

## PROBLEMATIKA PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH Pemberian Ganti Kerugian Tanah Kas Desa Untuk Jalan Tol Solo-Mantingan II di Kecamatan Masaran, Kabupaten Sragen, Provinsi Jawa Tengah.

*Rangga Agung Chrisnawati, Sri Kistiyah, Priyo Katon Prasetyo*  
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional  
Jl. Tata Bumi No. 5 PO BOX 1216 Kode Pos 55293 Yogyakarta

**Abstract:** Land is the government's capital in carrying out various developments in the public interest. Regulation about the release of land acquisition objects besides individual land contributes to the constraints that become problematic in every land acquisition carried out by the government. This research that aims to find out the problematic compensation of village's treasure land in Masaran Subdistrict and the efforts carried out by the Land Acquisition Committee carried out with descriptive qualitative methods. The result of the research is based on the interview result, the researcher documentation at the research location. The problems faced are a) The difficulty of finding replacement land; b) the procedur of disposal village's treasure land; c) Human resources; and d) The rest of the compensation money. While the efforts are a) The Village Goverment active in finding replacement land; b) Active communication between related agencies and also with sellers of replacement land; c) Assistance in making and completing of filing files for village's treasure land disposal.

**Keywords:** land acquisition, compensation, the village's treasure land

**Intisari:** Tanah merupakan modal pemerintah dalam melaksanakan berbagai pembangunan untuk kepentingan umum. Pengaturan mengenai pelepasan objek pengadaan tanah selain tanah perseorangan menyumbangkan kendala yang menjadi problematika dalam setiap pengadaan tanah yang dilaksanakan pemerintah.. Penelitian yang bertujuan untuk mengetahui problematika ganti kerugian tanah kas desa di Kecamatan Masaran serta upaya yang dilaksanakan oleh Panitia Pelaksana Pengadaan Tanah ini dilaksanakan dengan metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian disusun berdasarkan hasil wawancara, dokumentasi. Problematika yang dihadapi adalah a) Kesulitan mencari tanah pengganti; b) Prosedur pelepasan tanah kas desa; c) Sumber daya manusia; dan d) Sisa uang ganti kerugian. Sedangkan upaya yang dilaksanakan adalah a) Desa aktif dalam mencari tanah pengganti dengan memberi pengumuman dan komunikasi dengan warga; b) Komunikasi aktif antar instansi yang terkait dan antara desa dengan penjual calon tanah pengganti; c) Pendampingan dalam membuat dan melengkapi berkas-berkas pengajuan pelepasan tanah kas desa.

**Kata Kunci:** pengadaan tanah, ganti rugi, tanah kas desa

### A. Pendahuluan

Achmad Rubaie (2007, 1) menyatakan tanah dalam kehidupan manusia mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi.

Pengadaan tanah menempatkan tanah untuk berfungsi sebagai *capital aset* dimana tanah merupakan modal pemerintah dalam melaksanakan berbagai pembangunan untuk

kepentingan umum terutama pembangunan secara fisik. Salah satu wujud pembangunan fisik yang dilaksanakan dengan pengadaan tanah adalah pembangunan jalan tol. Pembangunan jalan tol merupakan upaya pemerintah dalam meningkatkan kapasitas sarana dan prasarana transportasi dan keterpaduan sistem transportasi multimoda dan antar-moda.

Jalan Tol Trans Jawa yang menghubungkan Provinsi Banten, Jawa Barat, Jawa Tengah hingga Jawa Timur merupakan bentuk penerapan pelaksanaan pengadaan tanah. Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa dibagi menjadi beberapa ruas salah satunya adalah ruas Solo-Ngawi yang kemudian dibagi menjadi 3 seksi yaitu seksi Kartosuro-Karanganyar, Solo-Mantingan dan Mantingan Ngawi.

Penyelenggaraan pengadaan tanah memiliki empat tahapan yaitu tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan dan tahap penyerahan hasil. Pelaksanaan pengadaan tanah merupakan tahap ketiga dimana terdapat kegiatan pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak. Tahapan pelaksanaan pengadaantanah sendiri meliputi 5 kegiatan antara lain adalah sebagai berikut:

1. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
2. Penilaian ganti kerugian;
3. Musyawarah penetapan ganti kerugian;
4. Pemberian ganti kerugian;
5. Pelepasan tanah instansi.

Sesuai dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah, pihak yang berhak adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Objek pengadaan tanah tidak dapat terlepas dari status kepenguasaan atau kepemilikannya yang dapat berupa tanah milik perseorangan dan tanah yang dikuasai oleh pemerintah atau tanah yang dikuasai/dimiliki oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah. Pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak untuk tanah selain tanah milik perseorangan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur barang milik negara/daerah.

Pengaturan mengenai pelepasan objek pengadaan tanah selain tanah perseorangan menyumbangkan kendala yang menjadi problematika dalam setiap pengadaan tanah yang dilaksanakan pemerintah. Sejalan dengan asumsi tersebut, Waligi selaku Pejabat Pembuat Komitmen Jalan Tol Solo-Mantingan I dalam Senthot Sudirman (2014, 535) menyebutkan bahwa tanah-tanah aset pemerintah dan tanah wakaf jauh lebih sulit penyelesaian pembebasan tanahnya jika dibandingkan dengan tanah milik masyarakat karena sulit dan panjangnya perijinan yang harus dipenuhi serta sulitnya mencari tanah

pengganti sebagai ganti kerugian. Sulitnya penyelesaian pelepasan objek pengadaan tanah berupa tanah instansi juga terjadi di Kabupaten Sragen dalam pelepasan tanah objek pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan II.

Pengadaan tanah untuk jalan tol Solo-Mantingan dimulai sejak tahun 2007 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 620/17/2007 tanggal 20 Juni 2007 tentang Persetujuan Penetapan Lokasi Pembangunan Ruas Jalan Tol Solo-Ngawi di Wilayah Provinsi Jawa Tengah. Pembangunan jalan tol Solo-Mantingan ini membutuhkan tanah seluas 2.229.961 m<sup>2</sup> dengan panjang lintasan sepanjang 29,9 km. Pembangunan ruas jalan tol Solo-Mantingan di Kabupaten Sragen telah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sragen yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sragen Tahun 2011-2031 (Perda Kabupaten Sragen Nomor 11 Tahun 2011).

