

**PELAKSANAAN KONSEP 3 IN 1 *IN THE LAND ACQUISITION*  
TERHADAP KEGIATAN PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN JARINGAN IRIGASI DI KABUPATEN JOMBANG**

**SKRIPSI**

Disusun Guna Memenuhi Sebagaimana Syarat-Syarat Memperoleh  
Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum

**OLEH :  
DEWI NURSITTA SAFIR  
NIM. 135010101111030**



**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PERGURUAN TINGGI  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2018**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PELAKSANAAN KONSEP 3 IN 1 IN THE LAND AQUISITION  
TERHADAP KEGIATAN PENGADAAN TANAH UNTUK  
PEMBANGUNAN JARINGAN IRIGASI DI KABUPATEN JOMBANG**

**OLEH :**

**DEWI NURSITTA SAFIR**

**135010101111030**

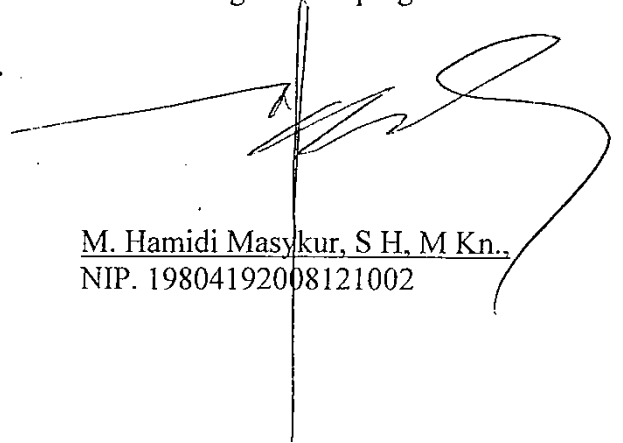
Skripsi ini telah disahkan oleh majelis penguji pada tanggal :

Pembimbing Utama



Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.H  
NIP. 195710211986011002

Pembimbing Pendamping



M. Hamidi Masykur, S H, M Kn.,  
NIP. 19804192008121002

Mengetahui

Ketua Bagian Hukum Perdata

Dekan Fakultas Hukum

Dr. Budi Santoso, S.H,LLM.  
NIP. 19720622005011002

Dr.Rachmad Safa'atS.H.,M.Si  
NIP. 196208051988021001

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “Pelaksanaan Konsep 3 in 1 *in the land acquisition* Terhadap Pengadaan Tanah Untuk Kegiatan Pembangunan Di Kabupaten Jombang” dengan baik. Penulis menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi, yaitu :

1. Bapak Dr. Rachmat Safa'at, S.H. M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberi izin dalam pelaksanaan penelitian dan penulisan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H. LLM. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberi izin penulisan skripsi ini.
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum., selaku dosen pembimbing utama yang telah bersedia meluangkan waktu serta memberikan bimbingan, nasehat dan arahan yang sangat membantu dalam proses penulisan skripsi ini.
4. Bapak M. Hamidi Masykur, S.H. M.Kn., selaku dosen pembimbing kedua yang telah bersedia meluangkan waktu serta memberikan bimbingan, nasehat dan arahan yang sangat membantu dalam proses penulisan skripsi ini.
5. Bapak Ribut Hari Cahyono, S.H. M.Hum. selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang telah memberi izin melakukan penelitian
6. Bapak Herwys Syachfuddin, S.H selaku Kepala Sub. Sengketa Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang sekaligus Seketaris Kegiatan Pengadaan Tanah dan Pembimbing Lapangan yang telah memberikan bimbingan selama penelitian.
7. Bapak Drs. Musonef, Ak dan Ibu Rini Winaryanti selaku kedua orang tua penulis yang telah memberikan kasih sayang, doa , motivasi dan tentunya telah memberikan dukungan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini
8. Kakakku tercinta, Rizky Ana Pirussa yang telah memberi arahan dan tentunya dukungan terhadap penulis
9. Muhammad Hilmi Kinandana, sahabat sejak penulis masih duduk dibangku sekolah yang telah memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Mas Brendan Martin, selaku pelatih saya dan keluarga saya Perisai Diri yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini
11. Alvina Diah Arumsari, S.Pt, selaku *soulmate* sejati penulis mulai dari Mahasiswa Baru sampai dengan detik ini yang telah memberikan dukungan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini

12. Bedik Riga Agus Pambudi, selaku teman belajar bahasa inggris penulis yang telah secara tidak langsung memberikan dukungan penulis selama menyelesaikan skripsi ini
13. Nikita Wallis, Jordon Harrington, Mbak Tasnim Dennis, Mas Russel Dennis, Mas CJ Lannos dkk selaku keluarga baru penulis yang berasal dari negeri kanguru yang telah memberikan support kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
14. Teman-teman COALS (The Centre of Agrarian Law Studies) 2016 Fakultas Hukum, Kompiang, Intan Key, Intan Puin, Linda, Dian, Harvi, Drago, Neb, Ilmi, Aisyah, Arief, Mas Ganesa, Mas Abrian, Mas Akordiono, sahabat penulis sekaligus keluarga yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
15. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan laporan ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini banyak kekurangan dan kesalahan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca dan penulis khususnya

Malang, 30 Januari 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
KATA PENGANTAR .....	ii
DAFTAR ISI.....	iv
RINGKASAN .....	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang . .....	1
B. Rumusan Masalah . .....	6
C. Tujuan Penelitian . .....	6
D. Manfaat Penelitian . .....	7
E. Sistematika Penulisan . .....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum .....	10
B. Tinjauan Umum Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum . .....	17
C. Tinjauan Umum Konsep 3 in 1 <i>In The Land Acquisition</i> . .....	19
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian .....	23
B. Pendekatan Penelitian. ....	23
C. Lokasi Penelitian.....	24
D. Jenis dan Sumber Data.....	24
E. Teknik Pengumpulan Data.....	26
F. Populasi dan Sampling.....	27
G. Teknik Analisa Data.....	27
H. Definisi Operasional.....	28
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Konsep 3 in 1 <i>in the land Acquisition</i> terhadap Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jaringan Irigasi Pariterong Kabupaten Jombang. ....	29
B. Hambatan dan Upaya Pelaksanaan Konsep 3 in 1 <i>in the land         Acquisition</i> Untuk Kegiatan Pengadaan Tanah di Kabupaten Jombang	
1. Hambatan Pelaksanaan Konsep 3 in 1 <i>in the land Acquisition</i> Untuk Kegiatan Pengadaan Tanah di Kabupaten Jombang .....	88
2. Upaya Dalam Mengatasi Kendala Dalam Pelaksanaan Konsep 3 in 1 <i>in the land Acquisition</i> Untuk Kegiatan Pengadaan Tanah di Kabupaten Jombang.....	94

BAB V PENUTUP

Kesimpulan. .... 103

Saran . .... 104

**DAFTAR PUSTAKA**

## RINGKASAN

Dewi Nursitta Safir, Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juni, 2017, PELAKSANAAN KONSEP 3 IN 1 *IN THE LAND ACQUISITION* TERHADAP KEGIATAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN DI KABUPATEN JOMBANG, Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum, M. Hamidi Masykur, S.H., M.Kn

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan tentang Pelaksanaan Konsep 3 in 1 *in the land acquisition* terhadap kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan di Kabupaten Jombang. Pilihan tema tersebut dilatar belakangi dengan Pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong (Peterongan) Kabupaten Jombang yang didekatkan pada Konsep 3 in 1 *in the land acquisition*.

Berdasarkan hal tersebut di atas, karya tulis ini mengangkat 2 rumusan masalah, yaitu: bagaimana pelaksanaan konsep 3 in 1 *in the land acquisition* untuk kegiatan pengadaan tanah di kabupaten jombang? serta bagaimana hambatan dan upaya dalam mengatasi kendala dalam pelaksanaan konsep 3 in 1 *in the land acquisition* untuk kegiatan pengadaan tanah di Kabupaten Jombang?

