



**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN
UMUM KABUPATEN SUKOHARJO (Studi Pembangunan Jalan
Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo)**

Mycho Ivando Muchlisin Sujatmiko¹, Ana Silviana², Mira Novana Ardani³
Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
E-mail : mycho1801@gmail.com

Abstrak

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu prioritas pemerintah mendukung pertumbuhan ekonomi pemerataan pembangunan nasional, wujud pembangunan yang dilaksanakan Pemerintah yaitu pembangunan Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo melalui realisasi pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penentuan bentuk besaran ganti kerugian pengadaan tanah serta mengetahui hambatan dan solusi terhadap Pelaksanaan Pengadaan Tanah. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deksriptif-analitis. Hasil menunjukkan bahwa proses pemberian ganti kerugian terhadap nilai ganti kerugian berdasarkan appraisal serta hasil mufakat berkisar rata-rata mulai dari Rp.350.000, Rp.450.000/meter persegi. Pelaksanaannya ditemukan hambatan eksternal berupa Jual-Beli dibawah tangan belum dibalik nama pembeli, adanya sertifikat hilang, sertifikat tanah ketika akan diganti rugi dijadikan jaminan hutang kepada pihak ketiga, masyarakat menolak besarnya hasil ganti kerugian keberadaanya diluar kota. Upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri setempat dan pemerintah juga menempuh jalur konsinyasi untuk mempercepat proses pembayaran ganti rugi.

Kata kunci : Pengadaan Tanah; Pemberian Ganti Kerugian; Hambatan dan Solusi Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kab. Sukoharjo.

Abstract

Infrastructure development is one of the government's priorities to support economic growth and equitable national development. The form of development carried out by the government is the construction of the East Ring Road in Bendosari District, Sukoharjo Regency through the realization of land procurement for public interest. This study aims to understand the process of determining the amount of compensation for land procurement and to identify obstacles and solutions to the implementation of land procurement. This research uses a juridical-empirical approach with descriptive-analytical research specifications. The results show that the process of compensation provision for the value of compensation is based on appraisal and mutual agreement, ranging on average from Rp.350,000 to Rp.450,000 per square meter. The implementation encountered external obstacles such as the sale and purchase transactions that have not been registered under the new buyer's name, the existence of lost certificates, and land certificates used as loan collateral when compensation is to be paid.

Keywords : Land Acquisition; Compensation; Obstacles and Solutions for the East Ring Road of Bendosari District, Sukoharjo Regency.

¹ Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

² Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

³ Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah bagian dari Bumi secara yuridis disebut permukaan bumi. Tanah merupakan suatu kebutuhan manusia yang sangat mendasar dan penting dalam kehidupan manusia, sehingga setiap aktivitasnya manusia selalu bersentuhan melibatkan permukaan bumi. Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia sehingga tanah menjadi sumber bagi banyak orang untuk menopang kehidupan dan mata pencaharian mereka, terlebih lagi dengan peningkatan yang pesat dalam tuntutan serta kebutuhan masyarakat dalam berbagai sektor, termasuk ekonomi, maka permintaan akan tanah terus meningkat sepanjang waktu, sedangkan luas lahan yang tersedia sangat terbatas kaitannya dengan kebutuhan akan tanah. Kaitannya dengan pembangunan, tanah digunakan sebagai modal dasar untuk mewujudkan pembangunan untuk kepentingan umum.⁴ Diantaranya pembangunan jalan raya umum, jalan bebas hambatan (tol), waduk, bandara, jalur kereta dan sebagainya.

