



## Pemberian Ganti Rugi Oleh Pemerintah Akibat Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung

Ramadani Dimas Pamungkas<sup>1</sup>, Deandra Myana Rahayu<sup>2</sup>, Syafa Nabila Azzahra<sup>3</sup>,  
Fadia Amanda Pertiwi<sup>4</sup>, Hany Nurpratiwi<sup>5</sup>

Fakultas Tarbiyah Dan Ilmu Keguruan  
Program Studi Tadris Ilmu Pengetahuan Sosial  
UIN Satu Tulungagung

Jl. Mayor Sujadi No.46, Kudus, Plosokandang, Kec. Kedungwaru, Kab. Tulungagung

### Abstract

*The objectives of the National Agrarian Law are in line with the objectives of the 1945 Constitution of the Republic of Indonesia as the legal foundation for the formation of the UUPA, namely "to protect the entire Indonesian nation, promote public welfare, educate the nation's life, and participate in carrying out world order based on freedom, eternal peace." and social justice". Before there were clear rules governing land issues, many land conflicts occurred. One type of conflict that often occurs is between the state and the community regarding Nation Land Tenure Rights representing the public interest, and then private property ownership, which then results in social inequality that arises in society. social. In the compensation paradigm itself, it tends to mean that the holder of land rights has experienced a loss prior to the release of his land for public use. Presidential Decree No. 55 of 1993, Presidential Decree No. 36 of 2005 and Presidential Decree No. 65 of 2006 contain many weaknesses and are repressive in nature which harm land rights owners. Various cases of community welfare land acquisition development show various problems that arise in the implementation process. With the promulgation of Law Number 2 of 2012, the government is trying to correct deficiencies in the previous laws and regulations regarding land acquisition for public purposes. Compensation for Land Acquisition Since the promulgation of Law Number 2 of 2012, the government has assessed the value of compensation for each plot of land, including land, space above ground and basement, buildings, plants and land, for public purposes; and/or other things that can be assessed as Loss. The amount of compensation determined by the appraiser based on the results of the assessment becomes the basis for negotiating and determining losses.*

**Keywords:** *Compensation, land acquisition, land ownership, legal certainty*

### Abstrak

Tujuan dari hukum Agraria Nasional yang sejalan dengan tujuan dari UUD NKRI pada Tahun 1945 selaku pondasi hukum pembentukan dari UUPA, yaitu “melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, lagi serta ikut melaksanakan ketertiban dunia yang didasarkan pada kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial”. Sebelum ada aturan yang jelas mengatur dalam masalah pertanahan banyak terjadi konflik pertanahan. Satu jenis konflik yang sering terjadi adalah antara negara dan masyarakat tentang Hak Penguasaan Tanah Bangsa mewakili kepentingan umum, dan kemudian kepemilikan harta pribadi, yang kemudian menghasilkan ketimpangan sosial yang muncul dalam masyarakat justru sebaliknya dengan tujuan nasional UUPA salah satunya

adalah mengusulkan kepentingan semua dan persamaan kehidupan sosial. Dalam paradigm ganti rugi sendiri cenderung berarti bahwa pemegang hak atas tanah itu sudah mengalami suatu kerugian sebelum pelepasan tanahnya untuk kepentingan umum. Keppres Nomor 55 Tahun 1993, Perpres Nomor 36 Tahun 2005 dan Perpres Nomor 65 Tahun 2006 mengandung banyak kelemahan dan bersifat represif yang merugikan pemilik hak atas tanah. Berbagai kasus pembangunan pengadaan tanah kesejahteraan masyarakat menunjukkan berbagai permasalahan yang muncul dalam proses pelaksanaannya. Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah berusaha untuk memperbaiki kekurangan-kekurangan pada peraturan perundang-undangan sebelumnya tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Kompensasi Pengadaan Tanah Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pemerintah telah menilai nilai ganti rugi dari setiap bidang tanah, termasuk tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, dan tanah, untuk kepentingan umum; dan /atau hal-hal lain yang dapat dinilai Macet. Besaran ganti rugi yang ditentukan oleh penilai berdasarkan hasil penilaian menjadi dasar untuk merundingkan dan menentukan kerugian.