Pengadaan tanah untuk Jalan Tol Solo-Mantingan II didasarkan pada Surat Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 620/31 Tahun 2016 tanggal 15 Nopember 2016 tentang Perubahan atas Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 620/8 Tahun 2015 tentang Persetujuan Pembaharuan Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa di Provinsi Jawa Tengah. Dalam Surat Keputusan ini, disebutkan bahwa Sragen merupakan salah satu Kabupaten yang menjadi lokasi penambahan luas pengadaan tanah dengan luas 18,20 Ha. Adapun penambahan luas pengadaan tanah dilokasi di 6 (enam) kecamatan yang meliputi 17 (tujuh belas) desa. Penambahan luas ini digunakan untuk penambahan luasan area pintu keluar masuk jalan tol (interchange), penambahan lereng mainroad jalan tol serta penambahan luasan untuk pembangunan overpass. Penambahan luasan area interchange bertujuan memperlebar akses keluar masuknya jalan tol bagi kendaraan. Sedangkan penambahan luasan overpass dimaksudkan untuk menambah kelengkapan jembatan penyeberangan jalan tol tersebut. Objek pengadaan tanah untuk Jalan Tol Solo-Mantingan II juga mengenai tanah kas desa di beberapa desa.

Menurut Wahyu Hari Prasetyo selaku Sekretaris Pelaksana Pengadaan Tanah, progres pelepasan tanah kas desa yang paling baik adalah di Kecamatan Masaran dimana 2 desa dari 3 desa yang tanah kas desanya menjadi objek pengadaan tanah telah mendapatkan calon tanah pengganti dan telah mengajukan berkas permohonan persetujuan pelepasan tanah kas desa ke Bupati Sragen, sedangkan untuk desa dan Kecamatan lainnya belum ada laporan progress mengenai calon tanah pengganti (komunikasi pribadi, 13 Februari 2018). Hal ini diperkuat dengan data yang didapat dari Dinas Bina Marga Kabupaten Sragen bahwa pemberian ganti rugi di Kecamatan Masaran sampai dengan bulan Maret 2018 telah dilaksanakan pada 77 bidang tanah dari 93 bidang tanah. Hasil identifikasi lebih lanjut menunjukkan bahwa 15 dari 16 bidang tanah yang belum

diganti rugi di Kecamatan Masaran merupakan tanah kas desa antara lain 2 bidang di Desa Karangmalang, 8 bidang di Desa Masaran dan 5 bidang di Desa Jati.

Tabel 1 . Realisasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo Mantingan II di Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen

No	Desa	Jumlah Bidang	Tanah Perseorangan	Tanah Kas Desa	Ganti Rugi		Keterangan
					Sudah	Belum	
1	Karangmalang	19	17	2	16	3	2 bidang tanah kas
2	Masaran	23	15	8	15	8	Berupa Tanah Kas
3	Jati	27	22	5	22	5	Berupa Tanah Kas
4	Pringanom	15	15	0	15		-
5	Krikilan	9	9	0	9		-
Total		93	78	15	77	16	

Sumber : Dinas Bina Marga Kabupaten Sragen Tahun 2018

Proses pembayaran ganti rugi pada pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan II kepada Pihak yang Berhak dimulai pada Bulan Juli 2017. Sampai dengan bulan April 2018, progress pembayaran ganti rugi di Kecamatan Masaran telah mencapai 82,80%. Progress pembayaran ganti rugi untuk pengadaan tanah jalan Tol Solo -Mantingan II dapat dilihat pada tabel 2.

Tabel 2. Realisasi Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo Mantingan II di Kecamatan Masaran Kabupaten Sragen

No	Bulan (Tahun 2017)	Jumlah Bidang Tanah	%	Nilai Ganti Rugi (Rp)	Total	
					Jumlah	%
1	Juli	7	7,53	2.975.039.200	7	7,53
2	Agustus	12	12,90	9.440.406.400	19	20,43
3	September	27	29,03	19.754.207.300	46	49,46
4	Oktober	27	29,03	21.558.169.900	73	78,49
5	November	4	4,30	6.396.433.600	77	82,80

Sumber: Dinas Bina Marga Kabupaten Sragen Tahun 2018

Berdasarkan data di atas, maka penulis ingin mengkaji problematika dalam pelepasan tanah kas desa khususnya pada tahapan pemberian ganti rugi tanah kas desa serta upaya yang dilaksanakan oleh panitia pelaksana pengadaan tanah dan aparat desa khususnya Desa Karangmalang, Desa Masaran dan Desa Jati di Kecamatan Masaran. Penulis ingin melihat secara runtut dari proses pelaksanaan pemberian ganti rugi setelah dilaksanakan tahap musyawarah penentuan bentuk ganti rugi. Kemudian dari setiap kegiatan prosedural dalam rangka memberikan ganti rugi tersebut dapat dianalisis problematika serta upaya yang dilaksanakan.

Penelitian dilaksanakan dengan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif dengan menggali informasi kepada informan yang telah ditentukan sebelumnya. Informan ini merupakan pihak-pihak yang terlibat dan berperan secara langsung dalam proses pemberian ganti rugi tanah kas desa antara lain dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, Dinas Bina Marga Kabupaten Sragen, Pemerintah Daerah Kabupaten Sragen yang diwakili Bagian Pemerintahan Desa, dan Kepala Desa Desa Karangmalang, Desa Masaran dan serta Desa Jati. Data didapatkan dari informan dengan melaksanakan wawancara secara langsung dengan sebelumnya membuat panduan wawancara.

Kajian mengenai problematika pengadaan tanah baik yang membahas tanah kas desa secara langsung maupun pengadaan tanah secara keseluruhan telah banyak dilakukan. Rahmi Hayati (2011) mengemukakan bahwa kesulitan mendapatkan tanah pengganti bagi tanah-tanah yang penggantianannya bukan menggunakan uang menjadi kendala dalam pembebasan tanah. Selanjutnya Manurung (2012) mendeskripsikan bahwa perijinan yang panjang dan lama ditemui untuk membebaskan tanah yang dikuasai pemerintah merupakan salah satu kendala pengadaan tanah.

Senthot Sudirman (2014) menyimpulkan bahwa salah satu kendala dalam proses pembebasan tanah adalah obyek pengadaan tanah dari tanah milik Pemerintah, BUMN, BUMD dan tanah wakaf karena adanya perijinan yang panjang dan lama dalam proses pembebasan lahannya. Penelitian oleh Miftah Hayatun Suci Wulandari (2015) mengungkapkan bahwa permasalahan dalam pemberian ganti kerugian tanah kas desa adalah (a) kesulitan mencari tanah pengganti, (b) belum dikeluarkannya ijin Bupati dan Surat Rekomendasi dari Gubernur Jawa tengah, (c) Alas hak hilang, dan (d) tidak terdapat kesepakatan ganti rugi dikarenakan adanya bangunan di atas tanah kas desa tersebut.