Boedi Harsono berpendapat bahwa, proses pengadaan tanah merupakan suatu tindakan yuridis yang melibatkan pelepasan hubungan hukum yang sebelumnya mengikat antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau alternatif lain melalui masyarakat untuk mencapai kesepakatan antara pemilik lahan dan pihak yang membutuhkan.⁵ Pelaksanaan pengadaan tanah demi kepentingan umum ini menyebabkan pelepasan hak tanah. Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum, menjelaskan pengertian pelepasan atau pembebasan hak aktivitas pemutusan hubungan hukum oleh pihak yang memiliki hak kepada Negara melalui instansi pertanahan. Mengenai proses penyerahan hak atas tanah ini hanya bisa dilaksanakan melalui kesepakatan yang berasal dari berbagai pihak pemilik hak, baik terkait dengan cara pelaksanaannya juga tentang jenis kompensasi yang akan diberikan atas tanahnya.

Pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kabupaten Sukoharjo (Kecamatan Bendosari) tentunya memerlukan area tanah yang cukup luas. Bidang tanah yang terkena dampak itu tersebar di tiga desa di Kecamatan Bendosari yakni, Desa Manisharjo, Mojorejo, dan Bendosari. Kabupaten Sukoharjo merupakan penghubung kawasan strategis dalam pusat industri dan perdagangan. Jalur Kawasan tersebut kurang memadai dalam transportasi yang menyebabkan sering terjadinya kemacetan lalu lintas jalan. Jalur tersebut perlu ditingkatkan dalam pelebaran maupun kapasitasnya sehingga membebaskan tanah-tanah disekitarnya yaitu tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Lingkar Timur, sedangkan

⁴Putri Lestari. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Demi Kepentingan Umum Di Indonesia Berdasarkan Pancasila*. Vol 1, No. 2, 2020: halaman 75

⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*,(Jakarta:Djambatan,1996),hal.7

ketersediaan tanah negara sudah sangat terbatas, banyak tanah yang telah diberikan hak-hak tertentu/hak tanah.

Prosedur pelepasan hak tidak akan lepas dari isu ganti rugi/kompensasi, sehingga perlu dilakukan analisis terlebih dahulu terhadap semua informasi dan bukti yang diajukan dalam proses penilaian pemberian kompensasi. Apabila telah tercapai suatu kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi, maka baru dilakukan pembayaran ganti rugi kemudian dilanjutkan dengan pelepasan hak atas tanah yang bersangkutan. Kompensasi adalah bentuk penggantian untuk kerugian yang dialami oleh pemegang hak atas tanah ketika hak tersebut sudah berpindah tangan.

Kondisi kemacetan yang semakin besar dikawasan perkotaan Kabupaten Sukoharjo perlu segera ditangani melalui peningkatan kualitas dan kapasitas jaringan jalan. Dengan aksesibilitas dan mobilitas yang memadai dari pusat-pusat kegiatan akan memudahkan masyarakat dan meningkatkan kegiatan perekonomian setempat. Salah satu upaya untuk dapat mempertahankan pertumbuhan ekonomi dibutuhkan sarana dan prasarana transportasi darat berupa pembangunan jalan lingkaran timur.

Secara garis besar, berdasarkan beberapa persyaratan diatas maka rencana pembangunan jalan lingkaran timur di Kabupaten Sukoharjo didasarkan atas pertimbangan : 1) Pengalihan kepadatan arus lalu lintas antar kota yang melalui Kawasan Perkotaan Surakarta dan Kawasan Solo Baru; 2) Peningkatan aksesibilitas terhadap wilayah yang memiliki aktivitas ekonomi tinggi non perdagangan/jasa, yaitu wilayah kawasan peruntukkan industri khususnya manufaktur; 3) Pengembangan daerah hinterland sekitar kawasan perkotaan Jalan Lingkaran Timur Sukoharjo.⁶ Dalam pembangunan Jalan Lingkaran Timur Ruas Plesan-Bendosari ini akan melewati 5 Desa dan 2 Kecamatan dengan panjang trase keseluruhan yaitu kurang lebih 5,9 km.

