

Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Solo Di Kabupaten Boyolali

(Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta-Solo)

Rachma Zaini Winarda

Fakultas Hukum / Universitas Boyolali / rachmazainiwinarda86@gmail.com

Joko Mardiyanto

Fakultas Hukum / Universitas Boyolali / joko1972advokat@gmail.com

Nanik Sutarni

Fakultas Hukum / Universitas Boyolali / naniksutarni65@yahoo.com

Info Artikel

Keywords :
(Land acquisition, Compensation, Road)

Abstract

The purpose of this study was to determine the implementation of land acquisition for development, especially in Boyolali Regency. as contained in Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution: "Earth, water and the natural resources contained therein are controlled by the State and used for the greatest prosperity of the people". The implementation of land acquisition aims to ensure the availability of land for development in Indonesia as stipulated in Law No. 2 of 2012. The approach used is empirical juridical, the type of research is a qualitative approach. Methods of data collection using interviews, literature study and documentation. The method used is data analysis by collecting all the data obtained. The stages in land acquisition include: planning stages, preparation stages, implementation stages, and results submission stages. in the process of its implementation, it still creates conflicts in society, for that it is necessary to review the existence of Presidential Decree Number 55 of 1993 and relate it to the enactment of Law Number 22 of 1999 concerning Regional Government which provides flexibility to regions to carry out Regional Autonomy. The conclusion of this study is that the land acquisition stage is in accordance with Law No. 2 of 2012 and Presidential Regulation No. 19 of 2021. The number of land certificates that are still used for collateral, Differences in perception between the community and the government regarding the calculation of compensation. Unite and reach agreement on perceptions between residents and the government regarding the value of land prices

Abstrak

Kata kunci:
(Pengadaan tanah, Ganti rugi, Jalan Tol)

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan khususnya di Kabupaten Boyolali. sebagaimana dimuat didalam pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945: “Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan demi sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Pelaksanaan pengadaan tanah bertujuan untuk menjamin ketersediaan tanah untuk pembangunan di Indonesia tertuang dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Metode pendekatan yang digunakan yuridis empiris, jenis penelitiannya pendekatan kualitatif. Metode pengumpulan datanya menggunakan wawancara, studi pustaka dan dokumentasi. Metode yang digunakan analisis data dengan menghimpun keseluruhan data yang diperoleh. Tahapan dalam pengadaan tanah antara lain : tahapan perencanaan, tahapan persiapan, tahapan pelaksanaan, tahapan penyerahan hasil. dalam proses pelaksanaannya tetap menimbulkan konflik dalam masyarakat, untuk itu perlu dikaji ulang keberadaan dari Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 dan dikaitkan dengan telah berlakunya Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang memberikan keleluasaan kepada Daerah untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah. Kesimpulan dari penelitian ini bahwa tahap pengadaan tanah sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021. Banyaknya sertifikat tanah yang masih digunakan untuk agunan, Perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah tentang perhitungan ganti rugi. Menyatukan dan mencapai kesepakatan tentang persepsi antara warga dengan pemerintah mengenai nilai harga tanah.

Masuk : 18 September 2021
Diterima : 28 Oktober 2021
Terbit : 31 Oktober 2021

DOI : 10.36596/jbh.v5i2.661

Corresponding Author:
joko1972advokat@gmail.com

A. PENDAHULUAN

Dalam Pasal 37 UU Pengadaan Tanah dijelaskan bahwa “lembaga pertanahan melakukan musyawarah bersama para pihak yang berhak untuk ditetapkan bentuk dan/ atau tinggi rendahnya nominal ganti kerugian”.¹ Di mana ciri khasnya adalah penentuan nilai besarnya ganti rugi melalui lembaga independen yang disebut Tim Penilai atau *Appraisal*, adapun salah

¹ Pasal 37 Undang-Undang Pengadaan Tanah.

satu tugas tim penilai atau *appraisal*, yaitu menaksir dan mengusulkan besarnya ganti kerugian atas tanah yang hak atasnya akan dilepaskan dan juga memberikan peluang apabila pihak yang keberatan terhadap nilai ganti rugi yang diberikan melalui lembaga pengadilan.

Salah satu program strategis nasional yang dijalankan oleh pemerintah saat ini adalah pembangunan infrastruktur Jalan Tol Kulon Progo Solo-Yogyakarta di Boyolali sebagaimana yang diamanatkan di dalam Perpres Nomor 58 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Perpres Nomor 3 Tahun 2016. PP Nomor 19 Tahun 2021 yang mengatur tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diselenggarakan meliputi tahapan perencanaan, persiapan dan pelaksanaan, serta penyerahan hasil.² Berdasarkan paparan tersebut Penulis ingin mengkaji pelaksanaan dan hambatan pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Kulon Progo Yogyakarta-Solo di Wilayah Kabupaten Boyolali Tahun 2020.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yang menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dilakukan dengan memadukan bahan hukum primer, sekunder maupun tersier (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan. Jenis penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif yang bertujuan memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk bahasa dan kata-kata. Sumber data merupakan data sekunder, yang meliputi bahan hukum dan perundang-undangan, serta data primer yang diperoleh secara langsung dari mana sumber pertama dan/atau diperoleh melalui penelitian di lapangan langsung dengan wawancara.³ Teknik analisa data dilakukan dengan cara mengolah data yang didapatkan dari hasil wawancara di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta-Solo Di Kabupaten Boyolali

Berdasarkan Perpres Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Perpres Nomor 3 Tahun 2016 yang memuat Percepatan tentang Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional (PSN). Penyempurna dari Perpres Nomor 56 Tahun 2018 berkaitan dengan Perubahan Kedua atas Perpres Nomor 3 Tahun 2016 yang mencakup Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

² PP Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum

³ Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Karya. Bandung, 1991. hlm. 147.

