan berbatasan dengan kabupaten bondowoso dan banyuwangi, sebelah barat berbatasan dengan Probolinggo. Luas wilayah kabupaten situbondo 1.638,50 km dan jumlah penduduk sampai akhi tahun 2007 mencapai 638.537 jiwa dengan

<sup>52</sup> Kominfo, <https://kominfo.situbondokab.go.id> (diakses 10 November 2024)

pertumbuhan rata-rata 0,53 persen pertahunnya. Suhu udara di Kabupaten Situbondo rata-rata 21–33 °C, dengan tingkat kelembapan nisbi  $\pm 78\%$ .<sup>53</sup>

## B. Penyajian Data dan Analisis

Penyajian data didapat dari hasil mengkaji pengolahan data yang diperoleh dari informasi pada tempat penelitian yakni di kantor BPN Situbondo. Di tempat penelitian tersebut, peneliti mendapatkan data dan informasi melalui wawancara sebagai metode untuk mendapatkan data yang objektif. Selain itu peneliti juga menggunakan metode dokumentasi sebagai penunjang guna mempermudah dalam melakukan penelitian. Penjabaran akan dijelaskan sebagai berikut;

### 1. Mekanisme pengadaan tanah jalan tol Probolinggo – Banyuwangi di Kecamatan Besuki Kabupaten Situbondo berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012

Gambar 4.2 Dokumentasi Proyek Pembebasan lahan di Kecamatan Besuki



Sumber: Dokumentasi pribadi, (16 November 2024).<sup>54</sup>

<sup>53</sup> Dinas Komunikasi dan Informatika Kabupaten Situbondo “Profil Daerah dan Analisis Statistik Sektoral “(Situbondo, Kominfo Kabupaten Situbondo, 2023)

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum adalah proses penyediaan tanah oleh pemerintah atau lembaga yang ditunjuk untuk melaksanakan pembangunan yang bertujuan memenuhi kebutuhan masyarakat luas dan meningkatkan kesejahteraan. Proses ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan peraturan turunannya. Pembangunan untuk kepentingan umum mencakup proyek-proyek yang memberikan manfaat besar kepada masyarakat, seperti pembangunan:

- a. Infrastruktur transportasi (jalan, jembatan, pelabuhan, bandara, stasiun kereta api).
- b. Fasilitas pendidikan dan kesehatan.
- c. Keamanan dan pertahanan nasional.
- d. Sarana energi, telekomunikasi, dan sumber daya air.
- e. Infrastruktur sosial seperti taman, pemakam umum, dan ruang terbuka hijau publik.

Implementasi merupakan suatu tindakan kegiatan yang dilakukan agar mendapatkan tujuan yang ingin dicapai. Setelah dilakukannya penelitian pada Desa Bloro tentang implementasi pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol, bahwa pada kegiatan tersebut langkah pelaksanaannya bisa dikatakan berjalan sesuai dengan tahapannya.

---

<sup>54</sup> Dokumentasi pribadi, 16 November 2024

Untuk mengetahui pembebasan lahan yang ada di desa Bloro penulis melakukan wawancara kepada Bapak Ir. Roosandiko moeljo selaku kepala seksi pengadaan tanah di kantor pertanahan, bapak Didik Sugiarto selaku penata pengadaan tanah di kantor pertanahan, bapak Supardi selaku kepala desa Bloro, bapak Suyitno selaku warga desa. Menurut bapak Didik Sugiarto yang melatarbelakangi Proyek Strategis Nasional pembangunan Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi sebagai berikut:

"Jalan tol ini adalah pembangunan yang berkelanjutan dari nawacita presiden yang bertujuan untuk mengembangkan infrastruktur transportasi secara nasional, sejalan dengan kebijakan pemerataan pembangunan dan percepatan infrastruktur di daerah. Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi dengan total panjang 172,91 km merupakan ruas pamungkas dari Jalan Tol Trans Jawa yang sebelumnya sudah tersambung dari Banten Provinsi Jawa Barat hingga Probolinggo Timur, Provinsi Jawa Timur. Lokasi yang telah ditentukan untuk pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi secara umum melewati 14 kecamatan dan 46 desa. Mulai dari Desa/Kecamatan Banyuglugur di wilayah barat hingga Desa Wonorejo, Kecamatan Banyuputih, di ujung timur. Di wilayah barat, trase tol melewati Kecamatan Banyuglugur, Besuki, Suboh, Mlandingan, Bungatan, Kendit, dan Panarukan. Kemudian wilayah tengah melintasi Kecamatan Kota, Panji, Kapongan, Arjasa, Jangkar. Trase terakhir Kecamatan Asembagus dan Banyuputih.<sup>55</sup>

Kesimpulan dari hasil wawancara diatas, yang melatar belakangi adanya pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi ini diharapkan mempercepat mobilitas barang dan orang, mengurangi biaya logistik, serta meningkatkan efisiensi perdagangan. Dan bertujuan untuk mengembangkan infrastruktur transportasi secara nasional, sejalan dengan kebijakan pemerataan pembangunan dan percepatan infrastruktur di daerah. Selain itu, tol ini akan mengurangi kemacetan, memperbaiki akses

---

<sup>55</sup> Didik Sugiarto, diwawancara oleh Penulis, Situbondo, 11 November 2024

ke daerah terisolasi, dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Proyek ini diperkirakan dengan total panjang pembangunan jalan tol 172,91km dan proyek ini melintasi 14 kecamatan dan 46 desa, yang dimulai dari desa/kecamatan Banyuglugur.

Proyek tol ini merupakan bagian dari Proyek Strategis Nasional (PSN) yang dikelola oleh PT JPB sebagai Badan Usaha Jalan Tol, dengan saham dimiliki oleh PT Jasa Marga (Persero) Tbk sebesar 96,33%, PT Brantas Abipraya (Persero) sebesar 3,65%, dan PT Waskita Toll Road sebesar 0,02%. Direktur Utama PT. Jasamarga Probolinggo Banyuwangi (JPB) Adi Prasetyanto mengatakan bahwa, pembangunan Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi terbagi menjadi dua tahap pembangunan, yaitu Tahap I menghubungkan Probolinggo hingga Besuki sepanjang 49,68 km, dan Tahap II menghubungkan Besuki hingga Banyuwangi sepanjang 125,72 km. Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi terdiri dari tujuh seksi, yaitu Seksi 1 Gending-Kraksaan (12,88 km), Seksi 2 Kraksaan-Paiton (11,20 km), Seksi 3 Paiton-Besuki (25,60 km), Seksi 4 Besuki-Situbondo (42,30 km), Seksi 5 Situbondo-Asembagus (16,76 km), Seksi 6 Asembagus-Bajulmati (37,45 km), dan Seksi 7 Bajulmati-Ketapang (29,59 km).<sup>56</sup> Menurut bapak roosandiko moeljo ada beberapa tahapan dalam pelaksanaan pembebasan tanah pada proyek pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi, yaitu :

---

<sup>56</sup> “Mentari Puspadini,“ Proyek Tol Probolinggo tembus Banyuwangi dikebut, ini kabar terbaru”, Situbondo, Oktober 5, <https://www.cnbcindonesia.com>

a. Tahapan Perencanaan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa instansi yang memerlukan tanah sebelumnya harus membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah didalamnya meliputi: rencana tata ruang, prioritas pembangunan yang tercantum dalam rencana pembangunan jangka menengah, rencana strategis, dan rencana kerja pemerintah atau instansi yang membutuhkan tanah.<sup>57</sup>

Dalam hal tersebut peneliti melakukan wawancara kepada bapak Didik Sugiarto menyatakan bahwa :

“Pada tahap ini, Instansi yang membutuhkan tanah dan bertanggung jawab atas pembebasan lahan ini Kementerian Pekerjaan umum dan perumahan rakyat (KEMENPUPR) dengan Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) melalui Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT). Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) yang ditunjuk sebagai pelaksana proyek yang dalam ini hal ini dikelola oleh PT. Jasa Marga (Persero) dengan saham sebesar 96,33%, PT. Brantas Abipraya sebesar 3,65%, dan PT. Waskita Toll Road sebesar 0,02%. Dalam proyek pembangunan Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi, Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) yang bertanggung jawab adalah PT Jasamarga Probolinggo Banyuwangi (JPB). Perusahaan ini merupakan anak usaha dari PT Jasa Marga (Persero). Dan instansi yang membutuhkan tanah terlebih dahulu harus membuat dokumen perencanaan pengadaan tanah yang didalamnya meliputi; maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu pelaksanaan, perkiraan nilai tanah, dan rencana penganggaran”.<sup>58</sup>

Kesimpulannya, proses pembebasan lahan untuk proyek Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi dilakukan oleh Kementerian Pekerjaan

---

<sup>57</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012, pasal 9

<sup>58</sup> Didik Sugiarto, di wawancarai oleh Penulis, Situbondo, 11 November 2024

Umum dan Perumahan Rakyat (KEMENPUPR) bersama Badan Usaha Jalan Tol (BUJT) melalui Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT). Pelaksanaan proyek ini dikelola oleh PT Jasa Marga (Persero) dengan kepemilikan saham mayoritas, sementara BUJT yang bertanggung jawab langsung adalah PT Jasamarga Probolinggo Banyuwangi (JPB). Sebelum pengadaan tanah dilakukan, instansi terkait harus menyusun dokumen perencanaan yang mencakup berbagai aspek, termasuk tujuan proyek, lokasi, luas lahan, status tanah, serta perkiraan biaya dan waktu pelaksanaan.

Berdasarkan pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, menyebutkan bahwa “Dokumen perencanaan pengadaan tanah disusun berdasarkan studi kelayakan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan ditetapkan oleh instansi yang membutuhkan tanah dan selanjutnya dokumen tersebut diserahkan kepada pemerintah provinsi”.<sup>59</sup>

b. Tahap Persiapan

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 “*Gubernur melaksanakan tahapan kegiatan persiapan Pengadaan Tanah setelah menerima dokumen perencanaan Pengadaan Tanah*”. Gubernur menugaskan bupati atau walikota untuk menyelesaikan proses ini. Setelah dokumen perencanaan disahkan oleh Gubernur,

---

<sup>59</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012, pasal 15

selanjutnya pembentukan tim persiapan pelaksana pengadaan tanah yang diketuai oleh kepala kantor pertanahan Situbondo yang harus dilakukan dalam jangka waktu maksimal 5 (lima) hari sejak dokumen tersebut perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur.<sup>60</sup>

Selanjutnya penulis melakukan wawancara dengan bapak Roosandiko Moeljo menyatakan bahwa:

“Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur Nomor 370/KEP-35.15/X/2019 pada tanggal 22 Oktober 2019 tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Situbondo, diperlukan penetapan susunan kepengurusan dengan Kepala Kantor Pertanahan/BPN Situbondo sebagai ketua tim pelaksana dalam pengadaan tanah. Proses pembentukan tim pelaksana pengadaan tanah dan Satgas A dan B untuk Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi Seksi II wilayah kabupaten Situbondo dilaksanakan di Aula Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat (PUPR) Kabupaten Situbondo yang dihadiri Oleh Wakil Bupati Situbondo, Ir. H. Yoyok Mulyadi, M.Si., Kepala Seksi Intelijen Kejaksaan Negeri Situbondo, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, Kepala Satuan Intelijen Polres Situbondo, Kepala Dpupr Situbondo, Camat, Kepala desa serta tamu lainnya. Panitia pengadaan tanah mencakup warga yang tinggal di 46 desa yang terkena pembebasan lahan, guna mempermudah komunikasi dengan masyarakat yang terdampak oleh pembangunan ruas jalan tol.”<sup>61</sup>

---

<sup>60</sup> Setneg RI, UU No. 19 tahun 2021, pasal 17

<sup>61</sup> Roosandiko Moeljo, di wawancarai oleh Penulis, Situbondo 11 November 2024

Gambar 4.3 pelaksanaan Pembentukan tim pelaksana dan pembentukan satgas A dan B Tol Probolinggo-Banyuwangi.