Beberapa kajian di atas berbeda dengan penelitian ini. Tidak hanya lokasi, namun juga peraturan terkait tanah kas desa yang digunakan sebagai dasar dalam pelaksanaan pelepasan tanah kas desa yang menjadi objek pengadaan tanah. Kajian-kajian sebelumnya membahas pengadaan tanah berdasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun

2005, Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, namun ada yang telah menggunakan UU Nomor 2 Tahun 2012, sedangkan untuk tanah kas desa sendiri mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa. Namun pada tahun 2016, terbit pengaturan yang menyinggung mengenai pelepasan tanah kas desa salah satunya untuk kepentingan umum yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Aset Desa. Kabupaten Sragen kemudian menindaklanjuti Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 ini dengan Peraturan Bupati Sragen Nomor 76 Tahun 2017 tentang Pengelolaan Aset Desa. Sehingga dalam penelitian ini, pengaturan pemberian ganti rugi untuk tanah kas desa yang dilaksanakan panitia pengadaan tanah juga mengacu pada Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 dan Perbup Sragen Nomor 76 Tahun 2017.

Pengadaan tanah menurut UU Nomor 2 Tahun 2012 adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Menurut Jarot Widya Muliawan (2016, 3), secara normatif, pengadaan tanah berhubungan dengan kegiatan untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada yang melepaskan atau menyerahkan tanah, bangunan, tanaman dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Kegiatan pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah tidak senantiasa digolongkan sebagai pembangunan untuk kepentingan umum. Maria Sumardjono dalam Senthot Sudirman (2014, 567) menyatakan bahwa terdapat dua hal yang harus dicermati untuk melihat kepentingan umum, yaitu peruntukan dan pemanfaatan. Peruntukan adalah terkait dengan untuk hal apa pengadaan tanah dilakukan, sedangkan pemanfaatan berhubungan dengan apakah pengadaan tanah itu akan bermanfaat atau tidak. Berbeda dengan Maria Sumardjono, Gunanegara dalam Senthot Sudirman (2014, 567) mengemukakan bahwa terdapat enam indikator untuk melihat kepentingan umum yaitu, (1) dikuasai dan dimiliki negara, (2) tidak dapat diprivatisasi, (3) tidak untuk mencari keuntungan, (4) untuk tempat ibadah, (5) untuk lingkungan hidup, (6) ditetapkan dengan undang-undang.

Nurus Zaman (2016, 36) menyatakan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan kegiatan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang membutuhkan tanah, bahkan hubungan dengan tanah itu sendiri yang kegiatan peralihan haknya didasarkan pada peraturan perundang-undangan. Dari beberapa pengertian di atas, maka pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diartikan sebagai kegiatan yang dilaksanakan oleh pemerintah dalam rangka menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam rangka pem-

bangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945.

Sesuai dengan pengaturan mengenai pelepasan tanah instansi dalam UU Nomor 2 Tahun 2012, maka pelepasan tanah kas desa dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang mengatur pengelolaan barang milik negara/daerah dan oleh pejabat yang berwenang atau pejabat yang diberi pelimpahan kewenangan untuk itu. Tanah Kas Desa merupakan salah satu kekayaan asli desa berupa aset desa. Pasal 46 Ayat (1) Huruf c UU Nomor 2 Tahun 2012 menyebutkan bahwa tanah kas desa merupakan objek pengadaan tanah yang dapat diberikan ganti kerugian. Ganti rugi yang diterima Pihak yang Berhak yaitu Desa merupakan nilai hasil perhitungan tenaga penilai (Appraisal).

Pasal 25 Ayat (2) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 mengatur bahwa pemindahtanganan aset desa berupa tanah dan/atau bangunan milik desa dilakukan hanya dengan menggunakan sistem tukar menukar dan penyertaan modal Pemerintah Desa. Pengaturan selanjutnya terdapat dalam Pasal 32 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa pemindahtanganan aset desa berupa tanah melalui tukar menukar terdiri dari untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan umum dan tanah kas desa selain untuk kepentingan umum dan bukan untuk kepentingan umum. Berdasarkan pengaturan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa tanah kas desa merupakan tanah instansi yang dapat dipindahtanggankan dan mendapatkan ganti kerugian dengan cara tukar menukar yang pelaksanaannya diatur dengan ketentuan perundang-undangan tersendiri mengenai aset daerah.

Tukar menukar adalah pemindahtanganan kepemilikan aset desa yang dilakukan antara pemerintah desa dengan pihak lain dengan penggantiannya dalam bentuk barang. Pemindahtanganan aset desa berupa tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum yang dilaksanakan dengan tukar menukar diatur dalam Pasal 33 sampai dengan Pasal 37 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Sesuai dengan Pasal 33 Ayat (2) Permendagri Nomor 1 Tahun 2016, tukar menukar aset desa berupa tanah untuk pembangunan bagi kepentingan umum dilakukan dengan ketentuan:

- a. Tukar menukar dilakukan setelah terjadi kesepakatan besaran ganti rugi sesuai harga yang menguntungkan desa dengan menggunakan nilai wajar hasil perhitungan tenaga penilai;
- b. Apabila tanah pengganti belum tersedia, maka terhadap tanah pengganti terlebih dahulu dapat diberikan berupa uang;
- c. Penggantian berupa uang sebagaimana dimaksud pada huruf b harus digunakan untuk membeli tanah pengganti yang senilai;
- d. Tanah pengganti sebagaimana dimaksud pada huruf c diutamakan berlokasi di

desa setempat; dan

- e. Apabila lokasi tanah pengganti tidak tersedia di desa setempat sebagaimana pada huruf d, tanah pengganti dapat berlokasi dalam satu Kecamatan dan/ atau Desa di kecamatan lain yang berbatasan langsung.

Dalam pelaksanaannya, pelepasan tanah kas desa untuk Jalan Tol Solo-Mantingan II mengacu pada Permendagri Nomor 1 Tahun 2016. Pasal 33 Ayat (2) huruf b Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 menyebutkan bahwa apabila tanah pengganti belum tersedia, maka terhadap tanah pengganti terlebih dahulu dapat diberikan berupa uang. Kemudian dilanjutkan pada Pasal 33 Ayat (2) huruf c bahwa penggantian berupa uang sebagaimana dimaksud dalam huruf b harus digunakan untuk membeli tanah pengganti yang senilai. Hal ini dapat ditafsirkan bahwa secara teknis, maka ganti rugi terhadap tanah kas desa dapat dilakukan dengan menggunakan uang yang pada akhirnya tetap harus dibelikan tanah pengganti yang senilai dengan nilai ganti rugi yang telah disepakati dan menguntungkan desa.