Kegiatan yang dikategorikan kepentingan umum ada 5 (lima) unsur, yakni : 1) Terdapat kepentingan dari berbagai lapisan masyarakat; 2) Dilaksanakan dan dikelola oleh Pemerintah; 3) Tidak diarahkan untuk tujuan mencari keuntungan; 4) Termasuk dalam daftar aktivitas yang telah ditentukan; 5)

Perencanaan dan pelaksanaannya selaras dengan Rencana Tata Ruang/Rencana Wilayah dan Rencana Pembangunan Nasional serta Daerah.⁷

B. Kerangka Teori

Gustav Radbruch, menerapkan tiga nilai dasar hukum yaitu :

1. Keadilan (*Gerechtigkeit*) : Hukum harus memberikan perlakuan yang adil bagi semua pihak tanpa diskriminasi.
2. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*) : Hukum harus jelas, pasti, dapat diprediksi, dan diterapkan secara konsisten oleh aparat hukum.

⁶Wahyu Dwi, Wawancara, Kepala Seksi Pengadaan Tanah BPN Sukoharjo, (Kabupaten Sukoharjo, 21 Januari 2025)

⁷Umar Said Sugiharto (et.al), *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*, (Malang : Setara Press, Cetakan II, 2015), hlm. 73.

3. Kemanfaatan (*Zweckmäßigkeit*) : Hukum harus membawa manfaat sosial dan berguna bagi masyarakat (berorientasi pada tujuan sosial yang baik).

C. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses menentukan bentuk dan besaran ganti rugi dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo?
2. Apa yang menjadi hambatan utama serta solusi didalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk pembangunan Jalan Lingkar Timur Di Kecamatan Kabupaten Sukoharjo?

II. METODE PENELITIAN

Metodologi berarti merujuk pada penerapan metode ataupun pendekatan tertentu, sistematis berarti berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak ada elemen yang saling bertentangan dengan suatu kerangka⁸. Metode pendekatan dalam penelitian ini yaitu dengan pendekatan yuridis-empiris. Pendekatan yuridis-empiris penelitian hukum yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan di masyarakat atau penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya yang terjadi di masyarakat, dengan maksud menemukan fakta-fakta yang dijadikan data penelitian yang kemudian data tersebut dianalisis untuk mengidentifikasi isu yang pada akhirnya mengarah kepada solusi atas permasalahan tersebut.

Spesifikasi penelitian yang digunakan oleh penulis ialah memakai spesifikasi penelitian *deskriptif-analitis*, adalah mengumpulkan data yang mendeskripsikan atau memaparkan apa adanya dari hasil penelitian kemudian disusun dan dituangkan dalam bentuk tulisan (naratif), ditafsirkan dan dianalisis.⁹ Menurut Sugiyono metode deskriptif adalah suatu metode yang dipergunakan untuk menganalisa suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang luas.¹⁰

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak-pihak dan instansi terkait dan informan, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, yang mencakup peraturan perundang-undangan, literatur atau buku, karya ilmiah, jurnal atau hasil penelitian terdahulu, dan artikel yang berkaitan dengan topik penelitian.

Metode analisis data dalam Penelitian ini menggunakan metode penelitian *deskriptif evaluatif*. Data yang diperoleh dari penelitian lapangan maupun kajian dokumen pada dasarnya yaitu tataran yang dianalisis secara *deskriptif evaluatif*, yaitu deskriptif: teknik dasar analisis yang tidak dapat dihindari penggunaannya.

⁸ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm 42.

⁹ Mohammad Haikal, Sumardi Efendi. *Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah*. Vol. 6 No. 2, Tahun 2024, halaman 26-39.

¹⁰ Sugiyono, Metode Penelitian Administrasi, (Bandung: Alfabeta), 2005, hlm 21.