Sumber : <https://reportaseneews.com> (diakses 10 November 2024).<sup>62</sup>

Selanjutnya Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) Tol Probolinggo-Banyuwangi Seksi II Wilayah Situbondo bapak Agus Dwinarno yang juga hadir dalam rapat pembentukan panitia pembebasan lahan, beliau mengungkapkan bahwa:

“Setelah panitia pelaksanaan ini terbentuk, maka proses pembebasan lahan akan segera dimulai. Besok kami akan melakukan pemasangan patok untuk tanah yang terkena pembebasan lahan Tol Probowangi. Dan untuk harga pembebasan lahan masih belum ditentukan. Namun, yang pasti pemilik lahan akan mendapatkan ganti untung. Penentuan harga akan dilakukan setelah tahapan sosialisasi dan identifikasi lahan. "Sosialisasi dulu, kemudian identifikasi, baru harga ditentukan”<sup>63</sup>

Kesimpulan dari beberapa wawancara diatas pada tahap persiapan ini setelah gubernur menerima dokumen perencanaan dan mengesahkannya, Selanjutnya Gubernur menugaskan bupati atau

<sup>62</sup> <https://reportaseneews.com> (diakses 10 November 2024)

<sup>63</sup> Agus Dwinarno, di wawancarai oleh Penulis, Situbondo 06 November 2024

walikota untuk pembentukan tim persiapan pelaksana pengadaan tanah yang diketuai oleh kepala kantor pertanahan situbondo yang harus dilakukan dalam jangka waktu maksimal 5 (lima) hari sejak dokumen tersebut perencanaan pengadaan tanah diterima secara resmi oleh Gubernur. Pada tanggal 22 Oktober 2019 keluar surat keputusan tentang Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Situbondo, yang memerlukan penetapan susunan kepengurusan yang dipimpin oleh Kepala Kantor Pertanahan/BPN Situbondo sebagai ketua tim pelaksana dalam pengadaan tanah. Rapat pembentukan tim pelaksana dilaksanakan di Aula Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan rakyat (PUPR) Kabupaten Situbondo yang dihadiri Oleh Wakil Bupati Situbondo, Yoyok Mulyadi sebagai Kepala Seksi Intelijen Kejaksaan Negeri Situbondo, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, Kepala Satuan Intelijen Polres Situbondo, Kepala Dpupr Situbondo, Camat, Kepala desa serta tamu lainnya.

Pada tahap ini, tidak terjadi kendala prosesnya berjalan dengan lancar sampai selesai dikarenakan sifatnya yang masih satu arah, yaitu dari pemerintah kepada pihak terkait, tanpa melibatkan masyarakat secara langsung. Oleh karena itu, pada umumnya berjalan dengan lancar tanpa ada kendala.

c. Tahap Pelaksanaan

Tahapan ini dilaksanakan oleh kepala kantor Pertanahan Situbondo sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah sebagaimana yang

telah ditunjuk oleh Gubernur. Awal tahapan pelaksanaan diawali dengan penetapan lokasi pembangunan. Untuk mempertegas tahap ini, penulis melakukan wawancara dengan bapak Ir. Roosandiko selaku kepala seksi pengadaan tanah di kantor pertanahan Situbondo, beliau menyatakan bahwa;

“Tahapan pelaksanaan ini dimulai dengan penetapan lokasi pembangunan. Instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini adalah Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) terlebih dahulu mengajukan permohonan pelaksanaan pengadaan tanah kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini dipegang oleh kepala kantor pertanahan Situbondo. Dalam pengajuan tersebut harus disertai dengan dokumen perencanaan pengadaan tanah, penetapan lokasi pembangunan, data awal mengenaipihak yang berhak atas tanah, serta informasi mengenai objek tanah yang akan dilaksanakan”.<sup>64</sup>

Dapat disimpulkan bahwa sebelum tahapan pelaksanaan dimulai, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KEMENPUPR) melalui Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) sebagai instansi yang membutuhkan tanah terlebih dahulu mengajukan surat permohonan pelaksanaan pengadaan tanah kepada kepala kantor pertanahan Situbondo yang didalamnya dilengkapi dengan keputusan lokasi, perencanaan pengadaan tanah, data pihak yang berhak dan objek tanah, berita acara kesepakatan dan surat pernyataan tanda batas pada bidang tanah. Dan dimulainya tahap pelaksanaan ditandai dengan penetapan lokasi pembangunan.

Dalam tahapan ini juga harus melalui beberapa prosedur sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 27 ayat (2) Undang-Undang

---

<sup>64</sup> Roosandiko Moeljo, diwawancarai oleh Penulis, Situbondo 11 November 2024

Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu:

- 1) Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah
- 2) Penilaian ganti kerugian
- 3) Musyawarah penetapan ganti kerugian
- 4) Pemberian ganti kerugian
- 5) Pelepasan tanah oleh instansi
- 6) Pencabutan hak atas tanah.

Bapak Didik Sugiato menjelaskan pada tahapan awal pelaksanaan ialah tahapan Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah di kecamatan Besuki kabupaten Situbondo, berikut penjelasannya:

“Tahapan inventarisasi dan identifikasi di kecamatan Besuki ini dilaksanakan oleh satuan tugas, proses ini berlangsung dengan lancar tanpa adanya kendala yang merintang, Namun sebagian masyarakat menunjukkan respons yang cenderung pasif dalam mendampingi panitia saat pengukuran tanah, ada yang bersedia mendampingi secara langsung, tetapi ada juga yang hanya bersedia setelah diajukan permohonan dahulu. Akan tetapi bagi masyarakat yang enggan mendampingi dalam proses pengukuran pengadaan tanah, panitia melakukan pendekatan persuasif untuk menjalin kesepakatan harmonis antara kedua belah pihak tersebut. inventarisasi dan identifikasi ini melibatkan dua kegiatan utama, yaitu pengukuran dan pemetaan tanah perbidang, dan pengumpulan data mengenai pihak yang berhak serta objek pengadaan tanah dan proses ini harus diselesaikan dalam waktu 30 hari kerja. Kemudian hasil tersebut diserahkan oleh ketua satuan tugas kepada kepala kantor pertanahan sebagai ketua pelaksana pelaksana pengadaan tanah”<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Didik Sugiato, diwawancarai oleh Penulis, Situbondo, 11 November 2024

Penulis juga mewawancarai salah satu warga untuk mensinkronkan data antara yang dijelaskan oleh pihak panitia dan salah satu masyarakat desa Blimbing tentang adanya isu respon pasif dari masyarakat saat adanya pengukuran tanah sebagaimana berikut dijelaskan oleh bapak Dono:

“Kalau pada saat pengukuran tanah itu ya pak, kami ngiranya itu pengukuran ya sudah sebagaimana dilaksanakan oleh petugas saja, tanpa harus adanya pendampingan dari warga, semisal kami tiba-tiba ikut nimbrung pun tidak enak kalau tidak ada perintah, takutnya malah dimarahin ketika nimbrung, makanya warga pun diam ketika tidak ada arahan dari petugas, takut gimana-gimana. Semisal kami dimintai bantuan pun, kami siap dengan senang hati ikut membantu mendampingi petugas dalam proses tersebut”.<sup>66</sup>

Dapat penulis simpulkan bahwa di tahap inventarisasi dan identifikasi ini terjadi perbedaan pandangan saat proses pengukuran berlangsung, menurut masyarakat ada ketakutan jika mereka ikut nimbrung dalam prosesnya, karena mereka merasa tidak ada ajakan dan mereka pun tidak tau harus membantu apa dan bagaimana, sedangkan dari pihak panitia pun serasa diacuhkan keberadaan mereka pada saat pengukuran dikarenakan tidak ada yang mendampingi. Akan tetapi dari pihak panitia pun akhirnya mengajukan permohonan kepada masyarakat untuk ikut mendampingi prosesnya saja, dan masyarakat pun tidak keberatan akan hal itu.

Sebagaimana hasil wawancara tersebut, kegiatan inventarisasi dan identifikasi yakni pengukuran dan pemetaan tanah perbidang, dan

---

<sup>66</sup> Dono, diwawancarai oleh Penulis, 01 November 2024

pengumpulan data mengenai pihak yang berhak serta objek pengadaan tanah dan proses ini harus diselesaikan dalam waktu 30 hari kerja diperjelas di dalam pasal 28 Undang-Undang Nomor Tahun 2012. Kemudian hasil dari inventarisasi dan identifikasi diserahkan oleh ketua satuan tugas kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara hasil inventarisasi dan identifikasi sebagaimana yang tertuang dalam pasal 63 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.

Selanjutnya proses penilaian ganti kerugian, sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 dalam pasal 67, menyebutkan bahwa “Jasa penilai diadakan oleh instansi yang memerlukan tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah”. Dalam hal ini penulis mewawancarai bapak Ir. Roosandiko Moeljo untuk informasi lebih lanjut tentang penilaian ganti kerugian, beliau menjelaskan bahwa:

“Penilaian ganti rugi ini dilakukan oleh penilai tanah atau penilai publik yang profesional dalam hal ini dipercayakan kepada kantor jasa penilai publik (KJPP) yang memiliki kredibilitas dan keahlian dalam menentukan nilai pasar tanah yang terpengaruh oleh proyek atau kebijakan yang sedang dijalankan. Penilaian ini bertujuan untuk menentukan besaran kompensasi yang layak dan adil bagi pemilik tanah yang terkena dampak pembebasan”.<sup>67</sup>

Penilai bertugas melaksanakan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah. Dan dalam melaksanakan tugasnya penilai dapat meminta informasi dan/atau data yang relevan untuk mendukung penilaian ganti kerugian per bidang tanah kepada instansi

---

<sup>67</sup> Roosandiko Moeljo, diwawancarai oleh Penulis, Situbondo, 11 November 2024

yang bersangkutan. Dokumen tersebut meliputi; peta bidang tanah, daftar nominatif, dan data lain yang diperlukan informasi tambahan seperti; status hukum tanah, jenis penggunaan, nilai pasar dan potensi ekonominya. Dan penilai diberikan jangka waktu paling lama 30 hari sejak berita acara ditandatangani. Ketentuan ini sudah tertuang dalam pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Penilai dalam menetapkan besaran ganti kerugian sudah membekali dokumen-dokumen yang relevan yang mendukung penilaian ganti rugi, dokumen tersebut menjadi patokan dalam menentukan harga. Jadi tidak boleh semena-mena dalam mematok besaran ganti rugi dan bertanggung jawab penuh atas hasil penilaian, apabila dilanggar penilai dapat dikenakan sanksi administratif atau pidana.