Adapun alur pengadaan tanah adalah sebagai berikut :

a. Tahapan Perencanaan

Rencana kegiatan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta -Solo di wilayah Kabupaten Boyolali seluas (rencana) \pm 897.335 m² dari dari total panjang jalan tol Solo-Jogja sekitar 35,6 KM. Rencana ini melewati Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Boyolali, Kabupaten Klaten, dan Kabupaten Sleman. Wilayah Kabupaten Boyolali menjadi kekuatan modal besar pembangunan daerah karena berada pada segitiga wilayah Solo - Yogyakarta - Semarang (JOGLOSEMAR) terutama pada sektor perekonomian dan industri, sehingga dengan dibangunnya Jalan Tol diharapkan dapat meningkatkan aksesibilitas dan konektivitas. Desa yang terkena pembebasan Pengadaan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta:

Tabel. 1 Daftar Desa yang Terkena Pembebasan Proyek Jalan Tol

NO.	KECAMATAN	DESA
1.	BANYUDONO	BATAN
2.	BANYUDONO	BANYUDONO
3.	BANYUDONO	KUWIRAN
4.	BANYUDONO	SAMBON
5.	BANYUDONO	JEMBUNGAN
6.	SAWIT	GUWOKAJEN
7.	SAWIT	BENDOSARI
8.	SAWIT	JATIREJO
9.	SAWIT	KATEGUHAN

Dengan pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta – Solo dapat menyingkat waktu, biaya yang lebih rendah, sehingga dapat meningkatkan produktifitas dan daya saing melalui pengurangan biaya distribusi dan menyediakan akses ke pasar regional maupun internasional serta akan mendorong pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat. Pembangunan Jalan Tol di Indonesia berupa jalur cepat dengan kapasitas lintas bebas hambatan selain itu sarana pendukung aksesibilitas menuju destinasi wisata.

Adanya pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta-Solo di wilayah Kabupaten Boyolali, mengacu pada UU Nomor 2 Tahun 2012, melalui penyediaan Dokumen Perencanaan untuk Pengadaan Tanah yang memberikan gambaran tentang :

- 1) Rencana pengadaan tanah didasarkan pada Rencana Tata Ruang Wilayah, serta prioritas pembangunan;
- 2) Lokasi, kebutuhan dan status obyek pengadaan tanah saat ini;
- 3) Perkiraan rentang waktu pelaksanaan pengadaan tanah;
- 4) Perkiraan rentang waktu pelaksanaan pembangunan;
- 5) estimasi nilai tanah;
- 6) Rencana untuk penganggaran

Pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta-Solo di wilayah Kabupaten Boyolali sudah memenuhi syarat Rencana Tata Ruang Wilayah yaitu:

- 1) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Skala Nasional

Rencana pembangunan jalan Tol Solo - Yogyakarta merupakan prioritas pembangunan infrastruktur yang tercantum dalam PP Nomor 26 Tahun 2008 terkait Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Di dalam Pasal 18 menjelaskan tentang Sistem Jaringan Transportasi Nasional, pada ayat (5) disebutkan bahwa: jalan tol dikembangkan bagi mempercepat perwujudan jaringan jalan yang bebas hambatan.

Seperti yang tercantum dalam Lampiran III PP Nomor 13 Tahun 2017 Terkait Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 yang berisikan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Jalan Bebas Hambatan Antar Kota di Pulau Jawa, point 27 (Jalan Bebas Hambatan Yogyakarta-Solo).

- 2) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Jawa Tengah

Rencana pembangunan jalan Tol Solo – Yogyakarta yang tertuang dalam Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah pada Nomor 6 Tahun 2010 Terkait Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah pada Tahun 2009 – 2029. Pasal 20 ayat (6) menyebutkan bahwa : Rencana pengembangan jalan tol sebagaimana pada ayat (2) huruf d meliputi : Pengembangan Jalan Tol sepanjang Yogyakarta – Solo.

- 3) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRW) skala Kabupaten/Kota

Rencana struktur ruang Wilayah Kabupaten yang memberikan layanan Kawasan perkotaan, perdesaan yang diwilayah kabupaten yang dihubungkan dengan jaringan sarana prasarana yang didukung atau dilengkapi system jaringan sesuai peraturan perundangan yang berlaku. Jaringan yang dikembangkan adalah sistem jaringan transportasi darat yaitu pengembangan jaringan jalan nasional jalan tol.

- 4) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (RTRW) Kabupaten Boyolali

Di dalam Perda Kabupaten Boyolali Nomor 9 Tahun 2011 menerangkan terkait Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk Kabupaten Tahun 2011-2031. Pasal 31 menyebutkan bahwa⁴ Jaringan jalan dan jembatan timbang sebagaimana dalam Pasal 12 huruf a terdiri atas:

- a. Pengembangan jalan tol (jalan bebas hambatan);
- b. Pengembangan jalan arteri;
- c. Pengembangan jalan kolektor;
- d. Pengembangan jalan lokal;
- e. Pembangunan jalan baru;
- f. Pengembangan jembatan timbang;

Pengembangan jalan tol sebagaimana pada ayat (1) huruf a meliputi : Ruas Semarang - Solo, Ruas Solo - Mantingan dan Ruas Yogyakarta - Solo. Dalam dokumen perencanaan sudah terdapat data tanah yang akan terkena pembangunan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo di Wilayah Kabupaten Boyolali. Adapun rincian jumlah bidang tanah yang akan terkena adalah sebagai berikut:

Tabel. 2 Jumlah Bidang Tanah yang Terkena Jalan Tol

NO	NAMA DESA	JUMLAH BIDANG TANAH
1	Banyudono	27
2	Batan	4
3	Kuwiran	255
4	Sambon	76
5	Jembungan	230
6	Guwokajen	127
7	Bendosari	10
8	Jatirejo	152
9	Kateguhan	210
TOTAL		1.091

Sumber : Hasil Penelitian Tahun 2020

b. Tahapan Persiapan

Di dalam dokumen perencanaan pengadaan tanah telah disetujui maka diajukan dokumen perencanaan tersebut kepada Gubernur Jawa Tengah. Gubernur Jawa tengah

⁴ Perda Kabupaten Boyolali Nomor 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk Kabupaten Boyolali

membentuk Tim Persiapan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo di wilayah Kabupaten Boyolali. Tim Persiapan tersebut memiliki tugas sebagai berikut:

- 1) Pemberitahuan rencana untuk pembangunan;
- 2) Pendataan awal pada lokasi rencana pembangunan; dan
- 3) Konsultasi publik atas rencana pembangunan

Pemberitahuan rencana pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta – Solo di wilayah Kabupaten Boyolali, di sampaikan kepada para masyarakat atas rencana lokasi pembangunan untuk kepentingan umum dapat disampaikan secara langsung maupun tidak langsung (lewat media seperti koran, dll).

Dari pendataan awal lokasi rencana pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo di wilayah Kabupaten Boyolali dengan diawali dengan pengumpulan data awal pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah. Kegiatan ini dilaksanakan dengan rentang waktu 30 (tiga puluh) hari kerja setelah adanya pemberitahuan rencana pembangunan. Hasil dari pengumpulan data awal ini akan digunakan untuk konsultasi publik atas rencana pembangunan. Konsultasi publik atas rencana pembangunan ini, Gubernur telah menerima berita acara kesepakatan. Setelah menerima berita acara dimaksud Gubernur telah mengeluarkan SK Gubernur Jawa Tengah Nomor: 590/80 Tahun 2020 tanggal 29 Juli Tahun 2020. Dalam surat tersebut menetapkan: Tentang persetujuan Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Solo - Yogyakarta di Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali dengan maksud dan tujuan:

- 1) Untuk meningkatkan aksesibilitas dan konektivitas serta kapasitas jaringan antar wilayah di provinsi Jawa Tengah dan Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- 2) Guna meningkatkan produktivitas dan melalui pengurangan biaya distribusi dan mampu meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat.
- 3) Pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo – Yogyakarta di Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali seluas $\pm 946.336 \text{ m}^2$

Apabila dalam konsultasi publik ulang terdapat yang keberatan maka tim ini menginventarisasi masalah yang menjadi keberatan, melaksanakan pertemuan atau klarifikasi kepada pihak yang keberatan dan membuat rekomendasi atas diterima atau ditolaknya keberatan. Jika penetapan lokasi pembangunan masih terdapat yang keberatan maka dapat mengajukan gugatan ke pada Pengadilan Tata Usaha Negara, jika keberatan dalam putusan tersebut maka mengajukan kasasi kepada Mahkamah

Agung. Keputusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat menjadi dasar hukum diteruskan atau tidaknya pengadaan tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Penetapan lokasi untuk pembangunan diberikan batas waktu 2 (Dua Tahun) dan dimungkinkan diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun.

c. Pelaksanaan Pengadaan Tanah

Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Boyolali, yang telah ditetapkan oleh Gubernur dan sebagai pelaksanaannya diwakili oleh Pejabat Pembuat Komitmen untuk Pengadaan Tanah mengajukan rencana pelaksanaan pengadaan tanah kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Tengah, bahwa sesuai Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Provinsi Jawa Tengah dengan Nomor 05/Pgd.Tnh/BPN.33/2020 tanggal 26 Agustus 2020 terkait Penugasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali serta Kabupaten Karanganyar sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah. Susunan keanggotaan pelaksana pengadaan tanah meliputi :

1. Pejabat yang membidangi urusan Pengadaan Tanah di lingkungan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali ;
2. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali
3. Pejabat satuan kerja perangkat daerah provinsi Pengadaan Tanah ;
4. Camat setempat yang terkena Pengadaan Jalan Tol ; dan
5. Lurah / Kepala Desa atau nama lain pada lokasi Pengadaan Tanah.

Adapun Tugas Pelaksana Pengadaan Tanah antara lain:

1. penyiapan pelaksanaan;
2. inventarisasi serta identifikasi;
3. penetapan penilai;
4. musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian;
5. pemberian hak ganti rugi;
6. pemberian hak ganti rugi dalam keadaan khusus;
7. penitipan ganti kerugian;
8. pelepasan objek pengadaan tanah;
9. pemutusan hubungan hukum dengan Pihak yang Berhak dengan objek pengadaan tanah;
10. pendokumentasian peta bidang, daftar nominatif serta data administrasi pengadaan tanah;
11. penyerahan hasil pengadaan tanah.

