

**IMPLEMENTASI PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK  
KEPENTINGAN UMUM DI KOTA SURABAYA  
(Studi Kasus Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT) Kota Surabaya)**

**Ihdin Ahmad Zhuda<sup>1</sup>, Imam Hanafi<sup>2</sup>**

<sup>1,2</sup>Universitas Brawijaya, Indonesia

Email: [ihammadz@student.ub.ac.id](mailto:ihammadz@student.ub.ac.id)<sup>1</sup>, [imamhanafi@ub.ac.id](mailto:imamhanafi@ub.ac.id)<sup>2</sup>

***Abstract:** The research entitled "Implementation of Land Acquisition Policy for Public Interest (Case Study of East Outer Ring Road (JLLT) in Surabaya City)" has a problem formulation of how to implement land acquisition policy for public interest. The purpose of this study is to determine the level of success of the implementation of the policy through analysis, data and information obtained in the field. This study uses the theory of policy implementation using a qualitative descriptive research method with data collection techniques using interviews, observations and documentation. The data used are primary data and secondary data, with the unit of analysis of Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 39 of 2023 concerning Amendments to Government Regulation Number 19 of 2021 concerning the Implementation of Land Acquisition for Development in the Public Interest. by referring to the theory of success, policy implementation is said to have been successful. In the Land Acquisition process for Public Interest Development (Case Study of East Outer Ring Road (JLLT) of Surabaya City) several areas have been cleared and there are also 3 Sub-districts that have been 100% realized, namely Medokan Semampir Sub-district, Sukolilo Baru Sub-district and Kedung Cowek Sub-district, and the Implementation of Land Acquisition has been carried out to the stage of clearing 190 areas with a total area of 144,642 m<sup>2</sup> with a percentage of 12.36%. The obstacles that occurred can be resolved properly.*

***Keywords:** Implementation, Policy, Land Acquisition, Public Interest.*

**Abstrak:** Penelitian dengan judul "Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT) Kota Surabaya)" memiliki rumusan masalah bagaimana implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat keberhasilan implementasi kebijakan tersebut melalui analisa, data dan informasi yang diperoleh di lapangan. Penelitian ini menggunakan teori implementasi kebijakan dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, dengan unit analisis Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. dengan mengacu kepada teori keberhasilan implementasi kebijakan dikatakan sudah berhasil dengan baik. Dalam proses Pengadaan Tanah untuk Pembangunan kepentingan umum (Studi Kasus Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT) Kota Surabaya) beberapa bidang sudah terbebaskan dan juga terdapat 3 Kelurahan yang sudah terealisasi 100 % yaitu Kelurahan Medokan Semampir, Kelurahan Sukolilo Baru dan Kelurahan Kedung Cowek, dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah sudah dilaksanakan sampai

tahap pembebasan sejumlah 190 bidang dengan total luasan 144.642 m<sup>2</sup> dengan persentase 12.36 %. Kendala yang terjadi dapat terselesaikan dengan baik.

**Kata Kunci:** Implementasi, Kebijakan, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum.

## PENDAHULUAN

Untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur perlu dilakukan kegiatan-kegiatan pembangunan. Kegiatan pembangunan terutama dibidang fisik baik di kota maupun desa selalu memerlukan tanah sebagai tempat untuk kegiatan pembangunan tersebut. Bahkan penyelenggaraan pembangunan fisik dalam bidang-bidang tertentu yang memerlukan tanah yang luas, tersedianya tanah merupakan unsur yang menentukan apakah usaha yang direncanakan akan dapat dilaksanakan atau tidak.

Negara memiliki kewajiban untuk mengadakan pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Tidak ada kegiatan pembangunan yang tidak memerlukan tanah, sehingga tanah memegang peran penting, bahkan berhasil dan tidaknya pembangunan fisik sangat ditentukan oleh ketersediaan lahan atau tanah, tanah yang diperlukan untuk pembangunan umumnya adalah tanah yang dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, selain itu tanah untuk pembangunan dapat juga berupa tanah Hak Milik Adat Yasan dan Tanah Negara atau tanah yang dikuasi oleh Negara.

