

## ASPEK HUKUM GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Zalfa Dhea Fairuz Shofi, Rahayu Subekti, Purwono Sungkowo Raharjo

Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Sebelas Maret  
Surakarta, Indonesia

e-mail: [zalfadhea29@gmail.com](mailto:zalfadhea29@gmail.com), [rahayusubekti0211@staff.uns.ac.id](mailto:rahayusubekti0211@staff.uns.ac.id),  
[purwonosraharjo@yahoo.co.id](mailto:purwonosraharjo@yahoo.co.id)

### Abstrak

Dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan, menyebabkan kebutuhan tanah semakin meningkat. Kebutuhan tanah untuk kepentingan umum tidak jarang menimbulkan permasalahan karena dalam proses pengadaan tanah seringkali ditemukan ada yang tidak sepakat mengenai besaran ganti kerugian. Dalam menentukan besaran ganti kerugian tersebut harusnya dilakukan dengan cara musyawarah antara panitia pengadaan tanah dan pihak yang berhak, akan tetapi pada kenyataannya dalam menentukan besaran ganti kerugian tersebut hanya diputuskan sepihak saja oleh panitia pengadaan tanah. Seringkali aspek keadilan dalam pengadaan tanah dikesampingkan dan yang diutamakan adalah aspek kemanfaatannya. Pihak pemilik tanah beranggapan bahwa besaran ganti rugi tersebut masih belum layak sedangkan pihak pemerintah menganggap bahwa besaran ganti rugi tersebut sudah layak dan adil sehingga hal tersebut menimbulkan ketidaksepakatan antar kedua belah pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui aspek hukum ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Dalam penelitian kali ini metode yang digunakan yaitu metode penelitian empiris dengan sifat penelitian deskriptif. Data yang digunakan yaitu data primer yang diperoleh langsung dari wawancara dan data sekunder yang meliputi dokumen. Secara ringkas kesimpulan dari hasil pembahasan adalah Pelaksanaan Pengadaan Tanah belum sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundangan karena tidak adanya musyawarah antara pihak yang berhak dan Panitia pengadaan Tanah dalam hal menetapkan besaran ganti kerugian oleh karena itu ada beberapa pihak yang tidak sepakat dengan besaran ganti kerugian tersebut.

**Kata kunci:** Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Kepentingan Umum

### Abstract

With increasing development activities, causing the need for land is increasing. The need for land in the public interest often causes problems because in the process of land procurement is often found there are those who disagree about the amount of compensation. In determining the amount of compensation should be done by means of deliberation between the land procurement committee and the entitled party, but in fact in determining the amount of compensation it is only decided unilaterally by the land procurement committee. Often the aspect of justice in land procurement is ruled out and the priority is the aspect of its usefulness. The landowner assumes that the amount of compensation is still not feasible while the government considers that the amount of compensation is feasible and fair so that it causes disagreement between the two parties. This research aims to find out the legal aspects of indemnity in the procurement of land in the public interest. In this research the method used is an empirical research method with descriptive research properties. The data used is

primary data obtained directly from interviews and secondary data that includes documents. In summary, the conclusion of the results of the discussion is that the Implementation of Land Procurement has not been fully in accordance with the laws and regulations because there is no deliberation between the entitled party and the Land Procurement Committee in terms of determining the amount of compensation for losses, therefore there are some parties who do not agree with the amount of compensation for the loss.

**Keywords :** *Compensation, Land Procurement, Public Interest*

## PENDAHULUAN

Pembangunan ialah proses perubahan yang terencana untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Pembangunan adalah program yang berasal dari pemerintah yang diperuntukkan bagi warga Indonesia untuk tercapainya kesejahteraan ekonomi, sosial, politik dan sebagainya. Salah satunya adalah pembangunan Infrastruktur. Pembangunan infrastruktur merupakan prioritas nasional di Indonesia karena sangat penting untuk meningkatkan akses masyarakat pada pelayanan dasar serta untuk meningkatkan produktivitas dan daya saing.<sup>1</sup> Pembangunan Infrastruktur yang dimaksud dapat berupa pembangunan Jalan Tol, Jalan rel, Jalan raya, sarana irigasi, pelabuhan, waduk, bandara, perkantoran, perumahan, pembangkit listrik, gedung rumah sakit, pabrik dan lain sebagainya. Pelaksanaan pembangunan dewasa ini, disamping meningkatkan kesejahteraan masyarakat ternyata menimbulkan permasalahan. Permasalahan yang dihadapi pemerintah dalam melakukan pembangunan diantaranya adalah masalah dalam penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan itu sendiri, karena tanah Negara yang dikuasai langsung oleh Negara terbatas atau dapat dikatakan hampir sudah tidak ada lagi. Menurut Soedharyo Soimin, "Satu-satunya Jalan yang dapat ditempuh yaitu dengan membebaskan tanah milik rakyat, baik yang dikuasai oleh hukum adat, maupun