**Kata Kunci :** Ganti rugi, Pengadaan tanah, Kepemilikan tanah, Kepastian Hukum

## **PENDAHULUAN**

Tanah adalah hak kebendaan yang mempunyai arti penting untuk manusia dan juga sebagai salah satu sumber daya alam sebagai sarana untuk pembangunan masyarakat atau pemerintah. Permasalahan tanah sudah diatur dan dikeluarkan oleh pemerintah tahun 1960 yang tertera dalam Undang – Undang No. 5 tahun 1960 yang diantaranya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 35 tahun 2005 yang konfeksional masalah pembebasan tanah.

Dalam pembebasan tanah yang digunakan untuk kepentingan umum seperti untuk pembangunan jalan yang akan diberikan sebagai ganti rugi terhadap kepemilikan tanah. Tentu saja didalam pemberian ganti rugi, tanah bertujuan digunakan untuk jalan segera dibebaskan sehingga tidak ada permasalahan yang berdampak akan tidak lancarnya pembangunan jalan yang digunakan untuk kepentingan kepentingan umum lainnya.

Didalam penggantian ganti rugi ini tanah yang dipergunakan bertujuan untuk membangun jalan sebagai pembangunannya perekonomian menjadikan bahwa hanya tanah yang diberikan ganti rugi, akan tetapi tanaman tanaman maupun bangunannya yang terdapat diatas tanah tersebut wajib diberikan ganti rugi yang sesuai dengan harga di pasaran.

## **Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian pustaka yang datanya diperoleh dengan melakukan sumber pustaka, yaitu kajian pustaka yang melalui penelitian kepustakaan. Studi kepustakaan berkaitan erat dengan kajian teoritis dan referensi lain yang terkait dengan nilai, norma, dan budaya yang berkembang pada situasi yang diteliti. Kajian pustaka yang dilakukan dengan

memahami, menganalisis, dan mengembangkan data yang diperoleh dari beberapa jurnal terkait yang dijadikan rujukan. Penelitian ini juga menggunakan pendekatan Perundang-Undangan dengan sumber bahan hukum berasal dari UU yang berkaitan dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **A. Penguasaan Atas Tanah**

Kata penguasaan (terkait dengan tanah) bisa dipakai dalam makna fisik dan makna yuridis serta memiliki aspek perdata dan publik. Dalam makna yuridis penguasaan ialah penguasaan yang berlandaskan oleh hak serta berlandung dibawah hukum agar dapat memberi kebebasan kepada pemegang hak supaya dapat menguasai secara fisik tanah yang menjadi hak miliknya. Penguasaan fisik ini berorientasi kepada hubungan manusia dan tanah terkait penggunaan tanah. Penguasaan fisik tidak selalu berkaitan dengan penguasaan yuridis, misalnya saja ada seorang yang secara hukum mempunyai tanah namun untuk mengelolanya diserahkan kepada orang lain dengan adanya syarat dan perjanjian tertentu. Penguasaan yuridis yang memiliki aspek publik adalah penguasaan tanah yang telah dijelaskan dalam Undang-Undang yang berkaitan dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