Kepala Kantor ATR /BPN di Kabupaten Boyolali menjabat Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah dan membentuk Tim Pelaksana Pengadaan Tanah berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali Nomor: 1934 / KEP.33.09.AT.02.01 /VIII/ 2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pelaksana Pengadaan Tanah Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo dan Sekretariat. Tugas sekretariat

diantaranya untuk menyiapkan administrasi Pengadaan Tanah, yang meliputi keuangan, pendokumentasian, dan surat menyurat lainnya serta mengumpulkan data – data dari Satgas A dan Satgas B. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali Nomor : 1936 / KEP.33.09.AT.02.01 /VIII/ 2020 Tentang Susunan Keanggotaan Satuan Tugas (SATGAS A) dan pembantu satgas pengadaan tanah Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta – Solo. Tugas Satgas A melakukan pengukuran serta pemetaan bidang perbidang tanah mencakup:

1. Pengukuran batas keliling di lokasi pengadaan tanah;
2. Pengukuran bidang demi bidang;
3. Menghitung dan menggambar bidang perbidang serta batas keliling;

Sedangkan Satgas B berdasarkan pada Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali Nomor: 1937 / KEP.33.09.AT.02.01 /VIII/ 2020 Terkait Susunan Keanggotaan pada Satuan Tugas (Satgas B) dan pembantu satgas pengadaan tanah Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta – Solo. Tugas Satgas B melaksanakan adalah pengumpulan data meliputi :

1. Nama, pekerjaan, serta alamat pihak yang berhak;
2. Nomor induk kependudukan / identitas diri lainnya pihak yang berhak;
3. Bukti penguasaan dan/ atau kepemilikan atas tanah, bangunan, tanaman, dan/ atau benda berkaitan dengan tanah;
4. Letak tanah, luasan tanah serta nomor identifikasi bidang;
5. Status tanah serta dokumennya;
6. Jenis penggunaan serta pemanfaatan tanah;
7. Penguasaan dan/atau kepemilikan atas tanah, bangunan, tanaman, dan/ atau benda lain yang berkaitan dengan tanah;
8. Pembebanan hak atas tanah dan Ruang atas serta ruang bawah tanah.

Berdasarkan SK Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali Nomor : 1938 / KEP.33.09.AT.02.01 /VIII/ 2020 Tentang Susunan Keanggotaan Pembantu Sekretariat Pengadaan Tanah Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta – Solo, Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah setelah mengadakan rapat intern dengan tim kemudian mengadakan sosialisasi atau penyuluhan dengan warga yang tanahnya akan terkena kegiatan pengadaan tanah yang bertempat di balai desa masing-masing lokasi tanah yang akan terkena kegiatan pengadaan tanah. Pertemuan tersebut sebagai Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah menyampaikan bahwa akan dimulai tahapan pelaksanaan pengadaan tanah yang terdiri dari kegiatan sebagai berikut:

- 1) Inventarisasi serta identifikasi penguasaan, kepemilikan, dan pemanfaatan tanah

Di mana Tim Satgas A sebagai Tim Fisik melakukan pengukuran serta pemetaan bidang per bidang baik yang terkena maupun sisa tanah dari yang

terkena pengadaan tanah Jalan Tol, sedangkan Tim B sebagai Tim Yuridis sebagai Tim Pengumpulan data pihak yang berhak dan obyek pengadaan tanah. Sekretariat menyiapkan daftar nominatif dari Satgas A dan Satgas B kemudian cetak pengumuman atau verifikasi selama 14 hari kerja. Hasil dari inventarisasi dan indentifikasi diumumkan padakantor desa / kelurahan, kantor kecamatan, serta tempat pengadaan tanah yang dilakukan. Hasil inventarisasiserta identifikasi meliputi subyek hak, luas , letak, dan peta bidang tanah obyek pengadaan tanah.

Selama verifikasi ke desa nominatifnya ditanda tangani oleh Lurah Desa. Hasil pengumuman atau verifikasi serta perbaikan menjadi dasar untuk penentuan dalam nilai ganti rugi. Selama masa pengumuman belum selesai warga bisa mengajukan kembali ke panitia. Sertifikat tanah warga yang masih menggunakan sket gambar desa maka terjadi perhitungan luas yang berbeda, bisa kelebihan bahkan kurang luasnya maka disertakan bahan pendukung yaitu berupa berita acara pengukuran dan surat pernyataan penguasaan fisik tanah dan tidak sengketa keterangan dari desa.

Tabel. 3 Pelaksanaan Inventarisasi serta Identifikasi Data Fisik Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan serta Pemanfaatan Tanah

DESA	TANGGAL	NO. BERITA ACARA INVENTARISASI SATGAS A
KUWIRAN	16 OKTOBER 2020	2400/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
GUWOKAJEN	19 OKTOBER 2020	2408/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
JEMBUNGAN	19 OKTOBER 2020	2410/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
KATEGUHAN	20 OKTOBER 2020	2420/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
SAMBON	22 OKTOBER 2020	2427.1/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
JATIREJO	22 OKTOBER 2020	2426.1/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
BATAN	22 OKTOBER 2020	2430.1/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
BENDOSARI	22 OKTOBER 2020	2431.1/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
GUWOKAJEN	23 OKTOBER2020	2443.1/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
JEMBUNGAN	26 OKTOBER 2020	2459.1/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
KATEGUHAN	4 NOVEMBER 2020	2526/BA-33.09.AT.02.02/XI/2020
KATEGUHAN	20 NOVEMBER 2020	2683.1/BA-33.09.AT.02.02/XI/2020
JEMBUNGAN	23 NOVEMBER 2020	2698.1/BA-33.09.AT.02.02/XI/2020
GUWOKAJEN	17 DESEMBER 2020	3133/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
JATIREJO	18 DESEMBER 2020	3147.1/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
GUWOKAJEN	18 DESEMBER 2020	3149.1/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020

GUWOKAJEN	23 DESEMBER 2020	3197/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
SAMBON	28 DESEMBER 2020	3206/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
KATEGUHAN	28 DESEMBER 2020	3206.1/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
BANYUDONO	28 DESEMBER 2020	3206.2/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020

Sumber : Hasil Penelitian Tahun 2020

Tabel. 4 Pelaksanaan Inventarisasi, Identifikasi Data yang Berhak serta Objek Pengadaan Tanah