Deskripsi, merujuk pada penjelasan yang langung mengenai suatu keadaan atau posisi dari sejumlah proposisi, baik yang bersifat hukum ataupun non-hukum; evaluatif: melaksanakan penilaian atau mengevaluasi apakah sesuatu itu akurat atau tidak tepat, benar atau keliru, salah atau tidak salah berkaitan dengan suatu persepsi, perbandingan, penjelasan, rumusan norma, keputusan baik yang tertera dalam bahan hukum primer maupun sekunder.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Menentukan Bentuk dan Besaran Ganti Kerugian Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kecamatan Bendosari berada pada Bagian Timur Ibu Kota Kabupaten Sukoharjo dengan luas Wilayah 52.99 KM², terdiri dari 13 Desa dan 1 Kelurahan yang terdiri 46 Dusun 107 RW dan 314 RT dengan Jumlah penduduk 53.444 Jiwa. Berdasarkan Topografi Kecamatan Bendosari merupakan dataran rendah dengan rata-rata ketinggian 8,47 Km di atas permukaan air laut, jarak dari barat ke timur 9,0 km, jarak dari utara ke selatan 5,0 Km, jarak dari Ibu kota Kabupaten Sukoharjo 4,0 Km.¹¹

Wilayah Kecamatan Bendosari terdiri atas 13 Desa, antara lain yaitu Kelurahan Jombor, Desa Manisharjo, Desa Mertan, Desa Mojorejo, Desa Mulur, Desa Paluhombo, Desa Puhgogor, Desa Toriyo, Desa Sugihan, Desa Bendosari, Desa Cabeyan, Desa Jagan, Desa Sidorejo, Desa Gentan. Lahan sawah di Kabupaten Sukoharjo didominasi oleh sawah irigasi teknis yaitu 14.655 Ha atau hampir 30% dari luas Kabupaten Sukoharjo. Sementara itu pada lahan bukan sawah, dominasi diduduki oleh lahan permukiman dan pekarangan yang mencapai 16.761 Ha.

Melihat pada potensi perkembangan dan luas wilayah Kabupaten Sukoharjo mempunyai wilayah yang strategis. Selain itu, lokasinya yang cukup tinggi menjadikan wilayah ini bebas banjir dan berkembang menjadi kawasan hunian dan pusat industri besar.

2. Ganti Kerugian Pengadaan Tanah pada Pembangunan Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo

Pembangunan Jalan Lingkar Timur di Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo di latar belakang oleh adanya Pola pengembangan wilayah yang semakin luas mengakibatkan pergerakan lalu lintas perkotaan yang menghubungkan pusat-pusat kegiatan semakin tinggi.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum merupakan landasan hukum yang

¹¹ Warsino Adi, Wawancara, Kasi Pemerintahan, (Kabupaten Sukoharjo, 2 Juni 2025)

digunakan dalam kegiatan pengadaan tanah. Berdasarkan Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, proses pengadaan tanah dilaksanakan melalui tahapan sebagai berikut : 1) Perencanaan, 2) Persiapan, 3) Pelaksanaan, 4) Penyerahan Hasil.

Jalan Lingkar Timur Sukoharjo sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sukoharjo yang sudah dilegalkan dalam Peraturan Daerah (Perda). Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2018 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011-2031 dalam Pasal 19 Ayat 3 huruf (a) point 10 disebutkan pembangunan jalan lingkar timur Sukoharjo. Pekiraan jangka waktu Pengadaan tanah dalam rangka pembangunan jalan lingkar timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo pada pokoknya mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Lokasi pengadaan tanah pembangunan Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo membutuhkan luas tanah dengan total 141,935 m², dengan rincian sebagai berikut : Luas tanah 44,975 terletak pada Desa Bendosari, luas tanah 22,428 terletak pada Desa Mojorejo, luas tanah 74,532 terletak pada Desa Manisharjo