### **B. Pemilikan Tanah**

Pemilikan tanah memperlihatkan bahwa penguasaan tanah telah dilakukan secara lebih efektif. Kepemilikan tanah merupakan suatu penguasaan atas tanah yang dikuasai oleh pemiliknya sendiri dan juga adanya peraturan hukum yang sudah tertera yang menyatakan Hak Atas Tanah dengan dibuktikan adanya sertifikat tanah. Hak atas tanah pada konsep kepemilikan tanah sudah diatur dan dijabarkan dalam Pasal 16 UU No.5 Tahun 1960. Undang-undang tersebut membahas mengenai sebuah Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang terdiri dari Hak Milik, Hak Sewa, Hak Guna Bngunan, Hak Guna Usaha, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Pakai, dan Hak Membuka Tanah. Selain hak-hak diatas ada juga hak lain yang memiliki sifat sementara diatur dalam Pasal 53 terdiri dari Hak Menumpang, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Gadai, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Hak kepemilikan tanah ialah hak yang cukup penting yang dipunyai suatu negara atas sebidang tanah. Hak ini memberikan sebuah kebebasan terhadap pemilik tanah dalam mengelola tanahnya demi kesejahteraan, namun pada kebebasannya sendiri tetap ada aturannya dimana tidak boleh sampai menentang peraturan Perundang-Undangan yang

sudah ada. Kepemilikan atas tanah pada kawasan padat penduduk mayoritas hanya sebatas Hak Milik, Hak Guna Bangunan, maupun masih berupa tanah milik Pemerintah.

### **C. Penggunaan Tanah**

Berdasarkan Peraturan Pemerintah terkait Penatagunaan Tanah mengatakan bahwa pemakaian tanah ialah berupa tutupan muka bumi yang merupakan bentuk alamiah maupun bentuk buatan. Batasan dari pemakaian tanah yaitu sekedar dibutuhkan untuk kepentingan yang berkaitan secara langsung dengan penggunaan tanah tersebut, dalam acuan batas berdasarkan undang-undang. Untuk seberapa boleh digunakan dan setinggi apa ruang yang ada di atasnya disesuaikan dengan tujuan digunakannya. Dalam batas yang wajar, kemampuan tubuh bumi, pemilik haknya dan ketentuan perundang-undangan yang ada. Dalam penggunaan tanah yang mempunyai kontrol baik dari segi kebijakan maupun dalam proses pelaksanaannya. Eksploitasi yang terlalu berlebih akan menimbulkan kerusakan yang cukup berpengaruh pada lingkungan sekitar. Jika dilihat dari segi kebijakannya, batas pemakaian tanah sudah ditetapkan, namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan adanya penggunaan tanah secara liar dan ilegal.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Hak Penguasaan Atas Tanah Oleh Pemerintah**

Penguasaan bisa digunakan dalam makna fisik dan dalam makna yuridis. Terdapat penguasaan yang memiliki aspek privat dan ada juga penguasaan yang memiliki aspek publik. Penguasaan dalam makna yuridis merupakan penguasaan yang berlandaskan hak dan berlandaskan hukum yang memberi kebebasan pada pemegang hak untuk menguasai tanah yang menjadi haknya. Dalam Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2004 mengartikan bahwa penguasaan ialah hubungan hukum diantara orang, perorangan, anggota masyarakat, dan badan hukum dengan tanah sesuai yang diatur dalam Undang-Undang terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hak penguasaan atas tanah terdiri dari serangkaian wewenang, kewajiban dan larangan bagi pemilik haknya untuk berbuat hak terkait tanah yang dimilikinya.

### **B. Penggusuran Bangunan**

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 2 tentang Penggusuran Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum: Penggusuran tanah untuk kepentingan publik dilakukan sesuai asas: kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan.

Inti dari pengadaan tanah selain tujuan utamanya ialah untuk melaksanakan pembangunan bagi kepentingan publik, yang tidak kalah penting dalam pengadaan tersebut ialah pemberian ganti atas kerugian yang dialami pihak terkait. Ganti kerugian ialah pemberian ganti yang layak serta adil kepada pihak yang akan di gusur bangunannya. Proses tata Penilaian dan penetapan Ganti rugi di antaranya:

1. Penilaian ganti rugi itu meliputi besarnya nilai yang akan di lakukan per bidang tanah yang meliputi yakni :

- Uang;
- Ruang atas tanah serta bawah tanah;
- Bangunan;
- Tanaman;
- Benda yang berkaitan dengan tanah;
- Kerugian yang lain yang dapat di nilai.