Pengaturan selanjutnya adalah mengenai lokasi tanah pengganti. Dalam Pasal 33 Ayat (2) huruf d Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 disebutkan bahwa tanah pengganti diutamakan berlokasi di Desa setempat. Kemudian dilanjutkan Pasal 33 Ayat (2) huruf e yang menyatakan apabila lokasi tanah pengganti tidak tersedia di Desa setempat sebagaimana dimaksud dalam huruf d, tanah pengganti dapat berlokasi dalam satu Kecamatan dan/atau Desa di Kecamatan lain yang berbatasan langsung. Pengaturan mengenai ganti rugi dapat diberikan dalam bentuk uang terlebih dahulu dan mengenai lokasi tanah pengganti tentunya memberikan kemudahan bagi pihak yang membutuhkan tanah selaku pihak yang wajib mencari tanah pengganti untuk segera mendapatkan tanah pengganti.

Apabila dikaitkan dengan UU Nomor 2 Tahun 2012, maka ketentuan pelepasan tanah kas desa dilaksanakan dengan mengacu Pasal 34 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 menyebutkan tahapan pelaksanaan pelepasan tanah kas desa dan pelepasan tanah kas desa dilaksanakan harus dengan ijin Bupati dan Gubernur Provinsi lokasi tanah kas desa. Ijin dari Gubernur merupakan dasar bagi Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah untuk dapat memberikan ganti kerugian kepada Desa untuk objek pengadaan tanah berupa tanah kas desa

Pelepasan tanah kas desa di Kabupaten Sragen juga mengacu pada Peraturan Bupati Sragen Nomor 76 Tahun 2017 meskipun peraturan ini terbit setelah beberapa tahapan pengadaan tanah untuk Jalan Tol Solo-Mantingan II telah dilaksanakan. Tahapan pemberian ganti rugi tanah kas desa dimulai setelah kesepakatan bentuk ganti kerugian dimana telah diatur dalam Pasal 46 Ayat (2) bahwa objek pengadaan tanah kas

desa dapat diberikan ganti kerugian dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi. Sesuai dengan Peraturan Bupati Sragen Nomor 76 Tahun 2017, pelepasan aset desa untuk kepentingan umum berupa tanah dilaksanakan dalam bentuk pemindahtanganan dengan cara tukar menukar. Tukar menukar tanah kas desa yang dipergunakan untuk kepentingan umum diatur dalam Pasal 46 sampai dengan 49 Peraturan Bupati Sragen Nomor 76 Tahun 2017. Pengaturan ini meliputi ketentuan mengenai tukar menukar baik berupa tanah pengganti ataupun berupa uang, syarat kelengkapan berkas, tahapan pelaksanaan sampai dengan mendapatkan ijin Gubernur Jawa Tengah dan pengaturan mengenai sisa uang ganti rugi yang telah mendapatkan tanah pengganti.

## **B. Problematika dan Upaya Ganti Kerugian Tanah Kas Desa**

Problematika pemberian ganti kerugian tanah kas desa tidak terlepas dari tahapan-tahapan prosedurnya setelah terjadi kesepakatan bentuk ganti kerugian sampai dengan mendapatkan ijin tukar menukar tanah kas desa dari Gubernur. Tahapan ini dimulai dari instansi yang membutuhkan tanah menyurati Desa perihal tanah pengganti. Kemudian Desa menindaklanjuti surat tersebut dengan adanya rapat desa, pembentukan tukar menukar tanah kas desa, pencarian calon tanah pengganti sampai dengan perijinan ke Bupati yang disertai dengan surat pengantar dari Kecamatan dan kemudian diajukan perijinan ke Gubernur. Pemberian ganti rugi tanah kas desa melibatkan banyak pihak antara lain adalah desa selaku pemilik tanah kas desa, instansi yang membutuhkan tanah, penjual calon tanah pengganti, Appraisal, Camat, Bupati dan Gubernur.

Prosedur pemberian ganti rugi tanah kas desa yang melibatkan banyak pihak dalam rangka mendapatkan ijin tukar menukar tanah kas desa membutuhkan waktu yang tidak pendek. Selain desa membutuhkan waktu untuk mencari tanah pengganti, dibutuhkan juga waktu untuk penilaian calon tanah pengganti dan waktu dari pengajuan berkas sampai mendapatkan ijin dari Gubernur. Sesuai dengan Peraturan Bupati Sragen Nomor 76 Tahun 2017 dan pelaksanaan di lapangan berdasarkan wawancara penulis dengan informan, maka tahapan pemberian ganti rugi tanah kas desa dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut:

1. Pemberitahuan dari instansi yang membutuhkan tanah kepada desa perihal Rencana Tanah Pengganti Tanah Kas Desa.
2. Desa mengadakan rapat desa untuk menindaklanjuti surat pemberitahuan tersebut dan salah satu hasilnya adalah membentuk Panitia Tukar Menukar Tanah Kas Desa dan Pengadaan Tanah Pengganti dalam bentuk Keputusan Kepala Desa Karangmalang Nomor 15 Tahun 2017 Tanggal 11 Desember 2017 yang terdiri dari 8 orang

dengan susunann sebagai berikut:

- a. Penanggung Jawab : Kepala Desa
  - b. Ketua : Perangkat Desa
  - c. Sekretaris : Perangkat Desa
  - d. Anggota : BPD dan LP2MD
3. Panitia Tukar Menukar Tanah Kas Desa mencari tanah pengganti dengan memberi pengumuman kepada warga desa setempat bahwa desa sedang mencari calon tanah pengganti tanah kas desa.
  4. Setelah Panitia Tukar Menukar Tanah Kas Desa mendapatkan calon tanah pengganti, Panitia Tukar Menukar Tanah Kas Desa memperantarai penjual calon tanah pengganti dengan PPK Pengadaan Tanah baik secara informasi maupun komunikasi. Dalam hal ini, penjual calon tanah pengganti mengajukan penawaran nilai tanahnya kepada PPK Pengadaan Tanah. Penjual calon tanah pengganti melengkapi berkas-berkasnya antara lain fotocopy identitas, fotocopy alas hak yang dilegalisir desa, SPPT PBB tahun berjalan serta surat pernyataan dan penawaran menjual tanah di atas materai Rp. 6.000,00 dan diketahui oleh Kepala Desa
  5. Dinas Bina Marga Kabupaten Sragen selaku Instansi yang membutuhkan tanah menunjuk Appraisal/ Penilai publik untuk melaksanakan penilaian terhadap calon tanah pengganti.
  6. Berdasarkan hasil penilaian appraisal, maka Dinas Bina Marga Kabupaten Sragen memberitahukan besarnya nilai calon tanah pengganti kepada pemilik calon tanah pengganti melalui surat terlebih dahulu, kemudian diagendakan pertemuan di desa dengan diperantarai oleh Kepala Desa. Apabila penjual calon tanah pengganti setuju dengan harga yang diberikan oleh Dinas Bina Marga Kabupaten Sragen, maka penjual calon tanah pengganti menandatangani surat pernyataan kesepakatan dari Dinas Bina Marga Kabupaten Sragen dengan diketahui Kepala Desa setempat. Apabila penjual calon tanah pengganti tidak setuju dengan harga dari Dinas Bina Marga Kabupaten Sragen yang merupakan hasil penilaian dari appraisal, maka calon penjual tanah pengganti dapat membatalkan atau tidak jadi menjual tanahnya untuk dijadikan tanah pengganti.
  7. Setelah mendapat calon tanah pengganti dan pemilik tanahnya setuju dengan harga yang diberikan oleh Dinas Bina Marga, maka oleh desa dibuat Proposal Kegiatan Pelepasan Aset Pemerintah Desa yang berupa tanah kas desa. Proposal ini dibuat per desa, dimana di dalamnya terdapat keterangan mengenai tanah kas desa yang akan dilepaskan serta calon tanah pengganti tanah kas desa baik berupa

- alas haknya, besarnya nilai ganti rugi serta nilai calon tanah pengganti yang telah disepakati, dan rencana anggaran biaya pengurusan pelepasan tanah kas desa
8. Proposal yang telah dibuat diajukan desa kepada Bupati Kabupaten Sragen. Pengajuan proposal ini disertai dengan surat pengantar perihal Permohonan dan Pengadaan Tanah Kas Desa di desa tersebut dari kecamatan setempat dan ditandatangani oleh Camat kecamatan setempat.
  9. Bupati Kabupaten Sragen membentuk Tim Verifikasi Pemindahtanganan Tanah Kas Desa Kabupaten Sragen yang susunannya terdiri dari :
    - a. Penanggungjawab : Sekretaris Daerah Kabupaten Sragen
    - b. Ketua : Asisten Pemerintahan dan Kesra Sekda Kabupaten Sragen
    - c. Wakil Ketua : Kabag Pemerintahan Desa Setda Kabupaten Sragen
    - d. Sekretaris : Kasubag Keuangan dan Aset Desa Bagian Pemerintahan Desa Setda Kabupaten Sragen
    - e. Anggota : Dinas Pertanian Kabupaten Sragen
    - f. Anggota : Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen
    - g. Anggota : Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Sragen
    - h. Anggota : Kasubag Tata Pemerintahan Umum Desa Bagian Pemerintahan Desa Setda Kabupaten Sragen
    - i. Anggota : Kasubag Aparatur Pemerintahan Desa Bagian Pemerintahan Desa Setda Kabupaten Sragen
  10. Tim Verifikasi Pemindahtanganan Tanah Kas Desa Kabupaten Sragen melaksanakan tinjauan lapang untuk melihat dan mengetahui secara materiil kondisi fisik lokasi tanah kas desa dan lokasi calon calon pengganti tanah kas desa.
  11. Tim Verifikasi Pemindahtanganan Tanah Kas Desa membuat Berita Acara hasil verifikasi yang kemudian dilaporkan kepada Bupati dan digunakan sebagai bahan pertimbangan Bupati untuk menerbitkan Permohonan Ijin Tukar Menukar Tanah Kas Desa kepada Gubernur
  12. Apabila Bupati setuju, maka Bupati membuat Permohonan Ijin Tukar Menukar Tanah Kas Desa yang ditujukan kepada Gubernur.
  13. Bupati menyampaikan permohonan persetujuan tukar menukar tanah kas desa kepada Gubernur dengan dilampiri antara lain:
    - a. Surat pemberitahuan dari pihak yang memerlukan tanah (Dinas Bina Marga) kepada Kepala Desa perihal Rencana Tanah Pengganti Tanah Kas Desa
    - b. Surat Persetujuan Pelepasan Tanah Kas Desa dari Bupati.

- c. Berita Acara Verifikasi Tanah Pengganti oleh Tim Verifikasi Pemin-dahtanganan Tanah Kas Desa Kabupaten Sragen
  - d. Surat Keputusan Pembentukan Tim Verifikasi Pemindahtanganan Tanah Kas Desa Kabupaten Sragen
  - e. Surat Permohonan Pelepasan dan Pengadaan Tanah Kas Desa dari Camat
  - f. Proposal Kegiatan Pelepasan Aset Pemerintah Desa berupa Tanah Kas Desa dari Desa
  - g. Keputusan Desa tentang Panitia Tukar Menukar Tanah Kas Desa dan Penga-daan Tanah Pengganti.
  - h. Hasil Musyawarah Desa dalam rangka pelepasan tanah kas desa yang dilengkapi dengan Undangan dan Daftar Hadirnya.
  - i. Foto tanah kas desa dan foto calon tanah pengganti tanah kas desa
  - j. Fotocopy kutipan Letter C tanah kas desa
  - k. Surat penawaran dan pernyataan menjual dari penjual calon tanah pengganti.
  - l. Fotocopy Sertipikat atau alas hak lainnya mengenai calon tanah pengganti
  - m. SPPT PBB tahun berjalan calon tanah pengganti dan tanah kas desa
  - n. Fotocopy identitas penjual calon tanah pengganti
  - o. Surat penawaran tanah dari Dinas Bina Marga kepada penjual calon tanah pengganti.
  - p. *Draft* Peraturan Desa tentang Tukar Menukar Tanah Kas Desa
14. Setelah Gubernur menerima surat permohonan ijin dari Bupati, maka Gubernur membentuk Tim Identifikasi dan Verifikasi untuk meninjau lokasi tanah kas desa dan calon tanah pengganti tanah kas desa.
  15. Peninjauan lokasi tanah kas desa dan calon tanah pengganti tanah kas desa oleh Tim Identifikasi dan Verifikasi Provinsi Jawa Tengah dan dituangkan dalam Berita Acara.
  16. Gubernur Jawa Tengah menerbitkan Persetujuan Tukar Menukar Tanah Kas Desa yang ditujukan kepada Bupati Kabupaten Sragen
  17. Berdasarkan Surat persetujuan dari Gubernur, maka segera dilaksanakan pem-bayaran terhadap penjual tanah pengganti tanah kas desa oleh PPK Pengadaan Tanah.
  18. Proses tukar menukar tanah pengganti menjadi tanah kas desa diatur dengan pera-turan desa yang disusun berdasarkan Surat Persetujuan Tukar Menukar Tanah Kas Desa dari Gubernur.