Bapak Didik Sugiarto menjelaskan besaran ganti rugi, sebagaimana dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 yang mengatur tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan sebagaimana berikut:

“Besarnya nilai ganti rugi itu berdasarkan hasil penilaian oleh penilai yang bersifat final dan mengikat. Kemudian hasil tersebut disampaikan kepada kepala kantor pertanahan sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Dan besaran nilai ganti rugi yang

ditetapkan oleh penilai selanjutnya menjadi dasar dalam musyawarah untuk penetapan bentuk ganti kerugian”.<sup>68</sup>

Proses selanjutnya yaitu pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dengan pihak-pihak yang berhak, dan melibatkan instansi yang membutuhkan tanah serta didampingi oleh penilai. Dalam musyawarah ini undangan disampaikan 3 hari sebelum tanggal pelaksanaannya dan musyawarah tersebut dipimpin oleh kepala kantor pertanahan selaku ketua pelaksana pengadaan tanah. Sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 72 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Sebagaimana penulis juga mewawancarai bapak Ir. Roosandiko Moeljo yang menambahkan penjelasan tentang pelaksanaan musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian, beliau menjelaskan bahwa:

“Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dilaksanakan di kantor kecamatan Besuki, musyawarah yang dihadiri pihak-pihak yang berhak dan melibatkan kementerian PUPR serta penilai publik yang sudah menilai tanah. Akan tetapi, prosesnya tidak berjalan dengan lancar, dikarenakan adanya beberapa masyarakat yang merasa keberatan atas nilai ganti rugi yang sudah ditetapkan oleh Kantor jasa penilai publik. Adanya kesalahpahaman dari masyarakat tentang maksud dan tujuan musyawarah ini untuk mendiskusikan bentuk ganti kerugian bukan tentang menegosiasikan harga. Nominal tersebut sudah ditetapkan melalui berbagai tahapan dan sudah sesuai dengan ketentuan yakni menetapkan sesuai data-data yang sudah diperoleh dari ketua pelaksana, dan sudah dapat dipastikan ganti rugi tersebut layak dan sesuai. Dan apabila terdapat masyarakat yang menolak atas besaran ganti rugi, bisa mengajukan gugatan ke pengadilan negeri dengan jangka waktu 14 hari setelah musyawarah ini dilakukan”. Terjadi penolakan di Desa Bloro dan Blimbing, terdapat tanah kas desa (TKD) Bloro yang masih menjadi sengketa dan tanah wakaf yang tidak

---

<sup>68</sup> Didik Sugiato, diwawancarai oleh Penulis, Situbondo, 11 November 2024

memiliki sertifikat atau masih tanah hak waris, kalau yang di Desa Blimbing terdapat beberapa masyarakat yang menolak”.<sup>69</sup>

Untuk mensinkronkan data antara penjelasan dari pihak panitia pengadaan tanah, penulis juga mewawancarai salah satu masyarakat Desa Bloro untuk memastikan apakah benar adanya problem saat musyawarah dan untuk mengetahui apakah faktor yang memicu ketegangan tersebut sebagai mana penjelasan dari bapak Supardi, beliau menjelaskan bahwa :

“Semua warga mengira musyawarah ini untuk menegosiasikan harga dari yang ditetapkan petugas, terus kita bisa menawar harga tersebut sampai terjadi kesepakatan antara kedua pihak, dan kami pun marah tidak terima atas harga yang sudah ditetapkan, kami rasa harga bisa naik dari harga pasar, soalnya kan ini kepentingan pemerintah, dan kami pun bakal susah mau bangun rumah lagi, mau cari tanah lagi dan harus mulai dari nol lagi jelas ada kesusahan tersendiri bagi kami dan itu bukanlah hal yang mudah dan membutuhkan waktu yang lumayan lama. Maka dari itu mengapa kami meminta diatas harga tersebut yaitu. Dan harga yang ditentukan pemerintah satu sama lain tidak rata”.<sup>70</sup>

Penulis mewawancarai salah satu masyarakat Desa Blimbing untuk mendapatkan informasi yang valid apakah benar pada saat proses musyawarah berlangsung ada problematika yang terjadi, berikut penjelasan dari bapak Dono:

“iya benar mbak, saya kaget dengan musyawarah tersebut, saya kira musyawarah tersebut untuk membahas kesepakatan nilai ganti rugi ternyata nilai tersebut sudah ditetapkan dari tim penilai, dan disitu tidak ada negosiasi harga. Masyarakat hanya diminta kesepakatan bentuk ganti ruginya bukan nilainya. Dan sebagian besar setuju berupa bentuk uang”.<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Roosandiko Moeljo, diwawancarai oleh Penulis, Situbondo 11 November 2024

<sup>70</sup> Supardi, diwawancarai oleh Penulis, 01 November 2024

<sup>71</sup> Dono, diwawancarai oleh Penulis, 01 November 2024

Penulis juga mendapatkan informasi tambahan tentang cara penetapan nilai ganti rugi, memang benar adanya variasi dalam nilai tanah, Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) jalan tol Probolinggo-Banyuwangi seksi II wilayah Situbondo yakni bapak Agus Dwidarno menyampaikan bahwa :

“Penetapan harga tanah ini sudah berdasarkan pada ukuran, luas, dan lokasi tanah. Hal ini yang menyebabkan adanya variasi dalam nilai tanah, dan selanjutnya dikelompokkan dalam klasifikasi harga tanah, namun yang pasti warga pemilik lahan akan mendapatkan ganti untung dan harga yang ditentukan sudah melalui tahapan identifikasi tanah”.<sup>72</sup>

Dapat disimpulkan atas permasalahan diatas yakni kurangnya penjelasan dari panitia pengadaan tanah kepada masyarakat tentang penetapan besaran ganti rugi oleh penilai bersifat final tidak dapat diganggu gugat, dan penetapan itu tentunya sudah melalui tahapan yang cukup panjang tentang ukuran, luas, dan lokasi tanah yang bisa menyebabkan perbedaan harga yang bervariasi yang kemudian ditentukan dalam klasifikasi harga tanah dengan didasari dokumen-dokumen yang relevan yang diperoleh dari ketua pelaksana dan tentunya sudah mempertimbangkan dalam segala hal yang terjadi kepada masyarakat.

Proses berikutnya adalah pemberian ganti kerugian atas objek tanah yang diberikan langsung kepada pihak yang berhak berdasarkan hasil penilaian yang telah ditetapkan dalam musyawarah dan/atau putusan pengadilan negeri/mahkamah agung. Sebagaimana yang

---

<sup>72</sup> Agus Dwidarno, diwawancarai oleh Penulis, 11 November 2024

tertuang dalam pasal 40 Undang-Undang Nomor Tahun 2012. Dan pada saat pemberian ganti rugi, pihak yang berhak menerima ganti rugi wajib melakukan pelepasan hak dan menyerahkan bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah harus dilakukan secara bersamaan kepada instansi yang membutuhkan tanah melalui lembaga pertanahan. Dan ganti rugi terhadap masyarakat yang sudah mengajukan keberatan ke pengadilan negeri tetap diberikan kompensasi yang sama, akan tetapi sudah dititipkan ke pengadilan sejak pihak mengajukan keberatan ke pengadilan negeri yang dinamakan konsiyasi.

Selanjutnya untuk memperjelas tentang cara pemberian ganti rugi yang dilakukan oleh pemerintah kepada pihak yang berhak, penulis mewawancarai bapak Roosandiko Moeljo :

“Karena bentuk ganti rugi yang disepakati berupa uang, maka dana tersebut disalurkan langsung kepada pihak yang berhak melalui transfer ke rekening bank yang sudah dibuatkan oleh panitia pengadaan tanah. Selanjutnya ada sendiri lembaga yang khusus untuk membayar ganti rugi adalah LMAN (Lembaga Manajemen Aset Negara). Proses ini dilakukan untuk meminimalisir resiko penyelewengan dana yang mungkin terjadi jika diserahkan secara tunai. Sekaligus mempermudah panitia dalam mengelola dana berdasarkan variasi nilai ganti rugi sesuai ukuran dan klasifikasi harga tanah. Jadi uang tersebut langsung jatuh kepada pihak yang berhak. Adapun masyarakat yang mengajukan gugatan ke pengadilan pembayaran ganti rugi melalui konsiyasi (penitipan di pengadilan).”<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Roosandiko Moeljo, diwawancarai oleh Penulis, 11 November 2024

Penulis mewawancarai bapak Dono yang merupakan salah satu masyarakat Desa Blimbing yang menolak ganti rugi berikut penjelasannya:

“saya mengajukan gugatan ke pengadilan setelah 3 hari proses musyawarah dilaksanakan, karena saya keberatan dengan nilai ganti rugi tersebut. Selang beberapa hari kemudian keluar putusan dari pengadilan, akan tetapi hasilnya nihil, surat tersebut berisikan ditolak atau tetap dilakukan pencabutan hak atas tanah dengan uang ganti rugi sudah dititipkan melalui pengadilan. Besaran ganti rugi tersebut tidaklah utuh, katanya untuk biaya administrasi selama proses persidangan”.<sup>74</sup>

Penulis juga melakukan wawancara bersama masyarakat Desa Bloro untuk mensinkronkan dengan data masyarakat Desa Blimbing yang juga melakukan penolakan dan mengajukan gugatan ke pengadilan berikut penjelasannya:

“Saya mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri tepat 3 hari setelah pelaksanaan musyawarah karena saya tidak puas karena harga yang ditetapkan sama dengan harga pasar, harusnya bisalah naik karenakan tidak mudah untuk mencari tanah pengganti lagi setelah pembebasan. Hasilnya gugatan saya ditolak oleh pengadilan, dari situ saya legowo menerima semuanya. Lalu, saya menerima ganti rugi dari pengadilan tersebut akan tetapi nominalnya sudah tidak utuh lagi, soalnya katanya semua proses ini juga membutuhkan biaya dan biaya tersebut diambil dari uang ganti rugi itu. Dan saya menyesal telah mengajukan keberatan”.<sup>75</sup>