DESA	TANGGAL	NO. BERITA ACARA INVENTARISASI SATGAS B
KUWIRAN	16 OKTOBER 2020	2401/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
GUWOKAJEN	19 OKTOBER 2020	2408.1/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
JEMBUNGAN	19 OKTOBER 2020	2410.1/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
KATEGUHAN	20 OKTOBER 2020	2421/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
SAMBON	22 OKTOBER 2020	2427.2/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
JATIREJO	22 OKTOBER 2020	2426.2/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
BATAN	22 OKTOBER 2020	2430.2/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
BENDOSARI	22 OKTOBER 2020	2431.2/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
GUWOKAJEN	23 OKTOBER 2020	2443.2/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
JEMBUNGAN	26 OKTOBER 2020	2459.2/BA-33.09.AT.02.02/X/2020
KATEGUHAN	4 NOVEMBER 2020	2526.1/BA-33.09.AT.02.02/XI/2020
KATEGUHAN	20 NOVEMBER 2020	2683.2/BA-33.09.AT.02.02/XI/2020
JEMBUNGAN	23 NOVEMBER 2020	2699.1/BA-33.09.AT.02.02/XI/2020
GUWOKAJEN	17 DESEMBER 2020	3133.1/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
JATIREJO	18 DESEMBER 2020	3148.1/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
GUWOKAJEN	18 DESEMBER 2020	3149.2/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
GUWOKAJEN	23 DESEMBER 2020	3198/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
SAMBON	28 DESEMBER 2020	3207/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
KATEGUHAN	28 DESEMBER 2020	3207.1/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020
BANYUDONO	28 DESEMBER 2020	3207.2/BA-33.09.AT.02.02/XII/2020

Sumber : Hasil Penelitian Tahun 2020

Tabel. 5 Pelaksanaan Pengumuman Hasil Inventarisasi Dan Identifikasi Peta Bidang Tanah serta Daftar Nominatif

NO	DESA	NOMOR PENGUMUMAN	TANGGAL PENGUMUMAN
1	Batan	Nomor: AT.02.02 /2243 -33.09 / X / 2020	23-10-2020
2	Kuwiran	Nomor: AT.02.02 /2184 -33.09 / X / 2020	21-09-2020

3	Kuwiran	Nomor: AT.02.02 /2231 -33.09 / X / 2020	25-09-2020
4	Kuwiran	Nomor: AT.02.02 /2360 -33.09 / X / 2020	13-10-2020
5	Kuwiran	Nomor: AT.02.02 /2408 -33.09 / X / 2020	19-10-2020
6	Sambon	Nomor: AT.02.02 /2442 -33.09 / X / 2020	23-10-2020
7	Sambon	Nomor: AT.02.02 /3291 -33.09 / XII / 2020	29-12-2020
8	Jembungan	Nomor: AT.02.02 /2704.3 -33.09 / XI / 2020	23-11-2020
9	Jembungan	Nomor: AT.02.02 /2465 -33.09 / X / 2020	27-10-2020
10	Guwokajen	Nomor: AT.02.02 /3159 -33.09 / X / 2020	27-10-2020
11	Guwokajen	Nomor: AT.02.02 /3159 -33.09 / X / 2020	21-12-2020
12	Guwokajen	Nomor: AT.02.02 /3288 -33.09 / XII/ 2020	28-12-2020
13	Guwokajen	Nomor: AT.02.02 /3297 -33.09 / XII/ 2020	30-12-2020
14	Bendosari	Nomor: AT.02.02 /2438 -33.09 / X / 2020	23-10-2020
15	Jatirejo	Nomor: AT.02.02 /2442 -33.09 / X / 2020	23-10-2020
16	Jatirejo	Nomor: AT.02.02 /3158 -33.09 / XII / 2020	21-12-2020
17	Kateguhan	Nomor: AT.02.02 /2442.2 -33.09 / X / 2020	23-10-2020

Sumber : Hasil Penelitian Tahun 2020

2) Penilaian Ganti rugi

Penilaian Ganti Kerugian oleh tim penilai (*appraisal*). Pengadaan *appraisal* diambil dari data hasil pengumuman atau verifikasi yang diajukan. Perkiraan nilai tanah didasarkan pada pendekatan/perkiraan Nilai Penggantian Wajar (NPW). Di mana NPW adalah nilai untuk kepentingan pemilik berdasarkan pada kesetaraan antara Nilai Pasar atau suatu kepemilikan dan memperhatikan unsur luar yang biasa berupa kerugian non fisik dimana diakibatkan oleh adanya pengambil alihan hak atas kepemilikan. Nilai Penggantian wajar sebagai nilai ganti rugi seperti yang tertuang didalam UU Nomor 2 Tahun 2012.

Nilai Pasar yang dikeluarkan oleh *International Valuation Standart* atau Standart Penilaian Indonesia merupakan estimasi dari sejumlah uang di tanggal yang dapat diperoleh dari transaksi jualbeli atau penukaran suatu kepemilikan, diantara pembeli yang berniat membeli serta penjual yang ingin menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan dimana pemasarannya dilakukan secara terbuka serta layak, dimana kedua belah pihak bertindak dengandasar pemahaman yang dimiliki, kehati- hatian serta tanpa paksaan. Nilai Pasar memperhatikan 4 (empat)

dasar yaitu sebagai penggunaan yang dimungkinkan secara fisik, diijinkan secara hukum, layak secara finansial dan menghasilkan pendapatan yang tinggi.

Pejabat Pembuat Komitmen (selanjutnya ditulis PPK) didalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo membuat surat kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan selaku Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo tersebut menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) menjadi tim *appraisal*. Setelah mendapatkan surat keputusan tersebut segera bergerak melakukan penilaian bidang demi bidang tanah yang terkena kegiatan pengadaan tanah dimaksud. Penilaian yang dilakukan tim *appraisal* meliputi tanah, ruang diatas tanah serta bawah tanah, tanaman, bangunan, benda yang berkaitan dengan tanah serta kerugian lain yang dapat dinilai (solatium/kerugian emosional, BPHTB, PPAT, kompensasi masa tunggu). Masa Tunggu selama 6 sampai 9 bulan.