hak-hak lainnya yang melekat di atasnya"<sup>2</sup> Tanah merupakan anugerah Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat, bangsa dan Negara Indonesia, dan wajib diusahakan, dimanfaatkan, dan di-pergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Saat ini tanah yang ada telah dikuasai dan/dimiliki sudah ada hak atas tanahnya. Oleh karena itu cara yang dapat dilakukan yaitu melakukan pengadaan tanah. Pengertian pengadaan tanah menurut Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 Angka 2 menyatakan bahwa Pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 2 UU No. 2 Tahun 2012 mengatur bahwa Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan dan keselarasan. Pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah dalam rangka memperoleh tanah untuk berbagai kepentingan pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang membutuhkan tanah dan pemilik hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan.<sup>3</sup> Hal tersebut

<sup>1</sup><https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/me-nkeu-tekanan-pentingnya-pembangunan-infrastruktur/>

<sup>2</sup>Kristian, Dikson, dkk, 2014. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Jurnal Kertha Negara 1 (1): 74-79.

<sup>3</sup>Maria S. W. Sumardjono. (2008). Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas

menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah tidaklah mudah, sebab berkaitan langsung dengan hak-hak masyarakat atas tanah. Pada hakikatnya hukum nasional mengakui serta menghormati hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat dan memberikan jaminan kepastian hukum dengan dibentuk serta ditegakkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UU No. 5 Tahun 1960). Pembentukan UU No. 5 Tahun 1960 ialah untuk mewujudkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 yang mengatur bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”<sup>4</sup> Berdasarkan Pasal 6 UU No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Hal tersebut berarti bahwa tanah tidak hanya hak milik tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak atas tanah apapun yang terdapat pada seseorang, tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanahnya itu akan dipergunakan (atau tidak dipergunakan) semata-mata untuk keuntungannya sendiri, apalagi jika hal itu menyebabkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan serta sifat daripada haknya sehingga berguna baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan yang memilikinya juga bermanfaat bagi masyarakat dan Negara. Namun dalam keadaan tertentu tidak berarti bahwa kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat). UUPA memperhatikan pula kepentingan-kepentingan perseorangan. Kepentingan masyarakat dan kepentingan pribadi haruslah saling menyeimbangkan sehingga pada akhirnya dapat

tercapainya tujuan pokok yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.<sup>5</sup>

Salah satu pengadaan tanah untuk kepentingan umum yaitu pembangunan Jalan Tol. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol menyatakan bahwa penyelenggaraan jalan tol dimaksudkan untuk mewujudkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya serta keseimbangan dalam pengembangan wilayah dengan memperhatikan keadilan, yang dapat dicapai dengan membina jaringan jalan yang dananya berasal dari pengguna jalan. Tujuan penyelenggaraan jalan tol adalah untuk meningkatkan efisiensi pelayanan jasa dan distribusi barang guna mendorong pertumbuhan ekonomi terutama didaerah yang tinggi tingkat perkembangannya.<sup>6</sup> Salah satu pembangunan jalan tol yang digalakkan pemerintah saat ini adalah pembangunan jalan Tol Solo-Yogya, Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya merupakan proyek strategis Nasional yang tahap tahap pelaksanaannya akan diawasi secara intens oleh pemerintah pusat juga pemerintah daerah. Jalur jalan tol Solo-Yogya merupakan percabangan dari jalur jalan tol Semarang solo, lalu bertemu dengan jalur jalan tol Yogya Bawen, serta bertemu juga dengan Jalur tol Yogya Kulonprogo yang nantinya dimungkinkan ke arah barat di daerah Jawa bagian Selatan akan terus menyambung.<sup>7</sup> Kehadiran jalan tol Solo-Yogyakarta-NYIA Kulon Progo diharapkan dapat meningkatkan konektivitas dan aksesibilitas antar wilayah, dan mengembangkan kawasan yang dilalui jalan tol serta mendorong pertumbuhan