Selanjutnya masuk ke tahap pelepasan objek pengadaan tanah, dalam pelaksanaan pelepasan pihak yang berhak wajib menandatangani surat pernyataan pelepasan atau penyerahan hak atas tanah atau bangunan, menandatangani surat pernyataan langsung jawab

---

<sup>74</sup> Dono, diwawancarai oleh Penulis, 01 November 2024

<sup>75</sup> Supardi, diwawancarai oleh Penulis, 01 November 2024

mutlak pihak yang berhak terhadap kebenaran bukti penguasaan atau kepemilikan objek, menandatangani berita acara pelepasan hak, menyerahkan salinan identitas diri atau identitas kuasanya. Pelepasan hak objek ini disampaikan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dalam waktu maksimal 7 hari sejak penandatanganan berita acara pelepasan. Sebagaimana penjelasan ini sudah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Dalam hal ini untuk memperjelas hal tersebut, penulis mewawancarai bapak Didik Sugiarto, beliau menegaskan bahwa:

“Tahap pelepasan tanah ini prosesnya berjalan dengan lancar, dari pihak yang secara sukarela tanahnya dibebaskan maupun yang sudah melalui gugatan, masyarakat menerima dengan baik tanpa adanya gugatan sampai ke mahkamah agung untuk kasasi, gugatan tersebut sebatas sampai putusan pengadilan negeri saja. Saya rasa dari awal tahapan sampai tahap ini pihak pemerintah sudah menjalankan tahap per tahap sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang ada”.<sup>76</sup>

Beberapa masyarakat yang tidak setuju dan menggugat ke pengadilan tapi hasilnya gugatan ditolak, tanahnya dicabut oleh negara demi kepentingan umum, akan tetapi masyarakat tetap mendapatkan kompensasi atau ganti rugi walaupun nilai ganti rugi tidak utuh dikarenakan untuk proses pengadilan.

d. Tahap penyerahan hasil

Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 2 tahun 2012, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil berupa bidang

---

<sup>76</sup> Didik Sugiarto, diwawancarai oleh Penulis, Situbondo, 11 November 2024

tanah dan dokumen pengadaan tanah kepada instansi yang membutuhkannya, disertai dengan data pengadaan tanah, paling lambat 7 hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah. Dokumen ini harus disertai dengan berita acara untuk digunakan oleh instansi yang membutuhkan tanah untuk pendaftaran. Dan untuk mempertegas peneliti melakukan wawancara dengan bapak Roosandiko Moeljo:

“Pada tahapan terakhir ini ketua pelaksana pengadaan tanah yang diketuai oleh kepala kantor pertanahan situbondo menyerahkan hasil bidang tanah yaitu sepanjang 42,30 km (Besuki-Situbondo) dan dokumen pengadaan tanah disertai dengan data maksimal 7 hari sejak pelepasan, dokumennya disertai dengan berita acara. Selanjutnya BUJT selaku yang membutuhkan tanah mengajukan permohonan sertifikat tanah ke kantor pertanahan setempat. Menteri PU harus mendaftarkan tanah yang telah diperoleh sesuai dengan peraturan, mengubah statusnya menjadi Hak Pakai. Setelah Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah, pembangunan dapat dimulai”.<sup>77</sup>

## **2. Prosedur ganti kerugian dalam pengadaan tanah di Kecamatan Besuki untuk pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012.**

### **a. Penilaian ganti kerugian**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 pasal 67 menjelaskan bahwa jasa penilai diadakan oleh instansi yang memerlukan tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah. Dalam hal ini untuk penilaian dalam pembebasan lahan pada proyek pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi peneliti mewawancarai bapak Didik Sugiarto berikut penjelasan yang disampaikan beliau:

---

<sup>77</sup> Roosandiko Moeljo, diwawancarai oleh Penulis, 11 November 2024

“Penilaian ganti ganti rugi dilakukan oleh kantor jasa penilai publik (KJPP). KJPP merupakan lembaga independen yang bertugas menilai tanah yang terdampak proyek dan memastikan bahwa kompensasi yang diberikan kepada pemilik tanah sesuai dengan nilai pasar yang wajar. Dasar penilaiannya didasarkan pada peraturan dan standart yang berlaku di Indonesia. Komponen utama yang menjadi dasar penilaian:

1. Nilai pasar tanah : a) KJPP akan melakukan survei terhadap harga pasar tanah di lokasi tersebut, yang berdasarkan transaksi aktual, harga penawaran serta kondisi ekonomi lokal. b) pertimbangan ini mencakup lokasi, aksesibilitas, peruntukan lahan, dan nilai strategis tanah di masa mendatang.
2. Tanaman/hasil pertanian: a) Jika tanah tersebut digunakan untuk pertanian atau perkebunan, KJPP akan menilai tanaman berdasar jenis tanaman, produktivitas atau hasil panen. b) Hal ini bertujuan untuk mengganti kerugian ekonomi pemilik tanah akibat kehilangan produktivitas.
3. Data pendukung : a) Dokumen legalitas tanah, seperti sertifikat kepemilikan atau akta jual beli. b) Hasil survei lapangan yang dilakukan oleh tim KJPP. c) Rencana tata ruang wilayah yang mencakup perubahan peruntukan lahan akibat pembangunan proyek jalan tol”.<sup>78</sup>

Jadi kesimpulan dari penjelasan diatas penilaian ganti rugi dilakukan secara profesional oleh kantor jasa penilai publik dengan memperhatikan nilai ekonomi tanah, bangunan tanaman serta aspek hukum yang berlaku. Tujuan utamanya adalah agar pemilik tanah mendapat kompensasi yang adil sesuai dengan nilai wajar pasar serta kerugian yang dialami akibat pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan proyek jalan tol Probolinggo-Banyuwangi.

Penulis juga melakukan wawancara dengan kepala desa yakni dengan bapak Suyitno menyatakan bahwa :

“Ada beberapa penilaian yang dilakukan penilai untuk besaran harga ganti rugi tergantung pada letak lokasinya, jadi berbeda-beda sesuai letak tanah tersebut misalnya kalau dipinggir jalan

---

<sup>78</sup> Didik Sugiato, diwawancarai oleh Penulis, Situbondo, 11 November 2024

itu di harga 280.000 /m nya akan tetapi berbeda dengan yang letak nya di tengah jauh dari jalan itu di harga 255.000 /m, jadi apalagi perumahan dan letaknya di pinggir jalan agak ke dalam itu lain lagi untuk harga nya”.<sup>79</sup>

Kesimpulan dari penjelasan diatas bahwa penilaian didasari oleh pertimbangan ini mencakup lokasi, aksesibilitas, peruntukan lahan, dan nilai strategis tanah di masa mendatang.

b. Pemberian ganti kerugian

Pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi yang merupakan bagian dari proyek infrastruktur nasional, membutuhkan pembebasan tanah dari masyarakat yang terkena dampak. Ganti rugi diberikan sebagai bentuk kompensasi atas pengalihan hak atas tanah yang dibebaskan untuk kepentingan umum. Proses pemberian ganti rugi ini dilakukan dengan tahapan-tahapan berikut:

Pertama, penilaian tanah dilakukan oleh tim penilai yang telah dipercayakan kepada oleh kantor jasa penilai publik (KJJP). Penilaian dilakukan berdasarkan nilai pasar tanah yang terdampak proyek, dengan mempertimbangkan berbagai faktor seperti lokasi, ukuran, dan kondisi tanah. Kedua, Penetapan besaran ganti rugi dimana hasil kesepakatan untuk penerimaan bentuk ganti rugi atau bentuk lain yang setara dengan nilai tanah yang dibebaskan. Ganti rugi yang disepakati oleh pemilik tanah berupa uang. Ketiga, Pengundangan acara pemberian ganti rugi, setelah besaran ganti rugi ditetapkan, pihak yang terkena dampak akan diundang untuk menghadiri acara pemberian

---

<sup>79</sup> Suyitno, diwawancarai oleh Penulis, Situbondo, 11 November 2024

ganti rugi. Pengundangan ini dilakukan melalui surat resmi dari pihak pengelola proyek jalan tol.

Pembayaran ganti rugi pada pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi dapat dilakukan dalam dua bentuk utama, yaitu pembayaran tunai (cash) dan transfer bank. Pemilihan metode pembayaran ini biasanya disesuaikan dengan kesepakatan antara pihak yang memberikan ganti rugi (seperti pemerintah atau pengelola proyek) dengan pihak penerima ganti rugi (pemilik tanah). Penulis mewawancarai bapak Roosandiko Moeljo tentang pemberian ganti rugi yang diberikan kepada masyarakat atas tanah yang terkena dampak pembangunan jalan tol:

“Pembayaran yang disepakati adalah pembayaran melalui transfer bank yang dimana untuk memudahkan transaksi dan memastikan keamanannya, transfer bank lebih aman dan tercatat dengan jelas dalam sistem perbankan. Hal ini mengurangi risiko kesalahan atau kecurangan. Pihak yang menerima ganti rugi diberikan rekening bank untuk mentransfer sejumlah uang yang setara dengan besaran ganti rugi yang telah disepakati. Pembayaran transfer dilakukan melalui bank yang telah bekerja sama dengan pihak yang memberikan ganti rugi. Jadi tidak ada satuperse pun dana yang melewati kami jadi langsung kepada pemliknya”.<sup>80</sup>

### C. Pembahasan Temuan

Dari data yang penulis peroleh melalui wawancara, observasi dan dokumentasi kemudian tersaji dalam bentuk penyajian data dan analisis. Selanjutnya data tersebut diolah sesuai dengan fokus penelitian. Adapun temuan-temuan sebagai berikut:

---

<sup>80</sup> Roosandiko Moeljo, diwawancarai oleh Penulis, 11 November 2024

**1. Implementasi mekanisme pengadaan tanah jalan tol Probolinggo-Banyuwangi di kecamatan Besuki kabupaten Situbondo berdasarkan Undang-Undang nomor 2 tahun 2012.**

**Tabel 1.2  
Pembahasan Temuan**

Tahap	Kegiatan utama	Pihak yang terlibat	Hasil
Perencanaan	Menentukan luas dan lokasi tanah yang diperlukan berdasarkan studi kelayakan dan Menyusun dokumen perencanaan pengadaan tanah yang didalamnya meliputi; rencana tata ruang wilayah, dan prioritas pembangunan yang tercantum rencana pembangunan jangka menengah, strategis, dan rencana kerja instansi yang membutuhkan tanah.	KEMENPUPR	Surat keputusan penetapan lokasi
Persiapan	Pembentukan panitia pelaksana pengadaan tanah, satgas A dan B dan Sosialisasi kepada masyarakat terdampak dalam hal memberikan informasi tentang proyek, manfaatnya, serta skema ganti rugi.	Kepala BPN Situbondo	Panitia pelaksana pengadaan tanah yang bertanggung jawab untuk menyampaikan informasi, melakukan pendataan, konsultasi, dan mengumumkan hasil penetapan lokasi
Pelaksanaan	Inventarisi dan identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah	Panitia pelaksana, Satgas a dan b, kjjp, kepala kantor	Masyarakat melepaskan tanahnya dengan ganti kerugian kemudian ada sebagian

	penetapan ganti rugi, pemberian ganti rugi, pelepasan tanah pelepasan tanah dan pencabutan tanah	pertanahan, masyarakat	masyarakat yang menggugat ke pengadilan negeri dengan keputusan pencabutan hak atau keputusan ditolak dan dilakukan pencabutan hak atas tanah.
Penyerahan hasil	Penyerahan hasil bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah	BPN dan KEMENPUPR	Tanah menjadi tanah negara dan diajukan statusnya menjadi hak pakai untuk digunakan pembangunan jalan tol .