Tim *appraisal* setelah melakukan penilaian maka tim penilai menyerahkan daftar penilaian mencakup ganti rugi bidang yang terkena atau yang dibebaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah maka Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali selaku Ketua Pelaksanaan Pengadaan Tanah berkoordinasi dengan PPK dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo untuk segera melaksanakan musyawarah mengenai bentuk ganti rugi dengan para pihak yang berhak.

3) Musyawarah penetapan untuk ganti kerugian

Musyawarah yang dilakukan untuk ganti rugi di Kantor Desa atau di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali. Musyawarah ganti rugi berdasarkan Perpres Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggara Pengadaan Tanah untuk Pembangunan bagi Kepentingan Umum. Bentuk kerugian dalam bentuk: Uang pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham serta bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Didalam musyawarah tersebut hasil penilaian yang diserahkan tim *appraisal* tersebut diberikan kepada pihak yang berhak. Jika dalam musyawarah tersebut ada yang tidak setuju maka diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan di Pengadilan Negeri setempat. Dan jika setuju dalam penilaian ganti rugi dengan menandatangani berita acara penetapan bentuk besarnya kerugian segera ditindak lanjuti dengan pelaksanaan ganti rugi dengan waktu yang telah ditetapkan. Musyawarah penetapan untuk ganti kerugian ini

dilakukan dalam rentang waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja dimana sejak hasil penilaian yang diberikan oleh tim *appraisal*. Apabila pihak yang berhak masih berkeberatan terhadap putusan dari Pengadilan Negeri maka dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja masih dapat mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung dan wajib memberikan putusan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja semenjak permohonan kasasi diterima.

Tabel. 6 Daftar Musyawarah Ganti Rugi

NO	NAMA DESA	NOMOR PENGUMUMAN	SETUJU (Orang)	TIDAK SETUJU (Orang)
1	JEMBUNGAN	2916.1 BA/33.09-AT.02.02/XII/2020	81	2
2	KUWIRAN	2679/ BA/33.09-AT.02.02/XI/2020	98	-
3	JATIREJO	2784/ BA/33.09-AT.02.02/XII/2020	64	-
4	BENDOSARI	2784.1 / BA/33.09-AT.02.02/XII/2020	6	-
5	KUWIRAN	2563 / BA/33.09-AT.02.02/XI/2020	32	
6	JEMBUNGAN	2780 / BA/33.09-AT.02.02/XII/2020	94	5
7	KUWIRAN	1036 / BA/33.09-AT.02.02/III/2020	53	

Sumber : Hasil Penelitian Tahun 2020

4) Pemberian hak Ganti Kerugian

Setelah musyawarah dilakukan maka tahap selanjutnya pemberian ganti rugi Panitia Pengadaan Tanah (P2T) menyelesaikan proses kelengkapan administratif pemilik lahan tersebut. Satuan Kerja Inventarisasi dan Pengadaan Tanah akan menunjuk Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN) untuk mengadakan pemberian UGR bersama Bank yang ditunjuk. Selanjutnya warga yang mendapat UGR akan menerima uang ganti rugi dalam bentuk tabungan. Di dalam Pasal 1 UU Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan ganti kerugian merupakan penggantian yang layak serta adil kepada para pihak yang berhak di dalam proses pengadaan tanah.

Tabel. 7 Pelaksanaan Pembayaran Uang Ganti Rugi Pengadaan Tanah

N O	NAMA DESA	NOMOR PENGUMUMAN	JUMLAH BIDANG	BESARNYA GANTI RUGI TERTINGGI	BESARNYA GANTI RUGI TERENDAH
1	KUWIRAN	AT.02.02/2573-33.09/XI/2020	31	3.509.869.478	1.417.607
2	KUWIRAN	AT.02.02/2683-33.09/XI/2020	81	9.481.623.987	15.674.903
3	KUWIRAN	AT.02.02/2729-33.09/XI/2020	13	9.210.777.276	15.466.463
4	JEMBUNGAN	AT.02.02/2781-33.09/XII/2020	73	2.822.773.454	39.033.415
5	JEMBUNGAN	AT.02.02/2937-33.09/XII/2020	1	4.384.531.477	3.181.427
	KUWIRAN		68		
6	JATIREJO	AT.02.02/2937-33.09/XII/2020	61	3.747.990.203	3.257.990
	BENDOSARI		8		
7	JEMBUNGAN	AT.02.02/246-33.09/I/2021	5	1.888.046.683	525.153.721
8	KUWIRAN	AT.02.02/1421-33.09/IV/2020	50	6.129.211.190	9.014.630
9	SAMBON	AT.02.02/630-33.09/II/2021	43	3.364.338.996	163.897.790
10	KATEGUHAN	AT.02.02/630-33.09/II/2021	27	1.731.491.642	73.269.723
TOTAL			461	46.270.654.386	849.367.669

Sumber : Hasil Penelitian Tahun 2020

Tabel. 8 Daftar Pihak yang di Konsinyasi

NO	DESA	MENOLAK BENTUK DAN/ATAU BESARNYA GANTI RUGI	
		JUMLAH BIDANG	BESARNYA GANTI RUGI
1	JEMBUNGAN	1	711.259.240
2	JEMBUNGAN	1	255.874.211
3	JEMBUNGAN	1	249.006.334
4	JEMBUNGAN	1	293.159.496
5	JEMBUNGAN	1	278.278.804
6	JEMBUNGAN	1	361.404.515
7	JEMBUNGAN	1	149.496.928
TOTAL		7	2.298.479.528

Sumber : Hasil Penelitian Tahun 2020

5) Pelepasan Tanah Kas Desa

Proses pengadaan tanah untuk kas desa pengganti sebagai akibat dari adanya pelepasan tanah desa dikarena untuk kepentingan umum. Berdasarkan pada Pasal 2 ayat (1) dalam PP Nomor 62 Tahun 2006 berkaitan dengan perubahan atas peraturan Presiden Nomor 36 tahun 2005 berisi pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum, yang berbunyi: “pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah”. Bahwa proses pengadaan Tanah beserta Jajarannya dan Badan Permusyawaratan Desa (BPD) harus melakukan musyawarah untuk melakukan pembentukan panitia.