---

<sup>4</sup> Putri Lestari. 2020. “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila.” *SIGN Jurnal Hukum*. Vol 1. No. 2. Maret 2020

<sup>5</sup> Rahayu Subekti. 2016. “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia*. Vol. 5 No. 2. Mei-Agustus 2016

<sup>6</sup> Diyan Isnaeni. “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara. Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

<sup>7</sup><http://bappeda.gunungkidulkab.go.id/2020/06/menyongsong-proyek-strategis-nasional-tol-solo-yogya-bawen/>

ekonomi di wilayah Jawa Tengah. Jalan tol ini adalah bagian dari Program Pembangunan Jalan Tol yang dicanangkan oleh Pemerintah untuk mendukung Kawasan Strategis Pariwisata Nasional Super Prioritas Borobudur. Dengan terhubungnya tol ini, maka akan memberikan akses pendukung kelancaran lalu lintas menuju tiga Bandar Udara yaitu New Yogyakarta International Airport di Kulonprogo, Bandar Udara Ahmad Yani di Semarang dan Adi Soemarmo di Solo. Jalan Tol Yogyakarta-NYIA Kulonprogo yang dikelola oleh PT Jogjasolo Marga Makmur terdiri dari seksi 1 (Kartasura-Purwomartani) sepanjang 42,37 km dan memiliki target operasional yang ditetapkan pada kuartal III 2023. Lalu seksi 2 (Purwomartani-Gamping) sepanjang 15,46 km dan seksi 3 (Gamping-Purworejo) sepanjang 38,74 km dengan target pengoperasian pada kuartal III 2024.<sup>8</sup>

Dalam proses pelaksanaan pengadaan tanah masih terdapat kendala yaitu Dalam proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya terdapat kendala yaitu penetapan besaran ganti kerugian tidak melalui proses musyawarah. Besaran ganti rugi tersebut ditetapkan secara sepihak oleh panitia pengadaan tanah, sehingga ada yang tidak sepakat dengan besaran ganti rugi tersebut. Lalu uang ganti rugi tersebut dikonsinyasikan atau dititipkan di Pengadilan Negeri dan dari pihak yang tidak sepakat tersebut tidak ada yang mengajukan upaya hukum.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana aspek ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

## **METODE**

Metode Penelitian yang digunakan dalam Penelitian ini yaitu metode penelitian empiris dengan sifat penelitian deskriptif. Pendekatan yang digunakan yaitu kualitatif dengan sumber data primer

yang diperoleh melalui wawancara dengan kepala desa serta staff Badan Pertanahan Nasional dan sumber data sekunder yaitu bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku-buku maupun dokumen penting lainnya. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan, sedangkan teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif mulai dari reduksi data, penyajian data, hingga penarikan kesimpulan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Menurut ketentuan Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tanah adalah permukaan bumi, atau dengan kata lain adalah kulit bumi. Sebagai salah satu sumber daya agraria, tanah memegang peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia dan kehidupan sehari-hari. Tanah tidak hanya memiliki aspek ekonomi, tetapi juga aspek sosial, budaya dan yang lainnya. Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang sangat dekat dengan hak individu dan setiap orang membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhan pokok, baik untuk membangun rumah, bercocok tanam atau untuk mencari penghasilan dan lain sebagainya. saat ini tanah yang ada telah banyak dilekati oleh hak (Tanah Hak). Hak tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang meliputi serangkaian wewenang, kewajiban dan/ atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat apa saja terhadap tanah yang menjadi hak pemiliknya. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>9</sup>

Dalam hal Pelaksanaan pembangunan Nasional khususnya yaitu pembangunan infrastruktur memerlukan bidang tanah

---

<sup>8</sup> <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-5894379/mulai-2023-solo-yogyakarta-tembus-20-menit-lewat-tol-ini>