Kantor jasa penilai publik dan rekan menilai ganti rugi yang layak dari nilai fisik dan kerugian non fisik nilai fisik meliputi harga tanah di Kecamatan Bendosari per m² rata-rata untuk tanah yang berada di Manisharjo seharga mulai dari Rp. 350.000, tanah yang berada di Desa Mojorejo seharga mulai dari Rp. 300.000 dan tanah yang berada di Desa Bendosari Rp. 450.000 serta taksiran lain harga bangunan dan pengembangan lainnya serta obyek dan tanaman. Kerugian yang tidak terlihat adalah faktor penggantian kerugian sebagai akibat pemberian kepada pemilik tanah, objek atau bangunan, tanaman, dan benda benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.¹²

Salah satu pihak yang terdampak pengadaan tanah pembangunan Jalan Lingkar Timur, adalah Bapak Sukiman, bekerja sebagai tani, merupakan salah satu warga yang terdampak pembangunan JLT berlokasi di Desa Manisharjo yang sudah selesai bernegosiasi mengaku telah mendapatkan kompensasi (ganti untung), dengan total sebesar Rp 120.000.000,00 dengan luas tanah miliknya yang terkena dampak pembangunan JLT yaitu 6 x 8 meter persegi di taksir Rp 450.000 per meter persegi.¹³ Hasil kompensasi tersebut terhitung termasuk bangunan, ruang atas tanah dan bawah tanah, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah,

¹² Wahyu Dwi, Wawancara, Kepala Seksi Pengadaan Tanah BPN Sukoharjo, (Kabupaten Sukoharjo, 21 Januari 2025)

¹³ Retno Wahyudi, Wawancara, Kepala Desa (Sukoharjo, 3 Juni 2026)

dan kerugian lain yang dapat dinilai. Informasi tersebut di dapatkan langsung dengan Bapak Sukiman, pada saat wawancara dilokasi. Peyerahan hak merupakan kegiatan penghentian hubungan hukum dari pemilik hak kepada negara melalui Lembaga Pertanahan yang diwakili oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, lembaga pemerintah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pertanahan¹⁴. Dasar perhitungan kompensasi lahan, besaran kompensasi akan dimusyarahkan antara warga terkena dan terdampak rencana Jalan Lingkar Timur dengan Pemerintahan Kabupaten Sukoharjo, dengan mempertimbangkan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun berjalan dan harga pasar yang berlaku pada saat ini dibagi 2 dengan mempertimbangkan juga kemampuan Pemerintah Kabupaten Sukoharjo.

B. Hambatan dan Solusi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Terhadap Pembangunan Jalan Lingkar Timur Di Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum dalam pelaksanaanya sering kali ditemui rasa ketidakpuasan, namun dengan adanya keterbatasan yang dimiliki masyarakat membuat mereka tidak dapat melakukan upaya apapun selain menerima. Umumnya permasalahan yang terjadi yaitu karena warga masyarakat merasa tidak adil atau menolak hasil nilai harga tanah yang ditetapkan oleh pemerintah melalui tim penilai, ataupun permasalahan terkait prosedur pencairan ganti kerugian yang terlalu lama.

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum pembangunan Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo dimulai pada tahun 2020 sampai dengan 2023, sempat terkendala pelaksanaanya dipertengahan tahun karena terjadi Covid-19. Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, diketahui bahwa terdapat faktor eksternal yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan pengadaan tanah kepentingan umum pembangunan Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo, setidaknya terdapat 4 (empat) permasalahan yang bersumber dari warga masyarakat, diantaranya yaitu:¹⁵

Pertama, permasalahan mengenai terjadinya Jual-Beli dibawah tangan dan belum dibalik nama ke atas nama pembeli. Untuk menyelesaikan permasalahan tersebut panitia pengadaan tanah, meminta dari yang bersangkutan untuk membuat surat pernyataan membenarkan bahwa terhadap tanah tersebut yang sudah dibeli dan dikuasai yang terkena dampak proyek pengadaan tanah itu benar-benar dibeli dari yang bersangkutan serta diketahui tidak dalam keadaan di persengketakan baik secara pribadi maupun di Pengadilan Negeri. Kemudian ada berita acara kesaksian yang membenarkan bahwa waktu yang lalu pernah terjadi

¹⁴ Adrian Sutedi. 2020. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika. 422.