Berikut merupakan daftar tanah kas desa yang terdampak dari pembangunan jalan tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo:

Tabel. 9 Daftar Tanah Kas Desa

No	Desa	KETERANGAN	JUMLAH BIDANG
1	Jembungan	Musyawarah	20
		Proses <i>Appraisal</i>	2
2	Guwokajen	Proses <i>Appraisal</i>	11
3	Jatirejo	Proses <i>Appraisal</i>	1
4	Kateguhan	Musyawarah	3
		Proses <i>Appraisal</i>	7

Sumber : Hasil Penelitian Tahun 2020

2. Hambatan dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo di Wilayah Kabupaten Boyolali Tahun 2020

Adapun hambatan didalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo di Wilayah Kabupaten Boyolali Tahun 2020 diantaranya:

a. Satgas A (Tim Fisik)

Di dalam pelaksanaan untuk pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo di Wilayah Kabupaten Boyolali memiliki banyak hambatan disaat ada pencocokan dengan sertifikat aslinya salah satunya masih ditemukan sertifikat lama di mana sket desa yang gambarnya masih manual karena saat ini pengukuran menggunakan alat digital sedangkan gambar yang sket desa belum digitalisasi sehingga pada saat pengukuran menggunakan alat terjadi selisih pada perhitungan luas yang terkadang menjadi masalah dengan warga pada umumnya. Kemudian penunjukan batas yang tidak

tahu batas-batasnya sehingga pada saat perhitungan luas bisa terjadi kelebihan bahkan kurang luasnya maka disertakan bahan pendukung yaitu berupa surat pernyataan penguasaan fisik tanah dan tidak sengketa keterangan dari desa.

b. Satgas B (Tim Yuridis)

Satgas Yuridis di dalam pelaksanaan untuk pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo di Wilayah Kabupaten Boyolali memiliki hambatan dalam pendataan yang terkena jalan tol, Pengumpulan KTP, dan KK, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) terhambat karena warga banyak yang tidak menyimpan arsip SPPT, di dalam pengumpulan sertifikat banyak kekeliruan. Penyampaian foto kopi sertifikat tanah terdapat kekeliruan dalam kecocokan antara bidang 1 dengan bidang yang lain. Dalam penghitungan volume bangunan karena kualitas dari yang terkena dampak Tol dari Dinas Pekerjaan Umum berbeda dengan masyarakat dalam menentukan nilai harga.

c. Masyarakat banyak yang protes terkena dampak Tol menanyakan kelanjutannya. Kemudian masyarakat mengeluh masalah ganti rugi tanaman karena dihitung dari tanaman keras seperti Kelapa, Jati, Mangga, Rambutan dll. Permasalahan yang muncul pada saat pencocokan sertifikat masih banyak yang statusnya masih diagunkan jadi memperlambat proses ganti rugi karena sebagian masyarakat masih belum mengetahui bahwa sertifikat yang diagunkan sudah Hak Tanggung terkendala pada waktu pencairan dana karena masih belum di-royakan.

d. Banyak masyarakat yang tidak tahu masalah pembacaan pengumuman ganti rugi sehingga terjadi selisih tanah antara fisik dan sertifikat berbeda. Perhitungan Ganti rugi harga real tanah disuatu tanah suatu tempat yang terkena dampak tol dengan nilai NJOP dibandingkan dengan hasil dari Appraisal banyak terjadi tidak ketemu kesepakatan harga. Kalau *appraisal* dilihat dari harga jual beli terakhir di suatu desa yang terkena dampak Jalan Tol dan masyarakat mengira dari harga tanah sekarang ini.

e. Timbul dari ahli waris yang karena perebutan pembagian harta warisan tanah yang terkena jalan tol sehingga perselisihan antara pemilik Sertifikat Hak Milik dengan yang diberi kuasa menyebabkan perseteruan dalam pembagian ahli waris. Biasanya timbulnya masalah baru ketika tanah mau ganti rugi sertifikat masih belum balik nama sehingga menghambat penggantian ganti rugi. Banyak warga yang menginginkan tanah sisa yang yang tidak sesuai peruntukan dan penggunaan yang terkena pembebasan jalan tol untuk dibayar semua.