Kawasan Surabaya khususnya wilayah Surabaya timur sangat macet khususnya di daerah Keputih dan sekitarnya. Sehubungan dengan tersebut maka Pemerintah Kota Surabaya berupaya untuk melakukan pembangunan Jalur Lingkar Luar Timur (JLLT) sebagai upaya mengurai kemacetan Jadi JLLT seharusnya juga menjadi prioritas, yang mana tujuan dari program ini juga yaitu

mengikutsertakan masyarakat dalam pencapaian peningkatan Infrastruktur pedesaan yang maju. Hal ini dapat diartikan bahwa masih ada beberapa hambatan dan tingkat urgencitas yang terjadi dalam Implementasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Surabaya oleh Pemerintah Kota Surabaya dan upaya serta pelaksanaan program ini yang belum sepenuhnya sesuai dengan mekanisme yang ada.

Proses Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah Pusat/Pemerintah Daerah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Berdasarkan uraian di atas maka perlu dilakukan penelitian agar dapat diketahui bagaimana proses atau tahapan dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan bagaimana tindakan yang akan dilakukan apabila terdapat bidang tanah yang tidak diketahui terkait kepemilikannya. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk meneliti dengan judul “Implementasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Surabaya (Studi Kasus Jalan Lingkar Luar Timur Kota Surabaya)”

## Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka pokok permasalahan yang akan dibahas yaitu :

1. Bagaimana Implementasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Surabaya (Studi Kasus Jalan Lingkar Luar Timur Kota Surabaya)?
2. Faktor-Faktor apa saja yang menghambat proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Surabaya (Studi Kasus Jalan Lingkar Luar Timur Kota Surabaya)?

## Tujuan Penulisan

Berdasarkan pokok permasalahan yang telah dikemukakan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini yaitu :

1. Menjelaskan implementasi tahapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Surabaya (Studi Kasus Jalan Lingkar Luar Timur Kota Surabaya).
2. Untuk mengetahui Faktor-Faktor apa saja yang menghambat proses Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Kota Surabaya (Studi Kasus Jalan Lingkar Luar Timur Kota Surabaya).

## TINJAUAN PUSTAKA

### Penelitian Terdahulu

1. **Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Akses Pintu Jalan Tol Ruas Desa Mataram Kec. Mesuji Raya Kab. Oki (1. Adi Irawan, 2. Cholidi Zainuddin 3. Arief Wisnu Wardhana, 2023)**

Dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Pintu Jalan Tol Ruas Desa Mataram Informasi yang terjalin antara pelaksana kebijakan (Panitia Pengadaan Tanah)

dengan kelompok sasaran (masyarakat pemilik lahan) terjalin dengan baik melalui rapat maupun sosialisasi, selain itu informasi yang disampaikan juga cukup jelas dan konsisten tentang apa yang disampaikan dengan pelaksanaannya. Kemudian Sumber daya manusia dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Pintu Jalan Tol Ruas Desa Mataram tergolong sudah mencukupi. Untuk sumber daya anggaran, pada pengadaan tanah ini bersumber dari APBN, bantuan Gubernur SUMSEL dan Pemerintah Kab.OKI. Untuk sumber daya kewenangan, pada pengadaan tanah kewenangan yang diberikan sudah sangat baik sesuai dengan tugas instansi masing-masing. Selanjutnya sikap para pelaksana kebijakan dalam pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah dalam Pembangunan Pintu Jalan Tol Ruas Desa Mataram ini menunjukkan sikap positif dan tanggung jawab Panitia pembebasan lahan mengatakan memang untuk proses pembebasan lahan ini terkendala di salah satu Desa di kecamatan Lempuing Jaya yaitu di Desa Sungai Belida, karna sangat minim antusias warga untuk membantu proses surat menyurat kepemilikan tanah yang di huninya. Sehingga pihak panitia hanya bisa menunggu respon dan usaha masyarakat unuk memenuhi berkas yang di minta dari pihak panitia.