Dari tahapan-tahapan di atas, desa menjadi pihak yang menyediakan tanah peng-ganti. Sementara sesuai dengan Pasal 29 Peraturan Ka. BPN Nomor 5 Tahun 2012, yang

menyediakan tanah pengganti adalah Instansi yang memerlukan tanah. Menurut Wahyu Hari Prasetyo selaku Panitia Pengadaan Tanah, hal ini dilaksanakan karena untuk mewujudkan ganti rugi yang layak, maka diperlukan beberapa kriteria tanah pengganti dimana aparat desa lebih mengetahui tentang wilayah desanya dan selain itu, pertimbangan selanjutnya adalah aparat desa akan lebih mudah mencari tanah pengganti karena aparat desa lebih dapat berkomunikasi dengan anggota masyarakat desa tersebut (Komunikasi Pribadi, 16 April 2018).

Problematika yang terjadi dalam pemberian ganti rugi tanah kas desa dan upaya yang dilakukan untuk mengatasinya adalah:

#### 1. Kesulitan Mencari Tanah Pengganti

Pemberian ganti kerugian tanah kas desa harus berupa tanah pengganti meskipun secara teknis ganti kerugian ini dapat diberikan dalam bentuk uang oleh instansi yang membutuhkan tanah. Dalam Peraturan Bupati Nomor 76 Tahun 2017, ganti rugi berupa uang dapat dilaksanakan apabila tanah pengganti belum tersedia dan dibuktikan dengan surat pernyataan bermaterai cukup yang juga memuat tentang besaran ganti rugi yang akan diberikan kepada desa dari instansi yang memerlukan tanah.

Pemberian ganti rugi berupa tanah pengganti dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dan berdasarkan Pasal 29 Perkabang BPN Nomor 5 Tahun 2012, instansi yang memerlukan tanah menyediakan tanah pengganti paling lama 6 bulan sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah. Dalam pelaksanaannya, penyediaan tanah pengganti dilaksanakan oleh desa. Desa membentuk Panitia Tukar Menukar Tanah Kas Desa yang salah satu tugasnya adalah mencari tanah pengganti. Kesulitan mencari tanah pengganti disebabkan karena beberapa hal antara lain adalah:

##### a. Sudah tidak ada masyarakat desa setempat yang ingin menjual tanahnya;

Pemberian ganti rugi dengan tanah pengganti mewajibkan tanah pengganti tersebut harus senilai dengan nilai ganti rugi tanah kas desa. Nilai ganti rugi tersebut bisa bernilai diatas nilai jual rata-rata tanah di desa tersebut dan dapat dibeli tanah pengganti seluas tiga kali lipat dari luas tanah kas desa yang menjadi objek pengadaan tanah. Hal ini ternyata menyebabkan kendala ketika uang untuk membeli tanah pengganti masih ada, namun sudah tidak ada masyarakat yang menjual tanahnya.

##### b. Ada masyarakat yang ingin menjual tanahnya namun dengan penawaran harga yang tinggi;

Hal ini dikarenakan berdasarkan pemahaman masyarakat desa, harga tanah di sekitar lokasi pembangunan jalan tol akan menjadi tinggi. Selain itu, calon penjual tanah pengganti mengetahui bahwa nilai ganti rugi tanah kas desa melebihi nilai tanah rata-

rata di desa tersebut, sehingga penjual calon tanah pengganti menawarkan harga yang tinggi di atas nilai jual rata-rata di desa tersebut.

- c. Tidak ada pengaturan mengenai harus sama atau tidak antara penggunaan tanah kas desa dengan calon tanah pengganti.

Objek pengadaan tanah berupa tanah kas desa mengharuskan diganti rugi menggunakan tanah pengganti. Namun belum ada pengaturan mengenai apakah tanah kas desa berupa pertanian harus diganti rugi juga dengan tanah pertanian atau apakah boleh berupa tanah pekarangan yang penggunaannya diprioritaskan untuk menambah kekayaan desa. Hal ini menjadi penting bagi desa ketika tanah kas desa yang menjadi objek pengadaan tanah adalah berupa tanah pertanian dan sudah tidak ada lagi masyarakat yang mau menjual tanah pertanian namun masih ada uang untuk membeli tanah pengganti. Dalam hal ini, desa tidak berani untuk membelikan tanah pengganti yang penggunaannya berbeda dengan penggunaan tanah kas desa yang menjadi objek pengadaan tanah.

Upaya yang dilaksanakan oleh desa untuk mengatasi hal tersebut di atas adalah dengan memberi pengumuman kepada masyarakat desan bahwa desa sedang mencari tanah pengganti untuk dijadikan tanah kas desa. Selain itu, aparat desa juga aktif mencari informasi sekiranya ada masyarakat yang ingin menjual tanahnya.