Berdasarkan hasil dari observasi, wawancara dan dokumentasi penelitian di kecamatan Besuki kabupaten Situbondo, menemukan beberapa hambatan yang terjadi selama proses pembebasan lahan berlangsung. Pada bahasan temuan ini, penelitian menggunakan “triangulasi sumber” untuk keabsahan data dan dari sudut pandang yang berbeda.

Peneliti mewawancarai 3 informan yakni kepala seksi pengadaan tanah, kepala desa dan masyarakat. Dari hasil triangulasi sumber tersebut ditemukan bahwa implementasi pengadaan tanah dilakukan dengan 4 tahapan yakni ; tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan tahap penyerahan hasil. Akan tetapi dalam tahapan pelaksanaan ditemukan ada sedikit kendala yang berkaitan dengan penolakan masyarakat terhadap besarnya nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah yang mengacu pada hasil perhitungan dari tim penilai yakni KJPP.

Adapun peneliti juga melihat dari segi asas yang ada pada Undang-Undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yakni sebagai berikut;<sup>81</sup>

Pertama asas kemanusiaan, temuan bahwa dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi, pemerintah telah melakukan pendekatan humanis dengan memberikan sosialisasi secara intensif kepada masyarakat terdampak. Selain itu, warga diberikan pilihan bentuk kompensasi, termasuk ganti rugi dalam bentuk uang tunai atau tanah pengganti. Analisis peneliti implementasi asas kemanusiaan dalam proyek ini cukup baik karena pemerintah tidak hanya fokus pada aspek legalitas pengadaan tanah tetapi juga memperhatikan kesejahteraan masyarakat. Langkah-langkah seperti dialog terbuka, skema ganti rugi yang fleksibel, serta program pendampingan ekonomi menunjukkan adanya kepedulian terhadap hak dan kebutuhan warga terdampak.

Kedua asas keadilan, temuan peneliti bahwa pemerintah telah menerapkan mekanisme penilaian harga tanah yang transparan dan objektif melalui tim appraisal independen. Warga yang terdampak mendapatkan ganti rugi sesuai dengan nilai pasar yang wajar, dan bagi pemilik lahan produktif, kompensasi juga mempertimbangkan potensi ekonomi dari lahan tersebut. Analisis peneliti untuk implementasi asas keadilan dalam proyek ini berjalan cukup baik karena ganti rugi diberikan secara proporsional sesuai dengan kondisi masing-masing lahan. Adanya

---

<sup>81</sup> Setneg RI, UU No. 2 tahun 2012

penilaian independen dan mekanisme musyawarah yang dilakukan secara transparan membantu mengurangi potensi sengketa. Meskipun ada beberapa perbedaan dalam besaran kompensasi, mayoritas warga merasa bahwa proses ini sudah dilakukan dengan prinsip keadilan yang dapat diterima.

Ketiga asas kemanfaatan yakni proyek jalan tol ini memberikan manfaat bagi para pengguna jalan, baik yang melakukan perjalanan antar kota, distribusi barang, maupun sektor pariwisata yang berkembang di kawasan banyuwangi. Dengan adanya jalan tol, akses menuju kawasan wisata di banyuwangi akan semakin mudah, mendorong pertumbuhan ekonomi daerah tersebut.

Keempat asas kepastian dalam penerapannya proyek jalan tol Probolinggo- Banyuwangi dilakukan dengan prosedur yang jelas dan sesuai dengan hukum. Pemilik tanah yang terkena dampak pembangunan diberikan ganti rugi yang sesuai dengan penilaian yang objektif dan mereka diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan jika merasa tidak puas dengan keputusan yang diambil. Proses ini memberikan kepastian bahwa hak-hak pemilik tanah dihormati dan dilindungi secara hukum.

Kelima asas keterbukaan yaitu sosialisasi mengenai proyek telah dilakukan, tetapi masih ada masyarakat yang mengaku kurang memahami mekanisme ganti rugi dan dampak proyek secara keseluruhan. Analisis peneliti untuk komunikasi yang lebih intensif dan melibatkan semua

lapisan masyarakat diperlukan agar tidak ada informasi yang terhambat atau disalahartikan.

Keenam asas kesepakatan, temuan peneliti yaitu sebagian besar warga menerima ganti rugi setelah musyawarah, tetapi ada pula yang keberatan dan menempuh jalur hukum. Analisis peneliti, pemerintah harus lebih memperhatikan negosiasi yang adil dan memberikan ruang yang cukup bagi warga untuk menyampaikan aspirasinya sebelum mengambil langkah hukum.

Ketujuh asas keikutsertaan yakni pemerintah dan pengelola proyek mengadakan pertemuan dengan masyarakat atau forum diskusi publik di tingkat desa atau kecamatan untuk menjelaskan rencana pembangunan jalan tol dan mendengarkan masukan atau keberatan dari masyarakat. Forum ini memberi kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan pandangan atau usulan terkait proyek yang akan dilaksanakan.

Kedelapan asas kesejahteraan yaitu dimana selama proses pembangunan jalan tol, ribuan pekerja lokal terlibat dalam kontruksi fisik proyek, seperti pengerjaan jalan, pembuatan jembatan dan pembangunan fasilitas penunjang lainnya. setelah proyek selesai, lapangan pekerjaan akan terus dibuka di sektor transportasi dan pelayanan terkait, seperti pengelolaan gerbang tol, restoran dan rest area. Dengan demikian, masyarakat memperoleh pendapatan tetap dan dapat memperbaiki taraf hidup mereka.

Kesembilan asas keberlanjutan, hasil temuan beberapa lahan pertanian yang tergusur berdampak pada ketahanan pangan lokal, tetapi pemerintah berjanji memberikan solusi berupa pengalihan lahan atau kompensasi usaha. Analisis, Harus ada mekanisme mitigasi dampak lingkungan dan sosial yang lebih konkret agar pembangunan tidak merugikan keseimbangan ekosistem dan ekonomi setempat.

Kesepuluh asas keselarasan penerapannya yaitu didalam perencanaan pembangunan jalan tol dilakukan dengan mengacu pada peraturan dan zonasi tata ruang yang ada, sehingga tidak mengganggu kawasan yang sudah dilindungi, seperti kawasan hutan lindung atau kawasan resapan air. Penyesuaian juga dilakukan untuk menghindari dampak negatif terhadap kawasan pemukiman yang padat, agar jalan tol tidak mengganggu kehidupan masyarakat.

Berdasarkan fiqh siyasah dusturiyah penghormatan terhadap hak-hak seseorang sangatlah dihormati dan oleh karenanya tidak dibenarkan merampas hak-hak seseorang dengan cara yang zalim yang melanggar aturan syariat. Konteks ini memberikan dasar bahwa seorang pemimpin tidak dibenarkan mengambil hak rakyat, meskipun hanya sejenkal tanah, tanpa dasar yang sah secara hukum dan syariat. Fiqh siyasah dusturiyah menekankan bahwa pemerintah atau waliy al-amr memiliki otoritas untuk menjalankan kebijakan yang membawa manfaat luas bagi masyarakat. Dalam kasus proyek tol Probowangi, pembangunan infrastruktur jalan tol dinilai memenuhi unsur kemaslahatan umum, karena mampu

meningkatkan akses transportasi antardaerah, menunjang perekonomian dan mobilitas masyarakat, Menghubungkan kawasan industri dan pariwisata seperti Pelabuhan Ketapang. Dengan demikian, secara prinsip pembangunan jalan tol dapat dibenarkan secara syar'i, karena sejalan dengan maqashid al-syari'ah dalam aspek hifz al-mal (menjaga harta) dan hifz al-nafs (menjaga keselamatan dan kenyamanan perjalanan masyarakat). Meskipun proyek ini membawa masalah, fiqh siyasah dusturiyah juga mewajibkan negara untuk menjunjung tinggi prinsip keadilan yang berarti : Tanah masyarakat tidak boleh diambil secara zalim, dan warga berhak atas kompensasi atau ganti rugi yang layak dan proporsional sesuai dengan nilai manfaat ekonominya. Penguasa diberi wewenang untuk mengatur urusan rakyat, namun kewenangan tersebut bukan tanpa batas. Setiap kebijakan negara, termasuk dalam urusan pengadaan tanah, harus tetap berpegang pada prinsip keadilan sosial dan perlindungan hak-hak dasar warga negara. Hal ini ditegaskan dalam prinsip "taṣarruf al-imām 'ala ar-ra'iyah manūṭun bi al-maṣlahah", artinya: tindakan pemerintah terhadap rakyat harus didasarkan pada kemaslahatan, bukan kepentingan kelompok atau elite tertentu.<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> M. EdwardRinaldo, Hervin Yoki Pradikta "Analisis Fiqh Siyasah Dusturiyah dalam Pembentukan Peraturan Tentang Trading in Influence dalam Hukum Positif di Indonesia," *Journal of Constitutional Law* 1 no. 1(April 2021): 65-67

## **2. Prosedur Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah di kecamatan Besuki untuk pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.**

Besaran ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah dalam proses pengadaan tanah masih menjadi salah satu hambatan utama dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum di Indonesia. Permasalahan ini tidak terjadi tanpa sebab sering kali masyarakat yang berhak menerima ganti rugi merasa bahwa nilai yang ditentukan oleh panitia pengadaan tanah tidak mencerminkan keadilan bagi pemilik tanah.

Padahal, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menegaskan pentingnya pemberian ganti rugi yang adil dan layak kepada pihak yang berhak. Kedua indikator tersebut – keadilan dan kelayakan – menjadi aspek krusial dalam menentukan nilai ganti rugi. Namun, dalam praktiknya di lapangan, aspek kelayakan dan keadilan ini kerap diabaikan. Menurut Adrian Sutedi dalam bukunya pengertian dari kompensasi yang adil dan layak merujuk pada nilai ganti rugi yang paling tidak cukup untuk memungkinkan pihak yang terkena dampak memperoleh kembali tanah, bangunan, dan/atau tanaman di lokasi yang berbeda. Dari penjelasan tersebut, dapat ditarik dua kriteria utama mengenai kompensasi yang adil, yaitu:

- a. kompensasi tersebut harus memberikan peluang bagi penerima untuk mencapai kualitas hidup dan keberlangsungan hidup yang lebih baik

dibandingkan dengan kondisi sosial ekonomi mereka sebelum terdampak pengadaan tanah.