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Djambatan: Jakarta.

yang sangat luas, dilain pihak tanah-tanah yang dibutuhkan tersebut sudah dilekati oleh hak atas tanah. Oleh karena itu hal yang dapat dilakukan yaitu dengan melakukan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Pengadaan Tanah, yang dimaksud dengan pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Pemberian Ganti kerugian tersebut dapat diberikan dalam bentuk (1) uang, (2) tanah pengganti, (3) permukiman kembali, (4) kepemilikan saham; atau (5) Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Yang dimaksud dengan permukiman kembali ialah proses kegiatan menyediakan tanah pengganti kepada pihak yang berhak ke lokasi lain sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan dalam proses pengadaan tanah. Sedangkan yang dimaksud dengan bentuk ganti kerugian melalui kepemilikan saham ialah penyertaan saham dalam aktivitas pembangunan untuk kepentingan umum terkait dan/atau pengelolannya berdasarkan kesepakatan para pihak. Bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak contohnya gabungan 2 atau lebih bentuk ganti kerugian.<sup>10</sup>

Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum ini sebagai perwujudan dari fungsi sosial hak atas tanah yang dilihat sebagai langkah awal dari pelaksanaan pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Pengertian kepentingan umum disebutkan dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 juncto Pasal 1 angka 6 Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012 merupakan kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh Pemerintah dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Bidang kegiatan pembangunan yang dapat dikategorikan untuk kepentingan umum diatur dalam

Pasal 10 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, yaitu: pertahanan dan keamanan nasional; jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api; waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya; pelabuhan, bandar udara, dan terminal; infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi; pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik; jaringan telekomunikasi, informatika Pemerintah; tempat pembuangan dan pengolahan sampah; rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas keselamatan umum; tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah; fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik; cagar alam dan cagar budaya; kantor Pemerintah/ Pemerintah Daerah/Desa; penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa; prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah / Pemerintah Daerah; prasarana olahraga Pemerintah / Pemerintah Daerah; dan pasar umum dan lapangan parkir umum.<sup>11</sup>

Salah satu pengadaan Tanah yang dilakukan oleh pemerintah adalah pengadaan tanah untuk pembangunan adalah Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya. secara keseluruhan tol Solo-Yogyakarta yang juga menghubungkan Bandara YIA Kulon Progo dengan total anggaran Rp26,63 triliun ini, nantinya akan memiliki panjang mencapai 96,57 kilometer dan terdiri atas tiga seksi. Tiga seksi yang dimaksud terdiri dari seksi 1 yang menghubungkan Kartasura-Purwomartani sepanjang 42,37 kilometer, dilanjut dengan seksi 2 yang menghubungkan Purwomartani-Gamping sepanjang 23,43 kilometer, dan seksi 3 Gamping-Purworejo dengan panjang

---

<sup>10</sup> Dekie GG Kasenda. 2015. "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." *Jurnal Morality*. Vol 2 No.2. Desember 2015

---

<sup>11</sup> Urip Santoso. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". *Fakultas Hukum Universitas Airlangga*

lintasan 30,77 kilometer.<sup>12</sup> Seperti diketahui, pembangunan jalan tol Solo-Yogya wilayah Klaten memakan 4.071 bidang tanah atau 3.728.114 meter persegi Tanah yang terbagi dalam 50 desa, 11 kecamatan. Sebelas kecamatan tersebut adalah Polanharjo, Delanggu, Ceper, Karangnom, Ngawen, Karangnongko, Klaten Utara, Kebonarum, Jogonalan, Manisrenggo, dan Prambanan.<sup>13</sup> Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan melalui tahap-tahap, sesuai ketentuan pada Pasal 13 Undang-Undang No. 2 Tahun 2012, tahap-tahap tersebut adalah : perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Berikut adalah pelaksanaan pengadaan tanah yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 :