2. **Prosedur Pemberian ganti rugi tanah kas desa.**

Pemberian ganti rugi tanah kas desa dapat dilaksanakan setelah adanya ijin dari Gubernur. Apabila berupa uang, maka uang tersebut akan dibayarkan kepada desa dalam rekening kas desa pada bank yang ditunjuk sebagai dana titipan sementara yang nantinya akan digunakan desa untuk membeli tanah pengganti dan biaya-biaya yang timbul akibat adanya tukar menukar tanah kas desa dan/atau pengadaan tanah pengganti. Apabila berupa tanah pengganti, maka ijin Gubernur menjadi dasar Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah untuk membayarkan tanah kepada penjual tanah pengganti. Setelah dilaksanakan pembayaran, maka desa menindaklanjuti dengan tukar menukar tanah antara instansi yang membutuhkan tanah dengan desa. Problematika yang dihadapi antara lain adalah:

- a. Belum ada Standar Operasional Prosedur (SOP) untuk syarat kelengkapan berkas dan waktu penyelesaian dalam pengajuan ijin tukar menukar tanah kas desa dari desa sampai dengan Gubernur. Apabila berkas tidak lengkap akan dikembalikan ke desa. Hal ini akan berdampak pada semakin lamanya proses permohonan ijin tukar menukar tanah kas desa. Hal ini terjadi di Desa Masaran dimana berkas yang diajukan ke Bupati kurang lengkap sehingga desa harus melengkapi berkas

tersebut. Pemberian ganti kerugian tanah kas desa yang membutuhkan waktu yang lama ternyata tidak memberikan dampak yang signifikan bagi desa. Di Desa Jati misalnya, untuk mengatasi dampak yang akan timbul, maka Desa Jati menyewa tanah pertanian masyarakat selama 8 bulan yang dioperasikan sebagai tanah kas desa. Berbeda dengan Desa Masaran, di Desa Masaran sendiri dampak ini dianggap hanya sebagai kerugian sementara karena dari nilai ganti rugi tanah kas desa yang menjadi objek pengadaan tanah dapat dibelikan tanah pengganti yang lebih luas 3 (tiga) kali lipat. Tanah pengganti yang lebih luas yang didapatkan desa Masaran akan meningkatkan pendapatan desa juga karena produktifitas atau hasil panennya juga akan naik. Karena hal inilah, maka Desa Masaran menganggap bahwa dampak prosedur yang lama ini nantinya akan terbayarkan setelah mendapat tanah pengganti.

- b. Ketidakjelasan waktu penyelesaian menghadapkan aparat desa dengan masyarakat selaku penjual calon tanah pengganti pada penagihan pembayaran dan rentan dengan pembatalan penjualan. Waktu pembayaran yang dirasa lama oleh penjual calon tanah pengganti dapat membuat penjual calon tanah pengganti untuk batal menjual tanahnya. Hal ini dikarenakan penjual calon tanah pengganti membutuhkan uang tersebut untuk keperluannya. Pihak desa maupun instansi yang membutuhkan tanah tidak dapat memberikan uang muka kepada penjual calon tanah pengganti dikarenakan memang uang ganti rugi tanah kas desa dapat digunakan setelah adanya ijin dari Gubernur. Selain itu, masih ada tim pengkaji tingkat Kabupaten dan tingkat Provinsi yang akan melaksanakan peninjauan lapang terhadap calon tanah pengganti yang artinya masih terdapat kemungkinan bahwa calon tanah pengganti tersebut tidak disetujui untuk dijadikan tanah pengganti. Selain kedua hal di atas, meskipun telah mendapatkan tanah pengganti, ada beberapa kemungkinan yang dapat menyebabkan desa harus mencari tanah pengganti kembali. Hal ini disebabkan antara lain adalah ketidaksepakatan harga antara penjual calon tanah pengganti dengan instansi yang membutuhkan tanah. Harga yang dipegang oleh instansi yang membutuhkan tanah adalah harga hasil dari penilaian *Appraisal*. Pada saat instansi yang membutuhkan tanah telah mendapatkan harga dari appraisal, maka instansi yang membutuhkan tanah akan menawar harga kepada penjual calon tanah pengganti dengan menggunakan harga paling rendah terlebih dahulu, apabila tidak setuju, maka instansi yang membutuhkan tanah akan menaikkan harga sampai pada batas harga tertinggi penilaian dari appraisal. Apabila sampai pada harga tertinggi ini penjual calon tanah pengganti belum setuju, maka jual beli calon tanah pengganti ini batal dilaksanakan dan desa mencari tanah

pengganti lain.

Hal lain yang menyebabkan desa mencari tanah pengganti selanjutnya adalah apabila Bupati atau Gubernur tidak setuju sehingga surat ijin tukar menukar tidak terbit. Persetujuan Bupati dan Gubernur ini didasarkan pada Berita Acara dari Tim Pengkaji Tukar Menukar Tanah Kas Desa dari Kabupaten dan dari Provinsi pada saat tim ini melaksanakan pengkajian, peninjauan lapang serta verifikasi data dan/atau administrasi. Peninjauan lapang oleh Tim Pengkaji dilakukan untuk melihat dan mengetahui secara materiil kondisi fisik lokasi tanah milik desa dan lokasi pengganti tanah milik desa. Sedangkan verifikasi data dan/atau administrasi dilakukan untuk memperoleh bukti formil melalui pertemuan di desa.

Upaya yang dilaksanakan tentang ketidakjelasan waktu sampai dengan keluarnya ijin bupati adalah dengan adanya komunikasi aktif antara aparat desa dengan penjual calon tanah pengganti serta dengan pihak-pihak terkait mengenai progress permohonan ijin tukar menukar tanah kas desa.

### 3. Sumber Daya Manusia

Pengaturan pemberian ganti rugi tanah kas desa memiliki konsekuensi bahwa segala hal terkait dengan berkas baik secara materiil maupun secara kelengkapannya harus dipersiapkan dengan cermat dan mendetail. Dalam hal ini sangat dibutuhkan orang-orang yang mengerti dan ahli dalam pembuatan berkas – berkas tersebut. Salah satunya adalah pembuatan proposal pelepasan aset pemerintah desa berupa tanah kas desa. Proposal ini menyajikan informasi mengenai tanah kas desa yang menjadi objek pengadaan tanah dan calon tanah pengganti serta rancangan anggaran biaya terkait pengurusan tukar menukar tanah kas desa sampai dengan tanah pengganti disertifikatkan atas nama Pemerintah Desa.

Pembuatan proposal pelepasan aset pemerintah desa berupa tanah kas desa dibuat oleh desa yang kemudian disetujui oleh BPD. Berkas-berkas permohonan persetujuan tukar menukar tanah kas desa diteliti baik secara materiil dan kelengkapan oleh desa dan diajukan lewat Camat. Namun keadaan di lapangan, pembuatan proposal dilaksanakan oleh Dinas Bina Marga, hal ini dikarenakan pembuatan proposal ini merupakan hal yang baru bagi desa, sehingga untuk efisiensi waktu dan tenaga, maka berkas-berkas yang diajukan kepada Bupati, khususnya pembuatan proposal, dibuat oleh Dinas Bina Marga. Desa mempersiapkan berkas-berkas lain yang terkait dengan desa dan terkait tanah kas desa dan calon tanah pengganti, berita acara dan daftar hadir musyawarah desa terkait tukar menukar tanah kas desa yang menjadi objek pengadaan tanah serta draft peraturan desa mengenai tukar menukar tanah kas desa.