Kemudian penulisan karya tulis ini mengguna metode yuridis empiris dengan metode pendekatan *sosio legal*. Bahan hukum primer dan sekunder yang diperoleh penulis akan dianalisis dengan menggunakan tata cara yang menghasilkan data deskriptif, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilakunya yang nyata, diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh

Dari hasil penelitian dengan metode di atas, penulis memperoleh jawaban atas permasalahan yang ada bahwa dalam pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum terdapat 4 tahapan, yaitu : perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Dalam teori konsep 3 in 1 *in the land acquisition*, terdapat 3 titik, diantaranya : titik *start*, titik *decision* serta titik *product*. Berdasarkan 4 tahapan tersebut, yang termasuk titik *start*, yaitu : perencanaan dan persiapan, sedangkan yang termasuk titik *decision*, yaitu : pelaksanaan, serta yang termasuk titik *product*, yaitu : penyerahan hasil. Dalam setiap pelaksanaan kegiatan pengadaan tanah tentu adanya hambatan, khususnya pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi yang berlokasi di Kabupaten Jombang. Terdapat 2 hambatan yang penulis temui pada saat penelitian dilapang, yaitu : a) para pemilik tanah belum menerima tawaran harga dari tim *appraisal*; b) beberapa status kepemilikan tanah yang masih berupa Akta Jual Beli (AJB) serta surat perjanjian jual beli rumah/tanah, serta surat pernyataan kepemilikan bangunan yang berdiri diatas tanah negara. Demi kelancaran proses kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi pariterong. Terdapat 2 upaya yang telah tim pengadaan tanah, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang guna mengatasi hambatan tersebut, yaitu : a) tim

*appraisal* dapat lebih memberikan penjelasan kepada warga akan faktor yang mempengaruhi nilai tanah mereka serta b) saat ini, tim pengadaan tanah untuk pembangunan jaringan irigasi, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang sedang berupaya untuk mengubah status kepemilikan yang masih belum berupa SHM menjadi SHM guna mempermudah kepengurusan yang berkaitan dengan proses pengadaan tanah.



## SUMMARY

Dewi Nursitta Safir, Agrarian Law, Law Faculty Universitas Brawijaya, June, 2017, IMPLEMENTATION OF CONCEPT 3 IN 1 IN THE LAND ACQUISITION TO THE ACTIVITY OF LAND PROCUREMENT FOR DEVELOPMENT IN JOMBANG DISTRICT, Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum, M. Hamidi Masykur, S.H., M.Kn

In this thesis, the authors raised the issue of Implementation of the Concept of 3 in 1 in the land acquisition of land procurement activities for development in Jombang. The choice of theme is based on the implementation of land procurement activities for the construction of pariterong irrigation network (Peterongan) Jombang regency which is brought near to the concept of 3 in 1 in the land acquisition.

Based on the above, this paper raised two problem formulas, namely: how the implementation of the concept of 3 in 1 in the land acquisition for land procurement activities in jombang regency? And how are obstacles and efforts to overcome obstacles in implementing the concept of 3 in 1 in the land acquisition for land acquisition activities in Jombang regency?

Then, the writing of this paper uses the empirical juridical method with the approach sosio legal method. Primary and secondary law materials obtained by the author will be analyzed by using procedures that produce descriptive data, namely what is expressed by respondents in writing or oral and behavior is real, researched and studied as something intact.

From the result of research with the above method, the writer get answer to the existing problem that in Article 13 of Law Number 2 Year 2012 about land procurement for development for public interest there are 4 stages: planning, preparation, execution and delivery of result. In theory the concept of 3 in 1 in the land acquisition, there are 3 points, including: start point, decision point and product point. Based on the four stages, which include the starting point, namely: planning and preparation, while those including the decision point, namely: implementation, and which includes the point product, namely: delivery of results. In every implementation of land procurement activities of course the existence of obstacles, especially on the implementation of land procurement for the construction of irrigation networks located in Jombang. There are two obstacles that the authors encountered during the research study, namely: a) the landowners have not received the bid price from the appraisal team; B) certain land ownership status which is still in the form of Deed of Sale and Purchase (AJB) as well as letter of sale and purchase agreement of house / land, and letter of ownership of building which stand on state land. For the sake of the smooth process of land procurement activities for the construction of irrigari pariterong network. There are two efforts that the land acquisition team has,

namely the Land Office of Jombang Regency to overcome these obstacles, namely: a) appraisal team can give more explanation to the citizens about the factors that affect the value of their land and b) the land acquisition team for the construction of the network Irrigation, namely the Land Office of Jombang Regency is trying to change the status of ownership that is still not in the form of SHM to SHM in order to facilitate the stewardship related to the land procurement process.