2. **Implementasi Kebijakan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah (1. Abriyanto Nugroho, 2. Adianto, 3. Agus Priyanto, tahun 2024)**

Bahwa terdapat beberapa faktor penghambat dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan jalan tol pekanbaru-bangkinang namun dapat dilakukan pemecahan masalah pada proses pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol

Pekanbaru-Bangkinang seperti adanya bidang tanah yang akan dilakukan ganti kerugian masuk dalam Kawasan Hutan Produksi yang dapat dikonversi, alternatif pemecahan masalahnya berupa adanya pengajuan proses pelepasan kawasan hutan di Kementerian Lingkungan Hidup dan Kehutanan. Permasalahan lain seperti masyarakat yang tidak sepakat terhadap nilai ganti rugi yang diajukan oleh Konsultan Jasa Penilai Publik, solusinya adalah melakukan survei lapangan kembali terhadap lokasi-lokasi yang diajukan keberatan oleh masyarakat. Setelah dilakukan survei ulang maka akan dilaksanakan musyawarahkembali dengan masyarakat penerima ganti rugi. Apabila setelah dilakukan musyawarah, masyarakat belum juga menerima nilai ganti rugi maka akan dilaksanakan konsinyasi ke Pengadilan Negeri setempat. Terdapat perbedaan antara ukuran di atas hak dan sertifikat yang berbeda dengan bentuk fisik di lapangan, dalam hal ini alternatif pemecahan masalahnya berupa surat pernyataan penguasaan fisik tanah yang ditandatangani oleh Sempadan Bidang Tanah dan diketahui oleh Kepala Desa. Bahwa terdapat beberapa lokasi tanah yang tidak diketahui nama subyek pemilik tanah yang terkena pengadaan tanah untuk pengadaan jalan tol. Solusinya adalah membuat pengumuman secara tertulis di sekitar lokasi pengadaan tanah, di kantor desa maupun di kantor kecamatan. Namun apabila belum juga memperoleh informasi terkait nama subyek pemilik tanah maka Panitia Pengadaan Tanah dapat menitipkan uang ganti kerugian ke Pengadilan Negeri (konsinyasi). Apabila terdapat objek berupa tanah maupun kantor yang dikuasai oleh Instansi Pemerintah, diupayakan mencari tanah pengganti terhadap tanah instansi pemerintah. Bahwa Surat kepemilikan yang dimiliki oleh pemilik tanah

banyak yang tidak sesuai dengan kondisi di lapangan baik luas dan bentuknya, maka Panitia menunjukkan hasil ukuran terbaru dan memberikan pengertian kepada pemilik tanah bahwa hasil pengukuran adalah hasil ukuran yang sebenarnya menggunakan alat ukur dan sesuai dengan keadaan di lapangan.

### **3. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Arya Rizky Hutama, Tahun 2023)**

Kepemilikan tanah merupakan hak asasi manusia yang dilindungi oleh hukum internasional maupun hukum nasional. Dalam rangka meningkatkan kualitas hidup manusia, maka pembangunan merupakan sebuah keniscayaan. Dalam perkembangannya, pemerintah telah mengeluarkan berbagai kebijakan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan. Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Dalam mekanisme pengadaan tanah, hak kepemilikan tanah harus dilepaskan kepada pihak yang membutuhkan tanah. Hal tersebut bisa berbentuk hibah, penyerahan, jual beli atau pencabutan hak. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bertujuan menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa dan negara. Kegiatan pengadaan tanah perlu dilakukan secara cepat, tepat, dan transparan. Dengan demikian, kebijakan terkait pengadaan tanah telah memenuhi kriteria keadilan prosedural. Pengadaan tanah dinyatakan selesai dengan telah diterimanya ganti kerugian oleh pihak yang terdampak. Pembayaran ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau

bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

## Teori Terkait

### 1. Kebijakan publik (Hamdi, Muchlis 2014)

Memiliki beragam makna yang dikemukakan oleh para ahli kebijakan publik itu sendiri. Kebijakan publik merupakan salah satu output atau hasil dari proses penyelenggaraan pemerintahan, di samping pelayanan publik, barang publik, dan regulasi. Oleh karena itu, substansi dan proses kebijakan publik akan selalu berkaitan dengan berbagai aspek penyelenggaraan pemerintahan. Menurut Friedrich (dalam Nugroho, 2017: 2013) kebijakan adalah “a proposed course of action of a person, group, or government within a given environment providing obstacles and opportunities which the policy was proposed to utilize and overcome in an effort to reach a goal or realize an objective or a purpose”. Maksudnya yaitu kebijakan adalah serangkaian tindakan yang diusulkan seseorang, kelompok atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dengan ancaman dan peluang yang ada, dimana kebijakan yang diusulkan tersebut ditujukan untuk memanfaatkan potensi sekaligus mengatasi hambatan yang ada dalam rangka mencapai tujuan tertentu.