- b. besarnya kompensasi harus mencukupi untuk memungkinkan mereka memperoleh kembali aset berupa tanah, bangunan, dan/atau tanaman di tempat lain.<sup>83</sup>

Jika dikaitkan dengan indikator yang telah dibahas sebelumnya, kondisi di lapangan menunjukkan bahwa besarnya nilai ganti rugi yang diberikan memberikan peluang nyata bagi penerima untuk meningkatkan kualitas hidup mereka. Hal ini didukung oleh fakta bahwa sebagian besar pemilik tanah di Kecamatan Besuki telah menyatakan persetujuan terhadap nilai ganti rugi yang ditentukan tanpa menyampaikan keberatan. Tingkat persetujuan yang tinggi ini mengindikasikan bahwa besaran kompensasi tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan dianggap adil oleh masyarakat terdampak.

Berdasarkan hasil kajian penulis, pelaksanaan pengadaan tanah di Kecamatan Besuki telah berlangsung sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. Seluruh tahapan, mulai dari pendataan hingga pembayaran kompensasi, telah dilaksanakan dengan merujuk pada ketentuan yang berlaku. Penetapan nilai ganti rugi dilakukan oleh Ketua

---

<sup>83</sup> Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 265

Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan perhitungan yang disusun oleh Tim Penilai independen dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Bentuk kompensasi sebagian besar masyarakat memilih bentuk berupa uang dengan kisaran harga dari 255.000/m hingga 280.000/m tergantung letak lokasi tanah dan nilai strategis tanah di masa mendatang. Berdasarkan ketentuan pemberian ganti kerugian itu tidak hanya berupa uang akan tetapi bisa berupa tanah pengganti dan pemukiman kembali, namun temuan di kecamatan Besuki menunjukkan masyarakat lebih memilih ganti kerugian berupa uang tunai karena dianggap lebih praktis. Pemberian uang melalui transfer bank ke pihak yang berhak diberikan rekening oleh panitia sesuai jumlah yang sudah ditentukan untuk memastikan keamanannya, hal ini dapat mengurangi resiko kesalahan atau kecurangan. Jika ada ketidakpuasan atau penolakan terhadap besaran ganti rugi yang telah ditentukan bisa mengajukan gugatan keberatan ke pengadilan. Dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi peneliti juga melihat dari 3 aspek sebagai berikut;

a. Kesebandingan

Menurut peneliti ganti rugi yang telah diberikan sebanding dengan yang hilang, salah satu contoh ada salah satu warga yang tanahnya terkena pembebasan dengan nilai ganti rugi yang menurut mereka besar itu sudah mencukupi kebutuhan mereka dan membangun tempat tinggal yang baru yang lebih layak daripada sebelumnya.

b. Kelayakan

Hasil temuan pada proses pemberian ganti rugi telah mengikuti regulasi yang berlaku, yaitu UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Perpres No. 71 Tahun 2012 serta perubahannya. Tim penilai independen dari Kantor Jasa Penilai Publik (KJJP) telah digunakan untuk menentukan besaran ganti rugi berdasarkan harga pasar. Musyawarah telah dilakukan dengan masyarakat, memberikan kesempatan bagi warga terdampak untuk memahami proses dan memilih bentuk ganti rugi yang diinginkan. Dari aspek legalitas, proses pemberian ganti rugi dapat dikategorikan layak karena sudah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

c. Pehitungan yang cemat

Perhitungan ganti rugi dilakukan oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJJP) yang memiliki standar profesional dalam menentukan nilai tanah dan bangunan. Penentuan harga tanah berkisar Rp255.000–Rp280.000/meter, bergantung pada lokasi dan nilai strategis tanah. Proses penilaian mempertimbangkan data pasar, kondisi fisik tanah dan bangunan, serta potensi penggunaan lahan di masa depan. Dari segi metode, penilaian ini sudah cukup cermat dan berbasis data objektif. Tim KJJP menggunakan pendekatan berbasis pasar sehingga harga yang diberikan mendekati nilai yang berlaku di daerah tersebut.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dan analisis yang telah disampaikan dalam bab-bab sebelumnya, dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut;

1. Mekanisme Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi di Kecamatan Besuki sebagaimana berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 ada 4 tahapan dalam pengadaan tanah yaitu; pertama tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan tahap penyerahan hasil. Mekanisme Pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan secara prinsip dibenarkan dalam fiqh siyasah dusturiyah karena memenuhi kemaslahatan umum, seperti peningkatan akses, ekonomi, dan keselamatan, sesuai dengan maqāsid al-syarī'ah.
2. Penilaian ganti rugi dilakukan oleh tim penilai yaitu kantor jasa penilai publik (KJJP) dengan kesepakatan bentuk uang. Pemberian ganti rugi dilakukan secara langsung oleh Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) melalui proses transfer ke rekening masing-masing penerima yang sudah dibuatkan. Masyarakat yang mengajukan gugatan ke pengadilan dengan keputusan ditolak oleh pengadilan, tanahnya tetap dicabut dan uang ganti rugi dititipkan ke pengadilan. Ganti rugi yang diberikan pada praktiknya dinilai telah memenuhi unsur keadilan dan kelayakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Hal ini

didasarkan pada dua indikator. Pertama, nilai ganti rugi tersebut mampu mendorong peningkatan kesejahteraan sosial dan ekonomi masyarakat Kecamatan Besuki. Kedua, besarnya bersifat seimbang atau proporsional, sehingga tidak menimbulkan ketimpangan, baik dalam bentuk memperkaya maupun memiskinkan pihak penerima dibandingkan kondisi sebelumnya. Selain itu, proses penilaian ganti rugi dilakukan secara profesional dan mengikuti prosedur yang sah, sehingga tidak merugikan masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah.

## **B. Saran**

1. Pemerintah bersama instansi pelaksana sebaiknya memperluas sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat sejak tahap awal, terutama mengenai hak dan kewajiban mereka dalam proses pengadaan tanah, termasuk mekanisme ganti kerugian, jalur gugatan, dan implikasi hukum dari pencabutan hak atas tanah.
2. Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) diharapkan meningkatkan keterbukaan dalam menentukan nilai ganti rugi. Masyarakat perlu diberi penjelasan yang rinci dan dapat dipahami terkait faktor penentu nilai tanah agar penilaian tidak dianggap sepihak atau tidak adil.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Abdurrahman. Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria. Bandung:Alumni, 1985.
- Abdurrahman. Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996
- Al-Fayyûm Ahmad bin Muhammad. Al-Mishbah al-Munîr. Beirut: al-Maktabah al-‘Ilmiyyah, t.t.
- Djazuli, Fiqh Siyasah (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2000), 27
- Erwiningsih, W. Hak Menguasai Negara Atas Tanah. Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia, 2009), 1
- Gautama, S. Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. Bandung:CV. Binacipta, 1973
- Harsono, B. Hukum Agraria Indonesia. Djambatan, Jakarta, (t.thn)
- Koeswahyono, I. Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum. Malang:Setara Press, 2008.
- Muhaimin. Metode Penelitian Hukum. (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2020), 80-83
- Notonagoro. Politik Hukum dan Pembangunan Agraria di Indonesia. Jakarta:Bina Aksara, 1984
- Salindeho, J. Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika, 1988
- Salle, A. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Yogyakarta: Kreasitotal Media, 2007.
- Sitorus , O., & Limbong, D. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2004
- Soimin, S. Status Hak Dan Pembebasan Tanah. Jakarta: Sinar Grafika, 1993
- Usman, N.. Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum. (Jakarta: Grasindo, 2002), 70
- Wargakusumah Hasan. Hukum Agraria 1. Jakarta:PT Prenhalindo, 2001

### JURNAL

- Insan H. Isep, Zumaro Nadia dan Rohaedi Edi “Mekanisme Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum,” *Pakuan Law Review* 5 no. 1 (Januari 2019): 208.

- Kadri Wahijul, Tumadi Hidayah Nurul, “Siyasah Syariah & Fiqh Siyasah”, *Jurnal Hukum Tata Negara* 5 Edisi II (Desember 2022)
- Kadri Wahijul, Tumadi Hidayah Nurul, “ Siyasah Syariah dan Fiqh Siyasah, *jurnal hukum tata negara* 5, Edisi II (Desember 2022): 57
- Kasenda GG. Dekie. “Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.”. *Jurnal Morality* 2 no. 2 (Desember 2015): 122
- Nurmalita Sahibu, Ridwan Labatjo, Nasrun Hipan, & Nirwan M. Nur “Pencabutan dan pembebasan hak atas tanah: prosedur dan implikasinya. *jurnal yustisiabel*, 7. (Oktober 2023): 284
- Prasetyo, A. B .”Prinsip Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.” *Administrative Law & Governance*, 1. no. 3 ( September 2018): 259-267
- Rinaldo Edward M, Hervin Yoki Pradikta “Analisis Fiqh Siyasah Dusturiyah dalam Pembentukan Peraturan Tentang Trading in Influence dalam Hukum Positif di Indonesia,” *Journal of Constitutional Law* 1 no. 1(April 2021): 65-67.
- Subekti Rahayu. “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.” *Yustisia* 5, no. 2 (Agustus 2016)

## BERITA

- Dinas Komunikasi dan Informatika Kabupaten Situbondo, Buku Statistik Sektorial Kabupaten Situbondo Tahun 2023, diakses 14 Juli 2025 <https://web.situbondokab.go.id/berita/buku-statistik-sektoral-kabupaten-situbondo-tahun-2023>
- Faiq, Azmi, “Pembangunan Tol Probolinggo-Banyuwangi terus dikebut begini progresnya,” *detikJatim*, diakses April 18, 2024, <https://www.detik.com/jatim/bisnis/d-7874286/pembangunan-tol-probolinggo-banyuwangi-terus-dikebut-begini-progresnya>
- Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi, *Wikipedia* bahasa indonesia. diakses April 18, 2024, [https://id.m.wikipedia.org/wiki/Jalan\\_Tol\\_Probolinggo%E2%80%93Banyuwangi](https://id.m.wikipedia.org/wiki/Jalan_Tol_Probolinggo%E2%80%93Banyuwangi)
- Progres Pembangunan Jalan Tol Probolinggo - Banyuwangi, diakses Februari 7, 2024, <https://kpbu.kemenkeu.go.id/berita/read/1612/progres-pembangunan-jalan-tol-probolinggo-banyuwangi>
- Puspadini, M. (2024). “Proyek Tol Probolinggo tembus Banyuwangi dikebut, ini kabar terbaru”. <https://www.cnbcindonesia.com/news/20241005141444-4-577203/proyek-tol-probolinggo-tembus-banyuwangi-dikebut-ini-kabar-terbaru>

Widarsa S. Chuk. (2023). Warga Situbondo tolak jual tanah untuk tol gegara dihargai terlalu murah. <https://www.detik.com/jatim/berita/d-6942111/warga-situbondo-tolak-jual-tanah-untuk-tol-gegara-dihargai-terlalu-murah>

## PERATURAN

Sekretariat Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Sekretariat Negara Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan tanah pembangunan untuk kepentingan umum.