Pembuatan proposal oleh Dinas Marga Kabupaten Sragen merupakan upaya instansi yang membutuhkan tanah dalam rangka mengatasi permasalahan ini. Selain itu, hal ini dapat mempercepat proses penyiapan berkas-berkas yang akan diajukan kepada Bupati dan Gubernur dalam rangka mendapatkan ijin untuk tukar menukar tanah tanah kas desa dengan calon tanah pengganti.

#### 4. Sisa Ganti Kerugian

Pertimbangan mengenai sisa ganti kerugian menjadi problematika dimana desa menjadi lebih teliti dalam mengajukan tanah pengganti. Hal ini terjadi di Desa Jati. Dalam tahapan pemberian ganti kerugian tanah kas desa, calon tanah pengganti dinilai oleh appraisal dimana biaya appraisal untuk setiap bidang tanahnya kurang lebih adalah Rp 7.000.000,00. Hal ini menjadi pertimbangan Desa Jati dalam mengajukan calon tanah pengganti. Menurut Bapak Sudarmono, Carik Desa Jati, hal ini menjadi salah satu pertimbangan mengapa sampai saat ini Desa Jati belum mengajukan tanah pengganti meskipun sudah mendapatkan beberapa calon tanah pengganti. Pertimbangan yang diambil adalah efisiensi dana sehingga sisa nilai pengadaan tanah akan lebih besar dan dapat dipergunakan desa. Hal ini dapat diumpamakan apabila Desa Jati memiliki 5 bidang calon tanah pengganti, maka biaya *Aprraisal* yang dikeluarkan adalah Rp. 35.000.000,00. Namun setelah dilaksanakan peninjauan lapang dan verifikasi data baik oleh Tim dari Bupati ataupun Gubernur, ternyata hanya 3 bidang yang dinyatakan layak untuk menjadi tanah pengganti, maka Desa akan kehilangan dana sebesar Rp. 14.000.000,00 (komunikasi pribadi, 18 April 2018).

Selain problematika di atas, dalam Pasal 36 Permendagri Nomor 1 Tahun 2016 diatur mengenai selisih sisa uang yang relatif sedikit atau uang ganti rugi relatif kecil yang dapat digunakan selain untuk tanah yang besaran dan penggunaannya diatur oleh Bupati/Walikota. Pada Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan I, belum ada ketentuan mengenai hal ini, sehingga dari desa sendiri masih menyimpan sisa uang tersebut dalam rekening kas desa. Belum adanya pengaturan mengenai batas nilai ganti rugi yang dapat digunakan selain untuk membeli tanah ternyata memberikan kekhawatiran bagi desa.

Kekhawatiran ini dikarenakan proses jual beli tanah mengharuskan tanah dibeli dengan satuan "bagian" sehingga tidak keseluruhan uang ganti rugi dapat digunakan untuk membeli tanah pengganti. Kekawatiranselanjutnya apabila ganti rugi yang diterima desa berupa uang dan telah mendapatkan tanah pengganti sementara masih terdapat uang sisa adalah pada saat tanah pengganti yang telah ada telah cukup untuk mengganti hasil dari tanah kas desa sebelumnya dan tidak ada lagi masyarakat yang mau menjual tanahnya sementara batas pembelian tanah pengganti adalah 6 bulan sejak

diterimanya ganti rugi berupa uang dalam rekening desa.

Kekhawatiran mengenai batas sisa uang ganti rugi ini sudah bisa diatasi dengan adanya Perbup Sragen Nomor 76 Tahun 2017 dimana untuk Kabupaten Sragen sendiri membatasi selisih uang yang relatif sedikit atau ganti rugi relatif kecil ini paling banyak sebesar Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta rupiah). Apabila sisa uang tersebut masih di atas Rp 70.000.000,00, maka wajib digunakan untuk mencari tanah pengganti.

### **C. Kesimpulan**

Proses pemberian ganti kerugian untuk objek pengadaan tanah untuk tanah kas desa berbeda dengan tanah yang dimiliki perseorangan. Prosedur serta pihak yang terlibat telah diatur dalam peraturan perundang-undangan tersendiri yang mengatur mengenai pelepasan aset yang dimiliki daerah. pengaturan tersendiri ini ternyata memiliki dampak yaitu timbulnya permasalahan dalam pelaksanaan di lapangan sehingga progress pengadaan tanah terhambat pada tahap pemberian ganti rugi.

Probematika yang dihadapi dalam pemberian ganti kerugian tanah kas desa antara lain adalah 1) Kesulitan mencari tanah pengganti; 2) Prosedur perijinan tukar menukar tanah kas desa yang lama dan melibatkan banyak pihak; 3) Sumber daya manusia dalam hal pembuatan proposal tukar menukar tanah kas desa dan 4) Sisa uang ganti kerugian. Upaya yang dilaksanakan untuk mengatasi problematika tersebut adalah: 1) Desa aktif dalam mencari tanah pengganti dengan memberi pengumuman dan komunikasi dengan warga; 2) Komunikasi aktif antara desa dengan penjual calon tanah pengganti dan dengan pihak-pihak lain yang terkait; 3) Pendampingan dalam membuat dan melengkapi berkas-berkas pengajuan pelepasan tanah kas desa oleh Dinas Bina Marga.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Manurung, MMT 2012, *Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol di kabupaten deli serdang*. Skripsi STPN, Yogyakarta.
- Miftah H & Suci W 2015, *Kajian mengenai pemberian ganti kerugian terhadap tanah kas desa yang terkena proyek pengadaan tanah jalan tol solo-mantingan di wilayah kabupaten sragen*, Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Muliawan, JW 2016, *Cara mudah pahami pengadaan tanah untuk pembangunan melalui konsep 3 in 1 in the land acquisition*, Buku Litera, Yogyakarta.

Rubaie, A 2007, *Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Bayumedia Publishing, Malang.

Zaman, N 2016. *Politik Hukum Pengadaan Tanah : Antara Kepentingan Umum dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Bandung: PT. Refika Aditama

### **Jurnal**

Sudirman, S .2014. 'Pembangunan Jalan Tol di Indonesia: Kendala Pembebasan Tanah'. *Jurnal Ilmiah Pertanahan PPPM-STPN Bhumi*, no. 40 th. 13, Oktober 2014.

### **Skripsi**

Rahmi, H 2011, 'Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Listas Selatan di Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah', Skripsi pada program Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.