Dilihat secara etimologi, yang dimaksud dengan implementasi adalah sebagai rangkaian kegiatan yang berhubungan dengan pelaksanaan atau penerapan suatu pekerjaan yang menggunakan sarana atau alat untuk mewujudkan tujuan yang telah ditetapkan. Jika pengertian implementasi di atas dirangkaikan dengan kebijakan publik, maka kata implementasi kebijakan publik dapat diartikan sebagai aktivitas penyelesaian atau pelaksanaan suatu kebijakan publik yang telah

ditetapkan/disetujui dengan penggunaan sarana (alat) untuk mencapai tujuan dari kebijakan.

### 2. Implementasi Kebijakan (Subarsono 2010:87)

Publik Sebuah kebijakan yang baik bukan hanya ditentukan pada saat proses perumusan dan pembuatan kebijakan itu sendiri, melainkan hal yang paling penting adalah pada saat menjalankan kebijakan itu, karena implementasi kebijakan pada umumnya lebih sulit dari proses perumusannya sehingga tidak semua kebijakan akan berhasil diimplementasikan. Implementasi kebijakan melibatkan upaya-upaya dari pembuat kebijakan (policy maker) untuk mempengaruhi perilaku birokrat agar bersedia memberikan pelayanan dan mengatur perilaku kelompok sasaran.

### 3. Implementasi Kebijakan Publik (Nugroho 2011:618)

Mengatakan bahwa implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuan. Sementara itu Van Metter dan Van Horn dalam Wahab (2005: 65) merumuskan proses implementasi sebagai tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu atau pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijaksanaan.

## METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, peneliti memakai metode penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif, karena dengan menggunakan pendekatan ini dianggap sesuai dalam menganalisa dan mengkaji permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini. dalam pemilihan metode penelitian, yang menjadi pertimbangan adalah karena penelitian ini

mengkaji persoalan yang terjadi pada masyarakat, hal ini seperti telah disampaikan oleh Pasolong (2012:8) yaitu bahwa jenis penelitian kualitatif berlandaskan pada filsafat fenomenologis. Metode penelitian dengan pendekatan kualitatif juga dikatakan sebagai metode interpretif karena karena data hasil penelitian berkenaan dengan data yang didapat dari lapangan. Oleh sebab itu, data yang telah dikumpulkan dan dianalisis bersifat kualitatif (Sugiono, 2009:7). Interpretasi data dilakukan baik dalam analisisnya maupun hasilnya, sehingga jenis penelitiannya harus secara deskriptif, yaitu dengan mencatat, menganalisa dan menginterpretasikan kondisi dilapangan. Hal ini sama seperti yang disampaikan oleh Sugiono yang dikutip oleh Pasolong (2012:75) yaitu : Penelitian deskriptif (penggambaran) suatu penelitian yang mendeskripsikan apa yang terjadi pada saat melakukan penelitian. Didalamnya terdapat upaya mendeskripsikan, mencatat, menganalisa, dan menginterpretasikan kondisi- kondisi yang sekarang ini terjadi atau ada. Jadi penelitian ini bertujuan untuk memperoleh informasi-informasi mengenai keadaan saat ini dan melihat kaitannya antara variabel-variabel yang ada. Penelitian ini tidak menguji hipotesa, melainkan hanya mendeskripsikan informasi apa adanya secara obyektif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini menggunakan desain penelitian kualitatif deskriptif yang dilakukan dengan Teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Informan yang dipilih adalah aktor yang terlibat langsung dalam pelaksanaan kebijakan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi

Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kota Surabaya. Sementara analisis data dilakukan dengan metode analisis Miles dan Huberman yang langkahnya terdiri dari kondensasi data, penyajian data, dan penarikan Kesimpulan, sehingga dari rumusan masalah yang dibuat dapat disampaikan sebagai berikut :