#### 1. Tahap Perencanaan

Kementrian PUPR selaku Instansi yang membutuhkan tanah membuat dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah di Kabupaten Klaten yang berisi (a). maksud dan tujuan pembangunan, (b). Kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional dan Daerah, (c). Letak Tanah, (d). Luas tanah yang dibutuhkan, (e). Gambaran status tanah, (f). Perkiraan waktu pelaksanaan pengadaan tanah, (g). Perkiraan Jangka Waktu pelaksanaan pengadaan tanah, (h). perkiraan nilai tanah dan (i). rencana penganggaran lalu dokumen tersebut disusun berdasarkan studi kelayakan yang memuat survei sosial ekonomi, kelayakan lokasi, analisis biaya, manfaat pembangunan bagi wilayah dan masyarakat, perkiraan nilai tanah, dampak lingkungan dan dampak sosial yang mungkin timbul akibat dari pengadaan tanah dan pembangunan, sesuai ketentuan 15 ayat (1) dan (2)

<sup>12</sup><https://www.goodnewsfromindonesia.id/2022/01/03/memasuki-tahun-target-sejauh-mana-progres-tol-solo-yogyakarta>

<sup>13</sup><https://economy.okezone.com/read/2021/09/22/320/2475230/2keunikan-dari-desain-tol-solo-jogja-rest-area-akan-terbelah?page=2>

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dokumen tersebut lalu diberikan kepada Gubernur Jawa Tengah. Lalu Setelah itu Gubernur membentuk panitia pengadaan tanah

#### 2. Tahap Persiapan

##### a. Melaksanakan Pemberitahuan Rencana Pembangunan

Tahap selanjutnya yaitu Panitia Pengadaan Tanah melakukan pemberitahuan rencana pembangunan. Sesuai ketentuan Pasal 13 ayat (1), (2) dan (3) PP Nomor 19 Tahun 2021, Pemberitahuan tersebut dapat dilaksanakan secara langsung baik dengan melalui sosialisasi, tatap muka, dan melalui surat pemberitahuan, dan melalui pemberitahuan secara tidak langsung melalui media cetak yaitu dilaksanakan melalui surat kabar harian lokal atau nasional sebanyak 2 (dua) hari penerbitan maupun media elektronik yaitu dilakukan melalui situs website pemerintah provinsi, kabupaten/kota, dan instansi yang memerlukan tanah. Pemberitahuan rencana pembangunan dilakukan 2 kali secara langsung melalui sosialisasi yaitu Pihak Kelurahan membuat undangan yang nantinya disampaikan kepada masyarakat. Pertemuan pertama dilakukan pada tanggal 11 Agustus 2020 Pukul 09.00 dan Bertempat di Balai Desa. Pada pertemuan pertama PPK Tol menjelaskan tentang Proyek Strategis Nasional yaitu Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya kepada masyarakat dan mengajak agar masyarakat ikut berpartisipasi dalam proyek tersebut. Dalam Pertemuan pertama tersebut dihadiri oleh 71 Pihak yang berhak dari 71 yang tanahnya terkena Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya itu berarti semua Masyarakat yang tanahnya digunakan untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya turut serta hadir di pertemuan pertama tersebut.

Pertemuan Kedua dilakukan Pada Tanggal 19 Agustus 2020 Pukul 09.00 dan bertempat di Balai Desa. pertemuan kedua tersebut dilaksanakan oleh pihak BPN Klaten untuk menjelaskan Pelaksanaan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya

tersebut yaitu seperti tahap-tahap yang akan dilaksanakan dalam Pengadaan Tanah tersebut serta melakukan kesepakatan tentang bentuk ganti rugi. Dalam Pertemuan Kedua tersebut dihadiri oleh 67 Pihak yang berhak dari 71 Pihak yang tanahnya terkena Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya itu berarti ada 4 orang yang tidak hadir dalam pertemuan kedua tersebut.

b. Melakukan Pendataan Awal Lokasi

Pendataan awal lokasi pengadaan tanah merupakan kegiatan pengumpulan data awal pihak yang berhak serta objek pengadaan tanah bersama aparat kelurahan/desa. Setelah dilakukan pemberitahuan rencana pembangunan maka tahap selanjutnya pendataan awal lokasi meliputi pendataan jumlah pihak berhak yang tanahnya digunakan untuk pembangunan Jalan Tol dan tanah yang digunakan tersebut merupakan tanah hak atas tanah apa. Hasil dari pendataan tersebut dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi rencana pembangunan yang ditandatangani oleh ketua tim persiapan sebagai bahan untuk pelaksanaan konsultasi publik rencana pembangunan yaitu sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat (1) dan (2) PP Nomor 19 Tahun 2021.