3. Penyelesaian dalam pelaksanaan untuk pembangunan Jalan Tol

Beberapa tahapan penyelesaian dalam pelaksanaan untuk pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta – Solo antara lain :

- a. Dari Satgas A
 - 1) Pengukuran saat ini menggunakan alat digital salah satunya menggunakan alat RTK GNSS (*Real-Time Kinematic Global Navigation Sattelite System*) sehingga pengukuran menggunakan satellite lebih akurat dalam keadaan sekarang dan perhitungan luasnya lebih tepat maka sket gambar desa dalam sertifikat lama tidak digunakan.
 - 2) Di dalam melakukan pengukuran satgas A selain perangkat desa, pemilik sertifikat mendatangkan tetangga yang berbatasan sehingga tidak terjadi kesalahan penunjukkan batas bidang.
- b. Dari Satgas B
 - 1) Hambatan Pengumpulan data baik KTP, KK, SPPT dikarenakan banyak warga yang berada diluar kota sehingga perlu waktu untuk menghubungi pemilik sertifikat perlunya koordinasi terhadap warga yang mempunyai sertifikat maupun pihak Kepala Dusun atau panitia pengadaan tanah daerah setempat. Perlunya koordinasi antara Satgas A, Satgas B, perangkat desa yang menjadi Panitia Pengadaan Tanah sehingga tidak ada lagi ketidakcocokan antara bidang satu dengan bidang yang lain.
 - 2) Inventarisasi pendataan dalam poin-poin perhitungan volume oleh Dinas Pekerjaan Umum membutuhkan sosialisasi mana yang termasuk tanaman keras, bangunan dll.
- c. Masyarakat yang terdampak langsung dengan pengadaan Jalan Tol rata-rata menanyakan kelanjutannya karena kurang informasi, penyelesaiannya warga didatangkan untuk memberitahukan pengumuman alur pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo, kemudian diberikan sosialisasi bagaimana membaca pengumuman hasil inventarisasi dan indentifikasi dari data nominatif yang diumumkan.
- d. Banyaknya sertifikat tanah yang masih digunakan untuk agunan, penyelesaiannya Tim memberikan informasi kepada masyarakat pada saat sosialisasi jika sertifikat tanah yang telah selesai diagunkan sebagai agunan harus didaftarkan royalti di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali sehingga pada saat pengumpulan sertifikat tanah untuk ganti rugi sudah tidak ada kendala lagi. Jika sertifikat masih dalam agunan maka pengurusan agunan dipermudah oleh bank dengan perjanjian tertentu sesuai kesepakatan.

- e. Perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah tentang perhitungan ganti rugi, penyelesaiannya oleh Tim Penilai yang ditentukan sesuai poin-poin dan sesuai data identifikasi sehingga jika ada warga masyarakat tidak setuju dengan harga nilai tanah maka warga mengajukan peninjauan atas aset mereka kembali sesuai prosedur dalam tahapan pengadaan tanah selama masih dalam masa pengumuman berlaku.
- f. Konflik antar ahli waris yang berhak menerima ganti rugi, penyelesaiannya bisa dengan musyawarah keluarga jika sampai batas waktu yang telah ditentukan untuk ganti rugi belum ada mufakat antar ahli waris maka uang ganti rugi akan dititipkan di Pengadilan Negeri Boyolali. Sertifikat belum atas nama sendiri, penyelesaiannya bisa membuat surat pernyataan kesepakatan kedua belah pihak antara penjual dan pembeli, jika tidak ada kesepakatan maka akan dilakukan konsinyasi.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

Pertama, di dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo di Wilayah Kabupaten Boyolali Tahun 2020 Boyolali sudah sesuai dengan UU Nomor 2 Tahun 2012 Pengadaan Tanah, mengacu pada Perpres No. 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Perpres 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional PSN. Tahapan pelaksanaan pengadaan untuk pembangunan Jalan Tol meliputi Inventarisasi serta identifikasi penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan tanah, penilaian ganti rugi, musyawarah penetapan ganti kerugian, pemberian hak ganti kerugian, dan pelepasan tanah kas desa.

Kedua, beberapa hambatan dan penyelesaiannya dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi pembangunan jalan tol Kulon Progo Yogyakarta - Solo di Wilayah Kabupaten Boyolali Tahun 2020: Banyaknya sertifikat tanah yang masih digunakan untuk agunan, maka sertifikat tanah yang telah selesai diagunkan sebagai agunan harus didaftarkan royas di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali tetapi sertifikat masih dalam agunan maka pengurusan agunan dipermudah oleh bank dengan perjanjian tertentu sesuai kesepakatan, Perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah tentang perhitungan ganti rugi, penyelesaiannya oleh Tim Penilai yang ditentukan sesuai daftar data nominatif sehingga jika ada warga masyarakat tidak setuju dengan harga nilai tanah maka warga mengajukan peninjauan atas aset mereka kembali sesuai prosedur dalam tahapan pengadaan tanah, Konflik antar ahli waris yang berhak menerima ganti rugi, penyelesaiannya bisa dengan musyawarah keluarga jika sampai batas waktu yang telah ditentukan untuk ganti rugi

belum ada mufakat antar ahli waris maka uang ganti rugi akan dititipkan di Pengadilan Negeri Boyolali.

2. **Saran**

Masyarakat seyogyanya memahami tahapan dalam pengadaan tanah dan ganti rugi, yang sedang berjalan menuju ganti rugi serta memberikan sosialisasi dasar hukum pengadaan tanah. Menyatukan dan mencapai kesepakatan tentang persepsi antara warga dengan pemerintah mengenai nilai harga tanah yang diganti rugi sesuai dengan nilai harga tanah yang pantas.

DAFTAR PUSTAKA

- Bernhard Limbong. *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2011.
- Dayat Limbong dan Oloan Sitorus, *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Mitra Media Nusantara, Yogyakarta, 2004..
- Ediwarman, *Victimologi Kaitannya Dengan Pelaksanaan Ganti Rugi Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- <http://bpjt.pu.go.id/konten/bpjt/sekilas-bpjt>, di akses pada Tanggal 7 April , Pukul 14.20 WIB
- <https://jdih.bpk.go.id/wp-content/uploads/2011/03/PengadaanTanah.pdf> di akses pada
- Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Karya. Bandung. 1991.
- Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 9 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) untuk Kabupaten Boyolali.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum
- Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.
- UU Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.