### 1. Implementasi Pengadaan Tanah

Implementasi kebijakan pengadaan tanah sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT) Kota Surabaya berjalan dengan cukup baik dan lancar, menurut data yang didapat dari Kantor Pertanahan Kota Surabaya II selaku pelaksana Pengadaan Tanah, tercatat sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2020 sudah terdapat beberapa proses Pengadaan Tanah yang sudah terbebaskan dan sudah terbangun, juga terdapat 3 Kelurahan yang sudah terealisasi 100 % yaitu Kelurahan Medokan Semampir, Kelurahan Sukolilo Baru dan Kelurahan Kedung Cowek, dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah sudah dilaksanakan sampai tahap pembebasan sejumlah 190 bidang dengan total luasan 144.642 m<sup>2</sup> dengan persentase 12.36 % sebagaimana hasil laporan dibawah ini.

No	Kategori Tanah	Luas (m <sup>2</sup> )	Status	Persentase
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
3	...	...	...	...
4	...	...	...	...
5	...	...	...	...
6	...	...	...	...
7	...	...	...	...
8	...	...	...	...
9	...	...	...	...
10	...	...	...	...
11	...	...	...	...
12	...	...	...	...
13	...	...	...	...
14	...	...	...	...
15	...	...	...	...
16	...	...	...	...
17	...	...	...	...
18	...	...	...	...
19	...	...	...	...
20	...	...	...	...
21	...	...	...	...
22	...	...	...	...
23	...	...	...	...
24	...	...	...	...
25	...	...	...	...
26	...	...	...	...
27	...	...	...	...
28	...	...	...	...
29	...	...	...	...
30	...	...	...	...
31	...	...	...	...
32	...	...	...	...
33	...	...	...	...
34	...	...	...	...
35	...	...	...	...
36	...	...	...	...
37	...	...	...	...
38	...	...	...	...
39	...	...	...	...
40	...	...	...	...
41	...	...	...	...
42	...	...	...	...
43	...	...	...	...
44	...	...	...	...
45	...	...	...	...
46	...	...	...	...
47	...	...	...	...
48	...	...	...	...
49	...	...	...	...
50	...	...	...	...
51	...	...	...	...
52	...	...	...	...
53	...	...	...	...
54	...	...	...	...
55	...	...	...	...
56	...	...	...	...
57	...	...	...	...
58	...	...	...	...
59	...	...	...	...
60	...	...	...	...
61	...	...	...	...
62	...	...	...	...
63	...	...	...	...
64	...	...	...	...
65	...	...	...	...
66	...	...	...	...
67	...	...	...	...
68	...	...	...	...
69	...	...	...	...
70	...	...	...	...
71	...	...	...	...
72	...	...	...	...
73	...	...	...	...
74	...	...	...	...
75	...	...	...	...
76	...	...	...	...
77	...	...	...	...
78	...	...	...	...
79	...	...	...	...
80	...	...	...	...
81	...	...	...	...
82	...	...	...	...
83	...	...	...	...
84	...	...	...	...
85	...	...	...	...
86	...	...	...	...
87	...	...	...	...
88	...	...	...	...
89	...	...	...	...
90	...	...	...	...

### 2. Faktor Penghambat Pengadaan Tanah

Meskipun Pelaksanaan Pengadaan Tanah berjalan dengan cukup baik dan lancar, namun dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa kendala, faktor yang memengaruhi kelancaran pelaksanaan proyek pengadaan tanah adalah sumber daya manusia. Meskipun sumber daya manusia untuk mengimplementasikan suatu kebijakan pengadaan tanah tersedia dengan cukup dan para pelaksana mengetahui apa bagaimana cara melakukannya, Namun implementasi kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini bisa jadi masih belum efektif karena adanya ketidak efisien struktur birokrasi. Struktur birokrasi ini mencakup aspek-aspek seperti struktur organisasi, pembagian kewenangan, hubungan antara unit-unit organisasi yang ada dalam organisasi yang bersangkutan, dan hubungan organisasi dengan organisasi luar dan sebagainya. Koordinasi dengan berbagai pihak sangat mutlak diperlukan, hal ini dikarenakan upaya pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini tidak jarang atau bahkan sering menuai masalah, untuk itu jalinan komunikasi dan koordinasi akan sangat memengaruhi hasil akhirnya, dalam pelaksanaannya pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT) Kota Surabaya terdapat beberapa kendala antara lain yaitu :

- 1) Pihak yang menerima ganti kerugian tidak setuju dengan nilai ganti rugi.