## SKRIPSI

Faradita Galuh Gissanti. “Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya.” (Skripsi, Sultan Syarif Kasim Riau, 2023), 70.

Lucida Tita. “Pelaksanaan Undang - Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Jombang.” (Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional Jawa Timur, 2013), 60.

Mukahfi al Said. “Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Sigli-Banda Aceh Di Kecamatan Blang Bintang Kabupaten Aceh Besar (Analisis Kelayakan Ganti Rugi Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum).” (Skripsi, UIN Ar-Raniry Banda Aceh, 2020), 44.

Wardan Hanifah Millati. “Penyelesaian Sengketa Pengadaan Tanah Pada Pembangunan New Yogyakarta International Airport (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum),” pengadaan tanah untuk kepentingan umum.” (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2021), 68.

Zahra Naufalian Rizka. “Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Proyek Jalan Tol Sunter-Pulogebang Di Jakarta Timur.” (Skripsi, Universitas Pembangunan Nasional Jakarta, 2019), 4.

## LAMPIRAN

Lampiran 1. Keaslian tulisan.

Lampiran

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Dian Saspita Loka  
Nim : 204102030068  
Prodi : Hukum Tata Negara  
Fakultas : Syariah  
Institusi : UINKHAS Jember

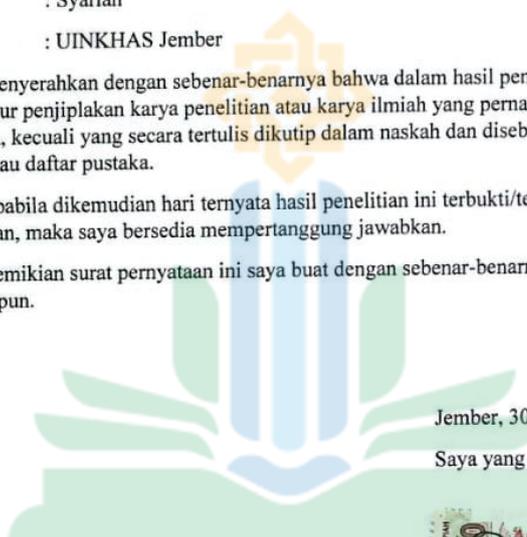
Menyerahkan dengan sebenar-benarnya bahwa dalam hasil penelitian ini terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah dan disebutkan dalam sumber kutipan atau daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti/terdapat unsur-unsur penjiplakan, maka saya bersedia mempertanggung jawabkan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Jember, 30 Maret 2025

Saya yang menyatakan



UNIVERSITAS ISLAM  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Dian Saspita Loka

Nim. 204102030068

## Lampiran 2. Surat ijin penelitian



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**  
**KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER**  
**FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Jember, Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550 Fax (0331) 427005  
 e-mail: syarah@uinkhas.ac.id Website: www.fsyariah.uinkhas.ac.id



No : B-407/Un.22/D.2/KM.00.10.C/10/ 2024 09 Oktober 2024  
 Sifat : Biasa  
 Lampiran : -  
 Hal : Permohonan Izin Penelitian

Yth. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Situbondo  
 Di  
 Tempat

Diberitahukan dengan hormat bahwa untuk penyelesaian Program Sarjana Strata Satu di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember, mohon berkenan kepada Bapak/Ibu pimpinan untuk memberikan izin kegiatan lapangan kepada mahasiswa berikut :

Nama : Dian Saspita Loka  
 NIM : 204102030068  
 Semester : 9  
 Prodi : Hukum Tata Negara  
 Judul Skripsi : Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Tol Probolinggo-Banyuwangi (Studi Atas Pembebasan Lahan di kabupaten Situbondo).

Demikian surat permohonan ini, atas perhatian dan kerjasamanya, disampaikan terimakasih.

  
 Dekan,  
  
 Wildani Hefni



## Lampiran 3 surat selesai penelitian



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA  
RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SITUBONDO  
PROVINSI JAWA TIMUR**

Jalan .PB. Sudirman No. 22 A Situbondo 68312, Telp. (0338) 674880 – 671597 email : kab-situbondo@atrbpn.go.id

**SURAT KETERANGAN**  
No. 1021/100/35.12/XI/2024

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AGUNG WISNUGROHO, S.H.  
NIP : 197004231991031003  
Jabatan : Analis SDM Aparatur Pertama

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa, berdasarkan surat nomor B-4525/Un.22/D.2/KM.00.10.C/10/2024 tanggal 09 Oktober 2024 Perihal Permohonan Izin Penelitian Lapangan atas nama :

NAMA : Dian Saspita Loka  
NIM : 204102030068  
SEMESTER : 9 (Sembilan)  
PROGRAM STUDI : Hukum Tata Negara

Telah melaksanakan Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo Provinsi Jawa Timur dengan judul "Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Tol Probolinggo-Banyuwangi (Studi Atas Pembebasan Lahan di Kabupaten Situbondo)".

Demikian surat keterangan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SYAMSUDDIN  
J E M B R A N E

Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Situbondo  
Analis SDM Aparatur Pertama

  
**AGUNG WISNUGROHO, S.H.**  
 NIP. 197004231991031003

## Lampiran 4 dokumentasi



Foto wawancara dengan kepala bidang pertanahan Situbondo



Foto identifikasi dan pengukuran tanah oleh tim penilai tanah



Foto wawancara dengan kepala desa



Foto sosialisasi tatacara pembebasan tanah dan pengukuran bidang tanah



Foto wawancara dengan staf bidang pertanahan

## Lampiran 6 Transkrip Wawancara

Nama : Didik Sugiarto

Jabatan : Penata pengadaan tanah kantor BPN Situbondo

Tanggal Wawancara : 11 November 2024

Diwawancarai Oleh : Dian Saspita Loka

**Tanya :** Apa yang melatar belakangi dibangunnya proyek pembangunan jalan tol Probolinggo- Banyuwangi?

**Jawab :**

Yang melatar belakangi dibangunnya jalan tol Probolinggo hingga Banyuwangi, salah satunya adalah sebagai bagian dari proyek strategis nasional Yang bertujuan untuk mengembangkan infrastruktur transportasi secara nasional yang sejalan dengan kebijakan pemerataan pembangunan dan percepatan infrastruktur di daerah. Sebenarnya ini keberkelanjutan (sustainability), jadi memang harapannya dulu di tahun 2014 itu pulau jawa ini nyambung tol nya termasuk kan pas di probolinggo itu periode pertama di tahun 2017, jadi pembangunan jalan tol sampai di situbondo karena melanjutkan dari nawacita itu, jadi di periode ke 2 penlok nya sekitar tahun 2019 dari Probolinggo ke Banyuwangi.

**Tanya :** Lokasi mana saja yang ditetapkan sebagai area pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi?

**Jawab :**

Jalan Tol Probolinggo-Banyuwangi dengan total panjang 172,91 km merupakan ruas pamungkas dari jalan tol trans jawa yang sebelumnya

sudah tersambung dari Banten Provinsi Jawa Barat hingga Probolinggo Timur, Provinsi Jawa Timur. Lokasi yang telah ditentukan untuk pembangunan jalan tol Probolinggo-Banyuwangi secara umum melewati 14 kecamatan dan 46 desa. Mulai dari Desa/Kecamatan Banyuglugur di wilayah barat hingga Desa Wonorejo, Kecamatan Banyuputih, di ujung timur. Di wilayah barat, trase tol melewati Kecamatan Banyuglugur, Besuki, Suboh, Mlandingan, Bungatan, Kendit, dan Panarukan. Kemudian wilayah tengah melintasi Kecamatan Kota, Panji, Kapongan, Arjasa, Jangkar. Trase terakhir Kecamatan Asembagus dan Banyuputih

**Tanya :** Dalam pengadaan tanah, kendala apa saja yang dihadapi oleh panitia pengadaan tanah?

**Jawab :**

Beberapa kendala yang muncul diantaranya, ada pemilik tanah yang belum memiliki sertifikat, kemudian antusias masyarakat ketika mau diukur tanahnya itu cenderung pasif

**Tanya :** Bagaimana cara mengatasi kendala tersebut?

**Jawab :**

Nah tentu ini beragam ya, untuk masyarakat yang enggan mendampingi pengukuran tanah, ini kita lakukan pendekatan persuasif, untuk tanah yang belum bersertifikat kita mengacu pada Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 yang mana kalau tanah belum terdaftar apabila kepemilikannya sudah jelas, maka dapat dibuktikan dengan surat penguasaan fisik bidang tanah yang dibuat oleh pemilik tanah itu sendiri dan mengetahui saksi serta

sejak kapan dimiliki. Dapat juga dibuktikan dengan bukti-bukti lain, surat-surat terdahulu yang sekiranya ada.

**Tanya :** Apakah besaran ganti rugi yang sudah ditetapkan oleh tim penilai dapat diubah atau dinegosiasikan?

**Jawab :**

Besarnya nilai ganti rugi itu berdasarkan hasil penilaian oleh penilai yang bersifat final dan mengikat. Kemudian hasil tersebut disampaikan kepada kepala kantor pertanahan sebagai ketua pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Dan besaran nilai ganti rugi yang ditetapkan oleh penilai selanjutnya menjadi dasar dalam musyawarah untuk penetapan bentuk ganti kerugian.

**Dian Saspita Loka :**

Nama : Roosandiko Moeljo

Jabatan : kepala seksi pengadaan tanah kantor BPN Situbondo

Tanggal Wawancara : 11 November 2024

Diwawancarai Oleh : Dian Saspita Loka

**Tanya :** Tahap tahap apa saja yang dilakukan panitia pengadaan tanah dalam melakukan pembebasan tanah jalan tol Probolinggo-Banyuwangi?

**Jawab :**

Tahapan pengadaan tanah ini mengacu pada undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah, jadi disini ada 4 tahapan yang kami lakukan yaitu : Pertama, tahap perencanaan yang dilaksanakan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini oleh Kementerian PUPR.

Kedua, tahap persiapan yaitu setelah Kementerian PUPR menyelesaikan dokumen-dokumen perencanaan kemudian diserahkan kepada gubernur, dalam hal ini yang mengesahkan gubernur, dapat juga ditugaskan oleh bupati/walikota. Ketiga, tahap pelaksanaan didalamnya meliputi kegiatan inventarisasi dan identifikasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah penetapan ganti rugi, pemberian ganti rugi, pelepasan tanah dan pencabutan tanah. Kegiatan ini dilakukan oleh panitia pengadaan tanah, kantor pertanahan dan masyarakat. Tahap keempat adalah penyerahan hasil bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah yang dilakukan oleh BPN dan KEMENPUPR.