¹⁵ Wahyu Dwi, Wawancara, Kepala Seksi Pengadaan Tanah BPN Sukoharjo, (Kabupaten Sukoharjo, 21 Januari 2025)

jual-beli tanah di saksikan oleh para saksi dan diketahui oleh Kepala Desa yang membenarkan bahwa “Terhadap tanah tersebut sudah pernah dilakukan jual-beli”.

Dari pemenuhan syarat pernyataan diatas maka sebagai syarat yang bersangkutan untuk menerima besaran ganti kerugian. Jika masih terjadi sengketa, maka sengketa tersebut harus diputus terlebih dahulu di Pengadilan Negeri supaya memperoleh kekuatan hukum yang tetap, untuk memastikan kepemilikan yang berhak dan mendasarkan pada putusan Pengadilan sepanjang tanah tersebut masih dipersengketakan di Pengadilan tersebut. Jika belum ada keputusan yang bersifat tetap, maka besaran ganti kerugian uang tersebut bisa dititipkan di Pengadilan Negeri melalui proses konsiliasi.

Kedua, Permasalahan mengenai adanya sertifikat hilang. Adanya sertifikat hilang atas nama orang tua X, orang tua X sudah meninggal. Adanya sertifikat tanah yang hilang akan dibantu pihak panitia pengadaan tanah untuk menerbitkan sertifikat pengganti yang dikarenakan hilang. Setelah diterbitkan nya sertifikat pengganti, maka itu sebagai syarat yang bersangkutan untuk menerima besaran ganti kerugian. Karena sertifikat tersebut harus dibuatkan surat pernyataan pelepasan hak, dilepaskan sebagian apabila yang terkena tanahnya sebagian, dan dilepaskan seluruhnya jika terkena secara keseluruhan. Adanya sertifikat hilang atas nama orang tua X, orang tua X sudah meninggal.

Maka untuk menerbitkan sertifikat yang sudah hilang atas nama orang tua nya, salah satu ahli warisnya harus di sumpah di Pengadilan Negeri untuk membenarkan pernyataan bahwa sertifikat itu hilang, kemudian X membuat surat keterangan warisan membenarkan orang tua dari ahli waris mempunyai jumlah ahli waris. Kemudian harus di proses turun waris ke atas nama ahli waris nya semua, karena yang akan melepaskan tanah tersebut adalah ahli warisnya.

Ketiga, permasalahan mengenai sertifikat terhadap tanah yang terdampak ketika akan diganti rugi, sertifikatnya dijadikan jaminan hutang kepada pihak ketiga dalam hal ini bukan bank secara resmi, tetapi dijadikan jaminan ke pihak ke 3 (tiga) perorangan atau kepada koperasi. Dasar pemberian ganti rugi yang pertama adalah pihak yang bersangkutan harus menyerahkan sertifikat asli, kemudian akan dibuatkan berita acara atau surat pernyataan pelepasan hak terhadap obyek yang terkena kegiatan pengadaan tanah dan juga pemutusan hubungan hukum, jika ada sertifikat yang masih digadaikan oleh pihak ketiga maka syarat wajib yang bersangkutan untuk menyelesaikan tanggungan kepada pihak ketiga tersebut. Kemudian setelah syarat sudah dilengkapi, maka panitia pengadaan tanah dapat memberikan uang ganti kerugian yang sudah ditentukan dan disepakati. Apabila pihak yang bersangkutan tidak bersedia menyerahkan sertifikat aslinya, maka sama seperti sertifikat yang masih dijadikan jaminan di Pengadilan, agar dilaksanakan proses penitipan uang ganti kerugian atau konsiliasi.