c. Melakukan Konsultasi Publik Rencana Pembangunan

Setelah dilakukan pendataan yang dituangkan dalam bentuk daftar sementara lokasi pembangunan, maka tahap selanjutnya PPK Tol melaksanakan Konsultasi Publik Rencana Pembangunan Pada Tanggal 1 September 2020 yang berlokasi di Balai Desa pada pukul 09.00. Pada konsultasi publik tersebut PPK Tol menjelaskan tentang rencana pembangunan, dan cara penghitungan ganti rugi yang nantinya dilakukan oleh tim Appraisal. Pada konsultasi publik tersebut pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan jika tidak menginginkan lokasinya digunakan sebagai tempat untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya. Hasil dari konsultasi publik tersebut adalah bahwa total bidang yang terkena pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya adalah 120 bidang dimana 120 bidang

tersebut adalah area persawahan di Kauman. Kegiatan konsultasi publik tersebut terlaksana dengan kehadiran 69 orang dari 71 pihak yang berhak atas lokasi pembangunan dan 2 orang tidak hadir dalam konsultasi publik tersebut. Pada kegiatan ini sudah didapatkan persetujuan dengan seluruh masyarakat yang hadir 69 orang.

d. Menyiapkan penetapan lokasi pembangunan

Setelah persetujuan didapatkan dari pemilik tanah pada konsultasi publik rencana pembangunan maka tahap selanjutnya penetapan lokasi yaitu dengan dikeluarkannya Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/48 Tahun 2020 Tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta Di Kabupaten Klaten yang dikeluarkan pada tanggal 15 September 2020.

e. Mengumumkan Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi tersebut diumumkan pada tanggal 17 September 2020 dan ditempatkan di kantor kelurahan. Jika ada keberatan setelah penetapan lokasi pembangunan, pihak yang berhak terhadap penetapan lokasi dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara setempat dalam waktu selambat-lambatnya 30 hari kerja sejak dikeluarkannya penetapan lokasi. Pengadilan tata usaha negara setempat akan memutuskan apakah akan menerima atau menolak gugatan dalam waktu paling lama 30 hari kerja setelah menerima gugatan.

3. Tahap Pelaksanaan

a. Pengukuran dan Pemetaan per bidang Tanah

Pihak BPN Klaten memberikan surat pemberitahuan bahwa akan dilaksanakan pengukuran pada tanggal 19 September sampai 26 September dan dihimbau pada tanggal tersebut masyarakat ada ditanahnya masing-masing untuk menunjukkan batas. Pihak yang tanahnya terkena untuk pembangunan Jalan Tol Solo- Yogya harus hadir pada saat ukur bidang tersebut. Jika tidak dapat hadir maka harus menguasakan kepada

seseorang yang ditunjuk dengan membuat surat kuasa yang bermaterai. kemudian Setelah ukur bidang diumumkan kepada masyarakat. Setelah diumumkan, pihak yang berhak bisa mengajukan sanggah dalam waktu sanggah 14 hari dan sanggah tersebut diajukan ke PPK Tol. Tanah yang terkena pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya ada 120 bidang dengan luas total 172.131. 120 m<sup>2</sup> bidang tanah tersebut terdiri dari 101 bidang tanah hak milik dengan luas keseluruhan 134.150 m<sup>2</sup> dan 19 bidang tanah kas desa dengan luas keseluruhan 37.981 m<sup>2</sup>

b. Pengumpulan data pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah

Pihak yang berhak mengumpulkan Fotocopy KK, Fotocopy KTP serta Fotocopy Alas Hak (Hak Milik, Hak gunakan, Letter C), apabila kepemilikan Sertifikat tanah itu masih tanah warisan maka wajib ada SKHW (Surat Keterangan Hak Waris) melalui kelurahan. Setelah data tersebut terkumpul lalu diserahkan ke BPN.