**Tanya :** Bagaimana awal proses dari tahapan pelaksanaan yang dilaksanakan oleh kantor BPN selaku ketua panitia pembebasan tanah?

**Jawab :**

Tahapan pelaksanaan ini dimulai dengan penetapan lokasi pembangunan. Instansi yang memerlukan tanah dalam hal ini adalah Badan Pengatur Jalan Tol (BPJT) terlebih dahulu mengajukan permohonan pelaksanaan pengadaan tanah kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dalam hal ini dipegang oleh kepala kantor pertanahan Situbondo. Dalam pengajuan tersebut harus disertai dengan dokumen perencanaan pengadaan tanah, penetapan lokasi pembangunan, data awal mengenai pihak yang berhak atas tanah, serta informasi mengenai objek tanah yang akan dilaksanakan.

**Tanya :** Siapa yang bertugas melakukan penilaian atau penetapan besaran ganti rugi dalam pembebasan lahan jalan tol ini?

**Jawab :**

Penilaian ganti rugi ini diserahkan sepenuhnya kepada penilai tanah atau penilai publik yang profesional yaitu kantor jasa penilai publik (KJPP) yang memiliki kredibilitas dan keahlian dalam menentukan nilai pasar tanah yang terpengaruh oleh proyek atau kebijakan yang sedang dijalankan. Penilaian ini bertujuan untuk menentukan besaran kompensasi yang layak dan adil bagi pemilik tanah yang terkena dampak pembebasan. Jadi BPN selaku ketua pelaksana hanya menetapkan saja hasil dari penilaian Tim Penilai. KJPP itu lembaga independen yang bertugas menilai tanah yang terdampak proyek dan memastikan bahwa kompensasi yang diberikan kepada pemilik tanah sesuai dengan nilai pasar yang wajar. Dasar penilaiannya didasarkan pada peraturan dan standart yang berlaku di Indonesia. Komponen utama yang menjadi dasar penilaian: nilai pasar tanah , tanaman/hasil pertanian dan data pendukung lainnya.

**Tanya :** Dimana tempat pelaksanaan musyawarah berlangsung dan siapa saja yang ikut terlibat dalam musyawarah itu?

**Jawab :**

Musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian dilaksanakan di kantor kecamatan Besuki, musyawarah yang dihadiri pihak-pihak yang berhak dan melibatkan kementrian PUPR serta penilai publik yang sudah menilai tanah.

**Tanya :** Bagaimanakah hasil dari musyawarah penetapan ganti rugi yang dilakukan dengan masyarakat yang terkena pengadaan tanah?

**Jawab :**

Prosesnya tidak berjalan dengan lancar, dikarenakan adanya beberapa masyarakat yang merasa keberatan atas nilai ganti rugi yang sudah ditetapkan oleh Kantor jasa penilai publik. Adanya kesalahpahaman dari masyarakat tentang maksud dan tujuan musyawarah ini untuk mendiskusikan bentuk ganti kerugian bukan tentang menegosiasikan harga. Nominal tersebut sudah ditetapkan melalui berbagai tahapan dan sudah sesuai dengan ketentuan yakni menetapkan sesuai data-data yang sudah diperoleh dari ketua pelaksana, dan sudah dapat dipastikan ganti rugi tersebut layak dan sesuai. Nah disini perlu diketahui bahwa musyawarah itu bukan untuk menentukan atau menegosiasikan harga, namun hanya musyawarah bentuk ganti ruginya, yaitu apakah masyarakat sepakat dalam bentuk uang atau tanah pengganti dan atau yang lainnya, dan hasil kesepakatan disini masyarakat menginginkan dalam bentuk uang. kemudian muncul pertanyaan, bagaimana ditentukan besarnya nilai terhadap tanah-tanah masyarakat tersebut?

**Tanya :** Bagaimana proses pembayaran ganti rugi yang dilakukan oleh panitia pengadaan tanah ?

**Jawab :**

Pembayaran yang disepakati adalah pembayaran melalui transfer bank yang dimana untuk memudahkan transaksi dan memastikan keamanannya, transfer bank lebih aman dan tercatat dengan jelas dalam sistem perbankan. Hal ini mengurangi risiko kesalahan atau kecurangan. Pihak

yang menerima ganti rugi diberikan rekening bank untuk mentransfer sejumlah uang yang setara dengan besaran ganti rugi yang telah disepakati. Pembayaran transfer dilakukan melalui bank yang telah bekerja sama dengan pihak yang memberikan ganti rugi. Jadi tidak ada satupersen pun dana yang melewati kami jadi langsung kepada pemiliknya.

Nama : Suyitno

Jabatan : kepala desa

Tanggal Wawancara : 01 November 2024

Diwawancarai Oleh : Dian Saspita Loka

**Tanya :** Di kecamatan besuki ini ada berapa desa yang terkena pengadaan tanah?

**Jawab :**

Dikecamatan Besuki ini dari 10 desa ada 6 desa yang terkena atau dilewati tol ini yaitu; Bloro, Langkap, Kalimas, Jetis, Blimbing, Demong.

**Tanya :** apa saja kendala yang dihadapi selama pembebasan tanah ini berlangsung ?

**Jawab :**

Ada permasalahan yang tanah makam itu, dikarenakan tanah waris yang belum terbagi dan juga banyak pihak yang mengakui tanah makam tersebut, akan tetapi tetap di proses tetapi uangnya di pengadilan.

**Tanya :** Apakah ada masyarakat yang menolak untuk tanahnya dibebaskan dan diberikan ganti rugi yang sudah ditetapkan?

**Jawab :**

Ada, pada saat musyawarah beberapa orang menolak atau keberatan tentang besaran ganti rugi. Ada beberapa orang kemarin yang ga terima dengan ganti rugi sudah menggugat ke pengadilan, namun pengadilan memutuskan tidak ditolak dan tidak dapat diterima dan yang gagal banding pun uang ganti ruginya sudah dititipkan ke pengadilan, uang ganti rugi pun sudah tidak utuh lagi, dikarenakan untuk biaya-biaya persidangan. warga yang menolak saat ini sudah tidak ada lagi, sudah selesai semua, yang ada hanya sengketa antar warga bukan panitia.

**Tanya :** Dalam menentukan besarnya nilai ganti rugi, apakah ada melibatkan masyarakat dan kepala desa?

**Jawab :**

Tidak, nilai sudah ditetapkan dulu sepihak oleh tim penilai tanah baru dibuat musyawarah bentuk ganti kerugian.

**Tanya :** Dengan besaran nilai ganti kerugian yang sudah ditetapkan , apakah sudah sesuai pak?

**Jawab :**

Nilainya bervariasi ya, ada beberapa penilaian yang dilakukan penilai untuk besaran harga ganti rugi tergantung pada letak lokasinya, jadi berbeda-beda sesuai letak tanah tersebut misalnya kalau dipinggir jalan itu di harga 280.000 /m nya akan tetapi berbeda dengan yang letak nya di tengah jauh dari jalan itu di harga 255.000 /m, kalau perumahan dan letaknya di pinggir jalan agak ke dalam itu lain lagi ada yang sampai 300

lebih per meternya, tapi menurut saya pribadi tol Probolinggo ini sudah mahal NJOP nya lebih besar.

**Tanya :** Dengan jumlah ganti rugi yang diberikan, apakah memungkinkan para pemilik tanah untuk mencari tanah pengganti?

**Jawab :**

Bisa, dengan uang ganti rugi tersebut mereka bisa membeli tanah lagi, ada yang dihargai 200, 90 an tergantung kedudukan tanahnya.

**Tanya :** apakah dengan ganti rugi itu masyarakat memperoleh kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya ?

Menurut saya sebagai orang yang tanahnya terkena pembebasan juga, ini sudah termasuk dalam kata ganti untung nilainya sudah diatas dari harga pasar dan semisal dibuat beli tanah lagi juga masih lebih.

Nama : Supardi

Jabatan :masyarakat

Tanggal Wawancara : 01 November 2024

Diwawancarai Oleh : Dian Saspita Loka

**Tanya :** Bagaimana proses pelaksanaan pengukuran tanah yang dilakukan oleh tim panitia?

**Jawab :**

Pada saat pengukuran tanah itu, kami tidak tau boleh didampingi selama prosesnya, kami mau nimbrung pun tidak enak kalau tidak ada ajakan, dan akhirnya beberapa saat ada petugas menghampiri kami dan meminta pendampingan saat proses berlangsung.

**Tanya :** Bagaimana pendapat anda tentang proses pelaksanaan musyawarah yang diadakan panitia ?

**Jawab :**

Saya kecewa, saya kira musyaarah tersebut tentang menegosiasikan atau mematok harga ternyata untuk menyepakati bentuk ganti kerugian, dalam prosesnya ada beberapa masyarakat yang protes atau tidak setuju tentang harga yang sudah ditetapkan panitia.

**Tanya :** Dengan jumlah ganti rugi yang diberikan, apakah memungkinkan untuk mencari tanah pengganti?

**Jaab :**

Bisa, saya sudah membeli tanah sekaligus membangun rumah dan nilai ganti ruginya juga bisa dikatakan ganti untung, karna bisa mencukupi kebutuhan hidup untuk selanjutnya.

**Tanya :** Dalam menentukan besarnya nilai ganti rugi, apakah ada melibatkan masyarakat dan kepala desa?

Jawab :

Tidak, penetapan nilai tersebut sudah dari pemerintah, tidak ada negosiasi atau diskusi tentang harga, dan adanya musyaarah kemarin juga hanya untuk memilih kesepakatan bentuk ganti rugi.



## BIODATA PENULIS



### DATA PRIBADI

Nama : Dian Saspita Loka  
 Nim : 204102030068  
 Tempat, Tanggal Lahir : Banyuwangi, 12 Juni 2001  
 Alamat : Dsn. Pengastulan Ds. Singolatre Kecamatan  
 Singojuruh, Kabupaten Banyuwangi  
 Fakultas : Syariah  
 Prodi : Hukum Tata Negara  
 No. Hp : 085755372094  
 Email : [diansaspita1206gmail.com](mailto:diansaspita1206gmail.com)

### RIWAYAT PENDIDIKAN

1. TK Khodijah (2006-2007)
2. SDN 2 Singolatre (2007-2013)
3. SMPN 3 Rogojampi (2013-2016)
4. SMAN Darussholah singojuruh (2016-2019)

### RIWAYAT ORGANISASI

1. Osis Sman Darussholah Singojuruh (2016-2019)
2. Ikatan Mahasiswa Banyuwangi (2020-2024)
3. Unit Kegiatan Olahraga (Ukor) (2020-2024)