2. Penetapan ganti rugi

Proses penetapan ganti kerugian dilakukan setelah hasil dari penilaian objek pengadaan tanah selesai dinilai oleh Penilai atau Penilai Publik diberikan kepada lembaga pertanahan dengan berita acara penyerahan hasil penilaian. Proses penetapan ganti kerugian dimulai dengan pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian. Pihak yang berhak dapat memberikan kuasa kepada:

- seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi pihak yang berhak berstatus perorangan;
- seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum.
- pihak yang berhak lainnya.

### **C. Dampak Sosial Dan Ekonomi Akibat Penggusuran**

1. Dampak Sosial

Dampak akibat adanya penggusuran jelas tidak mudah dirasakan oleh warga yang teradi. Total 113 kasus adanya penggusuran di tahun 2015 yang menyebabkan dari 8.145 kepala keluarga. Penyebabnya satu keluarga yang berisi empat orang, maka akan terjadi penggusuran dari 32.580. Penyebab penggusuran ,warga yang tinggal berada di daerah tersebut menjadi kehilangan tempat tinggalnya. Rumah mereka diratakan dan kemudian lahannya dialihfungsikan atau dikembalikan ke fungsi semula, Tetapi bukan itu saja ada

juga dampak terberat yaitu hilang sumber mata pencahariaan. Dikarenakan para korban sebagian besarnya di sektor informal. Namun Pemerintah memberikan rumah susun kibatnya perpindahan tempat tinggal yang baru menyebabkan penggusuran harus beradaptasi dengan tempat tinggal yang baru dan lingkungan yang baru. Contohnya penggusuran yang berada di kota Surabaya yang berakibat adanya dampak bagi korban yang terkena penggusuran. Adanya dampak tersebut menjadikan perubahan interaksi sosial, norma sosial, dan pendidikan. Pola pembangunan rumah yang didirikan mengakibatkan kurangnya komunikasi antar warga lain. Interaksi sosial yang terjadi dirumah susun tidak dapat berjalan dengan baik disebabkan warga penghuninya tertutup dan tidak berkomunikasi dengan warga lainnya.

Adanya suatu perubahan yaitu perubahan norma sosial ,terjadi dikarenakan salah satu korban penggusuran yang direlokasikan di tempat rumah susun, mempunyai perbedaan norma sosial dan adanya akulturasi yang terjadi. Didalam suatu proses akulturasi pastinya memakan waktu lama.

Selanjutnya dari segi pendidikan pastinya beberapa warga yang berada di relokasi rumah susun tersebut mempunyai anak yang masih berada di bangku sekolah. hal ini menyebabkan warga tersebut diberi pilihan antara tetap berada di sekolah yang lama dengan jarak tempuh yang lama atau pindah sekolah yang baru dan lingkungan yang baru juga. Beberapa korban tersebut sebagian besar tetap memilih bersekolah di tempat yang lama sampai lulus. Tetapi pilihan tersebut sangat dikeluhkan warga relokasi karena biaya transportasi yang mahal. Berbeda dengan keluarga yang bisa mengantarkan sekolah atau bisa membelikan kendaraan untuk sekolah dan juga bisa menyewakan kos untuk anaknya sehingga tidak perlu mengantar dan juga menjemput setiap harinya.

## 2. Dampak Ekonomi

Relokasi yang dilakukan pemerintah kota Surabaya berdampak pada sector ekonomi. Dampak ekonomi yang dirasakan oleh korban relokasi berkaitan dengan pekerjaan, pendapatan, dan kemampuan rumah tangga untuk memenuhi kebutuhan. Relokasi yang dilakukan pemerintah kota Surabaya menyebabkan pada sector perekonomian. Dampak dari faktor ekonomi pastinya dirasakan oleh korban relokasi berkaitan dengan pendapatan, pekerjaan, dan juga kemampuan dalam memenuhi kebutuhan sehari harinya. Perubahan Usaha pada Pekerjaan warga korban relokasi sebelumnya bekerja dengan cara berjualan yang sebelumnya lumayan ramai berjualan kini sepi hal ini di karenakan kurang minatnya para pembeli yang membeli di rumah susun.