Thadap sertifikat yang dijadikan jaminan di bank swasta tetapi hutangnya belum lunas dan belum melalui proses roya, dengan persetujuan dari pihak bank maka sebenarnya sertifikat itu bisa dipinjamkan untuk dipisah Sebagian yang terkena sesuai dengan luasan yang terdampak untuk pelaksanaan pengadaan tanah. Ketika sudah selesai dengan pemisahan sebagian maka sertifikat tersebut bisa dikembalikan kepada pihak bank sampai dengan proses penjaminan selesai.

Ke empat, Permasalahan mengenai masyarakat yang bersangkutan menolak besarnya hasil ganti kerugian dan keberadaanya di luar kota. Permohonan penitipan ganti kerugian akan disampaikan oleh panitia pengadaan tanah melalui Pengadilan Negeri setempat diteruskan kepada Pengadilan Negeri dimana yang bersangkutan tinggal, untuk memanggil para pihak didalam melakukan proses permohonan konsiliasi. Maka dari itu proses sidangnya akan dilakukan di Pengadilan Negeri yang bersangkutan. Jika yang bersangkutan tetap menolak proses konsiliasi, maka berita acara konsiliasinya akan diterbitkan oleh Pengadilan Negeri setempat dimana letak tanah terhadap proyek pengadaan tanah Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo.

IV. KESIMPULAN

Pelaksanaan pemberian ganti kerugian bagi warga yang terdampak pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo telah terlaksana sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum. Pemberian ganti rugi di lakukan dengan 4 tahapan, yaitu yang pertama tahap inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, yang ke dua tahap penilaian ganti kerugian, yang ketiga tahap musyawarah ganti kerugian, yang keempat tahap pemberian ganti kerugian dan pelepasan tanah. Nilai ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan hasil penaksiran pihak appraisal dan hasil mufakat dengan pihak yang berhak berkisar dari harga rata-rata mulai dari Rp 350.000, Rp. 450.000/meter persegi sesuai dengan penilaian lokasi tanah serta tanaman dan objek yang ada diatas permukaan.

Penyelesaian ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Lingkar Timur Kecamatan Bendosari Kabupaten Sukoharjo seluruhnya dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020 dengan melalui mekanisme litigasi antara lain adalah sebagai berikut : a) Permasalahan mengenai terjadinya Jual-Beli dibawah tangan dan belum dibalik nama ke atas nama pembeli. b) Permasalahan mengenai adanya sertifikat hilang. Adanya sertifikat hilang atas nama orang tua X, orang tua X sudah meninggal. c) Permasalahan mengenai sertifikat terhadap tanah yang terdampak ketika akan diganti rugi, sertifikatnya dijadikan jaminan hutang kepada pihak ketiga dalam hal ini bukan bank secara resmi, tetapi dijadikan jaminan ke pihak ke 3 (tiga) perorangan atau kepada koperasi. d) Permasalahan mengenai masyarakat yang bersangkutan menolak besarnya hasil ganti kerugian dan keberadaanya di luar

kota. Permasalahan diatas terselesaikan melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri, dengan melengkapi persyaratan dan mekanisme yang ditentukan.

V. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Jambatan, 2009.

Umar Said Sugiharto (et.al), *Hukum Pengadaan Tanah Pengadaan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum Pra dan Pasca Reformasi*. Malang : Setara Press, Cetakan II, 2015

Soerjono, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta, 2005.

Sutedi, Andrian. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika. 2020

B. Jurnal

Lestari Putri, Universitas Esa, 'Demi Kepentingan Umum Di Indonesia', *Sign Jurnal Hukum*. Vol. 1. No.2 (2020), pp. 71–86

Haikal, Mohammad, and Sumardi Efendi, 'Prinsip-Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Dalam Undang-Undang Perbankan Syariah'. *Jurnal Syariah Dan Hukum*, Vol. 4. No. 1 pp. 26–39

C. Peraturan dan Keputusan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)

Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk



Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 10 Tahun 2021 Tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.