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pihak yang berhak apabila terjadi ketidak sepakatan maka Pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah pelaksanaan musyawarah, selanjutnya Pengadilan Negeri akan memutuskan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak diterimanya pengajuan

keberatan, namun apabila Pihak yang berhak masih keberatan maka Pihak yang berhak dapat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung yang selanjutnya Mahkamah Agung wajib memberikan Keputusan waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak permohonan kasasi diterima.

- 2) Pihak yang memerlukan tanah tidak tersedia anggaran.

Anggaran merupakan inti dari proses pelaksanaan pengadaan tanah, sehingga anggaran merupakan masalah yang kompleks dalam pelaksanaan pengadaan tanah, dengan ketidakadanya anggaran maka pelaksanaan pengadaan tanah bisa dipastikan tidak dapat dilaksanakan, Pihak yang memerlukan tanah dalam hal ini Pemerintah Kota Surabaya pada tahun 2020 melakukan saving anggaran terkait adanya kasus Covid-19, maka sebagian anggaran dialihkan untuk penanganan Covid-19, sehingga sampai dengan batas berakhirnya penetapan lokasi pada tanggal 26 juni 2023 berakhir, Pihak yang memerlukan tanah (Pemerintah Kota Surabaya) belum dapat melanjutkan kegiatan pelaksanaan pengadaan tanah sampai dimohonkan kembali penetapan lokasinya dan Pemerintah Kota Surabaya masih melakukan evaluasi terkait progress dan rencana kegiatan pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT) Kota Surabaya.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Implementasi kebijakan pengadaan tanah sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum untuk Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur (JLLT)

Kota Surabaya berjalan dengan cukup baik dan lancar, tercatat sejak tahun 2017 sampai dengan tahun 2020 sudah terdapat 3 Kelurahan yang sudah terealisasi 100 % yaitu Kelurahan Medokan Semampir, Kelurahan Sukolilo Baru dan Kelurahan Kedung Cowek, dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah sudah dilaksanakan sampai tahap pembebasan sejumlah 190 bidang dengan total luasan 144.642 m<sup>2</sup> dengan persentase 12.36 %. Adapun hambatan yang terjadi dapat diselesaikan dengan baik.

## Saran

Berdasarkan simpulan dari uraian diatas dalam pembahasan sesuai dengan masalah yang diteliti maka saran yang dapat diberikan adalah perlu penelitian lebih lanjut mengenai pentingnya konsep implementasi kebijakan tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, Pihak yang memerlukan tanah agar bisa menganggarkan anggaran sebelum mengajukan penetapan lokasi ke Gubernur, sehingga tidak ada kendala anggaran dalam pelaksanaan kegiatan Pengadaan Tanah.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti dapat menyimpulkan beberapa pandangan, bahwa pelaksanaan Pengadaan Tanah harus dilakukan dengan siap dan matang di awal yaitu dalam tahap pembuatan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT), apabila ada yang belum siap lebih baik ditunda terlebih dahulu, hal yang paling penting adalah mulai dari persiapannya anggaran pembebasan, persiapan pembangunan bahkan dampak untuk masyarakat yang terkena pengadaan tanah, sehingga dapat meminimalisir hambatan atau kendala yang ada, dan perlunya sosialisasi lebih lanjut (Konsultasi Publik) kepada masyarakat yang akan terkena pengadaan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Belinda Maria Sigarlaki, Roosie Lasut, Roy Ronny Lembong, 2023. Analisis Terhadap Pengaturan Kewenangan Pemerintah Dalam Pengambilalihan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Silvia Salsabella, Nuridin, Tiyas Vika Widyastuti, 2024. Pembaharuan Regulasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Konsepsi Ganti Untung.
- Shelin Nabila Wibowo, 2021. Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cileunyi–Sumedang–Dawuan.
- Arya Rizky Hutama, 2025. Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Nova Heviliana, 2025. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Komparatif Hukum Islam Dan Hukum Tanah Nasional).