Perubahan Pendapatan yang dirasakan warga korban relokasi juga sangat mempengaruhi pendapatan yang contohnya berjualan dengan pendapatan Rp 150 ribu harinya menurun menjadi Rp 50 ribu. Solusi atau cara warga agar bisa menggunakan uang tersebut dengan cara berhemat supaya bisa memenuhi makanan sehari-hari.

Kemampuan untuk memenuhi kebutuhan dengan cara menghemat pengeluaran untuk kebutuhan sehari-hari. Jadi apabila dulu ketika berbelanja untuk makan hanya untuk satu hari, saat ini sekali dibelanjakan 2 sampai 3 hari. Adapun keluarga yang hendak membeli kebutuhan seperti kebutuhan sekunder lebih memilih untuk tidak jadi membeli dan lebih memilih mengurangi kebutuhan tersebut agar dapat memenuhi kebutuhan yang lebih dibutuhkan lainnya.

#### **D. Pemberian Ganti Rugi Akibat Pembangunan Jalan Tol Kediri -Tulungagung**

Pada pemberian hak uang ganti rugi dalam pembangunan tol Kediri Tulungagung tentu saja menuai beberapa kritikan dari masyarakat sekitar. Dikarenakan banyak tanah-tanah yang dibangun untuk keperluan pembangunan tol Kediri Tulungagung tersebut ada yang setuju dan tidak setuju. Namun nyatanya dalam pembangunan tol Kediri Tulungagung berjalan dengan lancar tanpa ada hambatan yang terlihat oleh mata yang memandang saat ini walaupun kita juga tidak tahu mengenai pro kontra pada pembangunan tol ini. Saat ini di mana tol Kediri Tulungagung yang sudah dibangun dan menghubungkan dua kota tersebut, kini tanah-tanah masyarakat yang digunakan menuntut akan uang penggantian tanah. Tentu saja pihak pemerintahan harus memberikan hak tersebut bagaimanapun caranya dan sesuai dengan kesepakatan yang ada. Dikutip dari beberapa artikel dan berita di radar Tulungagung Kediri, Pemkab Tulungagung sebelumnya sudah menerima beberapa nama- desa yang terdampak pembangunan tol tersebut. Namun sampai saat ini masih belum ada koordinat tetap yang ditentukan karena penetapan lokasi juga belum pasti. Menurut Maryoto Birowo selaku Bupati Kabupaten Tulungagung di beberapa berita acara pun, pihaknya siap membantu proses pembebasan, lahan dengan cara terlibat pada proses-proses sosialisasi kepada warga warganya apabila penetapan lokasi sudah pasti.

Dalam proses pembebasan lahan tanah ini akan mengikutsertakan infeksi serta tim appraisal (penaksir). Nantinya acuan yang dipakai adalah mengenai Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang telah diputuskan. Dalam prosesnya di pembebasan lahan tinggi mempunyai suatu prinsip yaitu jangan sampai merugikan pihak warga. Sebelumnya Pemkab Tulungagung melakukan pembaruan NJOP berdasarkan hasil yang didapat dari kajian Universitas Gajah Mada (UGM), dimana NJOP yang berada di kawasan pedesaan naik secara signifikan sampai 5,5 kali. Sedangkan NJOP di kawasan perkotaan malah turun

sampai paling tinggi sekitar 13%. Kenaikan NJOP ini akan memberikan keuntungan bagi warga yang lahan tanahnya dilalui tol Kediri Tulungagung. Nantinya besaran uang ganti rugi akan lebih besar dari NJOP yang lama karena yang nantinya besaran ganti untung ini akan berbeda-beda mengacu kepada NJOP setiap desa. Di sisi lain tim teknis dan tim appraisal yang akan menentukan nilai akhir dan juga Pemkab Tulungagung yang akan membantu proses sosialisasi terhadap masyarakat masyarakatnya.