c. Penilaian Ganti Kerugian

BPN memberikan data hasil dari pengukuran tanah kepada tim Appraisal di Kantor Jasa Penilaian Publik. Tim appraisal menilai tanah tersebut menjadi 3 golongan tergantung atas lokasi tanah tersebut. Golongan I 1 Meter Rp 600.000, Golongan II 1 Meter Rp 450.000 dan Golongan III 1 Meter Rp 250.000. Hasil dari penilaian ganti rugi tersebut kemudian ditempel di kelurahan dan uang ganti rugi juga sudah tertulis disitu.

d. Pemberian Ganti Kerugian dan Pelepasan Hak

Pemberian ganti kerugian tersebut dilaksanakan pada tanggal 28 Januari 2021 jam 09.00 WIB s/d Selesai di Balai Desa. Pelaksanaan pembayaran ganti kerugian tersebut dilakukan melalui pembukaan rekening baru atas nama Pihak yang berhak, masyarakat tinggal menandatangani rekening yang sudah disediakan tersebut kemudian diaktifkan.

Pada prinsipnya pemberian ganti rugi harus dibayarkan langsung pada pihak yang berhak menerima ganti kerugian.

Apabila berhalangan hadir, pihak yang berhak dapat memberikan kuasa kepada pihak lain. penerima kuasa hanya bisa menerima kuasa dari satu orang yang berhak atas ganti rugi. Pihak yang berhak tersebut adalah : (1) Pemilik hak atas tanah, (2) Pemilik Hak pengelolaan, (3) Nadzir, untuk tanah wakaf, (4) Pemilik tanah bekas milik adat, (5) Masyarakat adat, (6) Pihak-pihak yang menguasai tanah Negara dengan itikad baik, (7) Pemegang dasar penguasaan tanah, (8) Pemilik bangunan, tanaman atau hal lain yang berkaitan dengan tanah.

4. Tahap Penyerahan Hasil

Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah memberikan hasil dari Pengadaan Tanah kepada Instansi yang memerlukan tanag beserta data pengadaan tanah dalam jangka waktu selambat-lambatnya 14 hari sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah.

Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah :

1. Tidak Adanya Musyawarah Dalam Menetapkan Besaran Ganti Kerugian

Penetapan ganti kerugian tidak dilakukan dengan musyawarah antar panitia pengadaan tanah dan Pihak yang berhak dan langsung ditetapkan sepihak oleh Panitia Pengadaan Tanah. Oleh karena itu masyarakat tidak dapat ikut serta dalam menentukan besaran Ganti Kerugian tersebut, sedangkan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 pasal 34 ayat 3 menyatakan bahwa Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai, menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian. Apabila ada yang tidak sepakat dengan bentuk dan besaran ganti kerugian, dapat mengajukan keberatan ke pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 hari setelah musyawarah atas keputusan ganti rugi. Pengadilan negeri kemudian akan menentukan bentuk dan/atau jumlah ganti rugi dalam waktu paling lama 30 hari kerja setelah menerima keberatan. Apabila ada pihak yang keberatan dengan putusan pengadilan negeri, maka pihak tersebut dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah

Agung dalam waktu paling lama 14 hari kerja. Selanjutnya, Mahkamah Agung wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima. Putusan pengadilan negeri/Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar pembayaran ganti kerugian kepada pihak yang mengajukan keberatan. Perlu diperhatikan bahwa apabila pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian tetapi tidak mengajukan keberatan dalam batas waktu yang telah ditentukan, maka pihak tersebut dianggap telah menerima bentuk dan besarnya ganti kerugian hasil musyawarah karena hukum.<sup>14</sup>

2. Ada yang tidak sepakat mengenai besaran ganti kerugian

Karena penetapan besaran ganti kerugian tidak dilakukan dengan musyawarah, maka ada 5 masyarakat yang tidak sepakat dengan besaran ganti kerugian tersebut. Masyarakat beranggapan bahwa besaran ganti rugi yang diberikan masih sedikit. Solusi yang dapat dilakukan yaitu dengan mengumpulkan masyarakat yang tidak sepakat tersebut di balai desa. Pihak PPK Tol dan Pihak Lman memberi penjelasan bahwa besaran ganti rugi tersebut sudah memenuhi standar harga pada umumnya. Hasil dari pertemuan tersebut masih ada 2 dari 5 orang yang tidak sepakat dengan ganti kerugian, yang sepakat uang ganti kerugian tersebut langsung diberikan dan yang masih tidak sepakat ganti kerugian tersebut dikonsinyasikan/dititipkan ke Pengadilan Negeri. Masyarakat terpaksa mengambil uang ganti kerugian tersebut ke Pengadilan Negeri.

## SIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian di atas adalah bahwa Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogya belum sepenuhnya sesuai dengan

peraturan perundang-undangan dikarenakan Penetapan besaran ganti kerugian tersebut dilakukan secara sepihak dan tidak melalui proses musyawarah oleh karena itu ada masyarakat yang tidak sepakat dengan ganti kerugian tersebut dan ada yang sampai dikonsinyasikan/dititipkan di Pengadilan Negeri.

### Saran

Dari penelitian yang penulis lakukan dengan serangkaian hasil wawancara, observasi maupun penelusuran berbagai literatur penulis memberikan rekomendasi yang sekiranya dapat mengatasi permasalahan-permasalahan yang terkait penelitian ini, yaitu:

Dalam menetapkan Besaran Ganti Rugi harus dilakukan berdasarkan musyawarah demi terciptanya keadilan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak yang kehilangan Hak Atas Tanahnya.

## DAFTAR PUSTAKA

Boedi Harsono. 2003. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Djambatan: Jakarta.

Dekie GG Kasenda. 2015. "Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum." Jurnal Morality. Vol 2 No.2. Desember 2015

Diyan Isnaeni. "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara. Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Detikfinance, (2022), Mulai 2023, Solo-Yogyakarta Tembus 20 Menit Lewat Tol Ini, diakses pada 5 Maret 2022 pada link : <https://finance.detik.com/infrastruktur/d-5894379/mulai-2023-solo-yogyakarta-tembus-20-menit-lewat-tol-ini>

Erizka Permatasari, S.H. 2021, Langkah Hukum Bila Tak Sepakat Besaran

<sup>14</sup><https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-bila-tak-sepakat-besaran-ganti-rugi-pembebasan-tanah-lt5283c878ea908>

- Ganti Rugi Pembebasan Tanah diakses pada 9 maret 2022 pada link : <https://www.hukumonline.com/klinik/a/langkah-hukum-bila-tak-sepakat-besaran-ganti-rugi-pembebasan-tanah-lt5283c878ea908>
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia, (2021), Menkeu Tekankan Pentingnya Pembangunan Infrastruktur, diakses pada 5 Maret 2022 pada link : <https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/menkeu-tekankan-pentingnya-pembangunan-infrastruktur/>
- Kristian, Dikson, dkk, 2014. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Jurnal Kertha Negara* 1 (1): 74-79.
- Maria S. W. Sumardjono. (2008). Tanah: Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas
- Okefinance, (2021), 2 Keunikan Dari Desain Tol Solo-Yogya, Rest Area Akan Terbelah, diakses pada 5 Maret 2022 pada link : <https://economy.okezone.com/read/2021/09/22/320/2475230/2-keunikan-dari-desain-tol-solo-jogja-rest-area-akan-terbelah>
- Putri Lestari. 2020. "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila." *SIGN Jurnal Hukum*. Vol 1. No. 2. Maret 2020
- Rahayu Subekti. 2016. "Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia*. Vol. 5 No. 2. Mei-Agustus 2016
- Sekretariat Bappeda Gk, (2020), Menyongsong Proyek Strategis Nasional Tol Solo Yogya Bawen, diakses pada 5 Maret 2022 pada link : <http://bappeda.gunungkidulkab.go.id/2020/06/menyongsong-proyek-strategis-nasional-tol-solo-yogya-bawen/>
- Siti Nur Arifa, (2022), Memasuki Tahun Target, Sejauh Mana Progres Tol Solo-Yogyakarta ?, diakses pada 5 Maret 2022 pada link : <https://www.goodnewsfromindonesia.id/2022/01/03/memasuki-tahun-target-sejauh-mana%20progres-tol-solo-yogyakarta>
- Urip Santoso. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum". Fakultas Hukum Universitas Airlangga
- Wikiwand, diakses pada 5 Maret 2022 pada link : <https://www.wikiwand.com/id/Kahuman>