Salah satu wargapun juga belum mengetahui pasti siapa saja yang terkena dampaknya dampak dari total semua lahan yang akan dipakai untuk membangun tol. Sebelumnya tol yang digunakan tersebut melewati dari Kecamatan, Karangrejo, Kauman, Kedungwaru serta Kecamatan Tulungagung dan diperkirakan ada desa di Kecamatan Gondang yang mungkin akan terkena proyek ini desa tersebut yakni desa Rejosari yang bahwa kemungkinan besar akan digunakan sebagai kawasan cincin exit tol. Salah satu warga bertanya bagaimana kalau lokasinya tetap di belakang pengadilan agama kemungkinan Rejosari juga terkena dampak tersebut. Untuk perkiraan lokasinya ada 15,2 km tol dari Kediri-Tulungagung yang melalui wilayah Kabupaten Tulungagung.

## **KESIMPULAN**

Istilah penguasaan (terkait tanah) bisa digunakan dalam makna fisik dan makna yuridis serta beraspek perdata dan publik. Dalam makna yuridis penguasaan ialah penguasaan yang berlandaskan oleh hak serta berkindung di bawah hukum agar dapat memberi kebebasan kepada pemegang hak supaya dapat menguasai secara fisik tanah yang dimiliki. Hak kepemilikan atas tanah ialah hak yang paling penting yang dipunyai negara atas sebidang tanah. Hak ini memberikan kebebasan kepada pemiliknya untuk mengelola tanahnya demi kesejahteraannya, namun tidak boleh sampai menentang peraturan Perundang-undangan.

Hal ini akan berdampak yaitu dampak sosial dan dampak ekonomi penggusuran yaitu dampak sosialnya korban relokasi harus beradaptasi dari rumah susun yang telah disediakan oleh pemerintah selain itu juga beberapa korban relokasi tersebut juga mempunyai anak yang masih bersekolah hal ini menyebabkan jarak sekolah menjadi lebih jauh dari sebelumnya selanjutnya dari dampak ekonomi yaitu mayoritas korban relokasi memenuhi kebutuhannya dengan berjualan tingkat pendapatan lebih banyak di tempat sebelumnya dari pada di tempat rumah susun sekarang hal ini menyebabkan penurunan pendapatan sehingga warga harus menghemat demi memenuhi kebutuhan sehari-hari.



## DAFTAR PUSTAKA

Hak Menguasai Tanah Oleh Negara, Muhammad Bakri, 2011

Irsal Marsudi Sam, S. R. (2020). Analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan

Santoso, Urip. "Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Penguasaan Atas Tanah." *Jurnal Dinamika Hukum* 13.1 (2013): 99-108.

Subekti, Rahayu. "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Yustisia Jurnal Hukum* 5.2 (2016): 376-394.

Runtuwene, Natalia D. "Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak." *Lex Privatum* 2.3 (2014).

LASUT, Roy Frike. Pelaksanaan Bentuk Ganti rugi atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Lex et Societatis*, 2013, 1.4.

IEK, Mesak. Analisis dampak pembangunan jalan terhadap pertumbuhan usaha ekonomi rakyat di pedalaman May Brat Provinsi Papua Barat (Studi kasus di Distrik Ayamaru, Aitinyo dan Aifat). *Jurnal Ekonomi Kuantitatif Terapan*, 2013, 6.1: 44299.

Ismail, Nurhasan. "Arah politik hukum pertanahan dan perlindungan kepemilikan tanah masyarakat." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 1.1 (2012): 33-51.

<https://surabaya.tribunnews.com/2021/12/06/uang-pengganti-tanah-tol-kediri-tulungagung-ditentukan-appraisal-mengacu-njop>