

Penyelesaian Ganti Rugi Kepada Ahli Waris dalam Pengadaan Tanah Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Magelang

Diah Larasati^{a,1*}, Baidhowi^{a,2}

^a Universitas Negeri Semarang, Indonesia

¹ diahlarasati26@students.unnes.ac.id*

*korespondensi penulis

Informasi artikel

Received: 10 Mei 2025;

Revised: 22 Mei 2025;

Accepted: 2 Juni 2025.

Kata-kata kunci:

Ahli Waris;

Ganti Rugi;

Pengadaan Tanah.

: ABSTRAK

Ganti kerugian dalam pengadaan tanah merupakan aspek yang sangat penting dalam menjamin perlindungan hak-hak masyarakat yang tanahnya digunakan untuk pembangunan proyek strategis nasional, seperti Jalan Tol Yogyakarta–Bawen. Namun, proses pemberian ganti rugi sering menghadapi kendala, salah satunya adalah tidak diketahui keberadaan ahli waris yang sah. Penelitian ini menggunakan metode hukum empiris dengan pendekatan studi pustaka dan wawancara kepada pihak terkait untuk mengkaji mekanisme pemberian ganti rugi dalam kondisi demikian. Selain menggunakan mekanisme konsinyasi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, di Kabupaten Magelang diterapkan alternatif solusi berupa pengajuan permohonan kepada Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN) agar pencairan ganti rugi dapat diwakili oleh salah satu ahli waris yang hadir. Namun, permohonan tersebut tidak otomatis disetujui karena harus melalui proses verifikasi ketat, termasuk pengecekan kelengkapan dokumen, keabsahan hubungan kewarisan, dan pertimbangan hukum lainnya. Langkah ini dilakukan untuk menjamin bahwa ganti rugi disalurkan secara sah, tepat sasaran, dan tidak menimbulkan sengketa baru di kemudian hari.

ABSTRACT

Compensation Settlement to Heirs in Land Acquisition for the Yogyakarta-Bawen Toll Road in Magelang Regency. Compensation for land acquisition is a very important aspect in ensuring the protection of the rights of communities whose land is used for national strategic projects, such as the Yogyakarta–Bawen Toll Road. However, the compensation process often faces obstacles, one of which is the unknown whereabouts of the legal heirs. This study employs an empirical legal method, combining literature review and interviews with relevant parties to examine the compensation mechanism under such circumstances. In addition to using the consignment mechanism as stipulated in the legislation, Magelang Regency has implemented an alternative solution in the form of submitting a request to the State Asset Management Agency (LMAN) so that the compensation can be collected by one of the heirs present. However, such requests are not automatically approved, as they must undergo a rigorous verification process, including checking the completeness of documents, the validity of inheritance relationships, and other legal considerations. This step is taken to ensure that compensation is distributed legally, appropriately, and does not give rise to new disputes in the future.

Keywords:

Heirs;

Compensation

Settlement; Land

Acquisition.

Copyright © 2025 (Diah Larasati & Baidhowi). All Right Reserved

How to Cite : Larasati, D., & Baidhowi, B. (2025). Penyelesaian Ganti Rugi Kepada Ahli Waris dalam Pengadaan Tanah Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Magelang. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 5(2), 338–346. <https://doi.org/10.56393/nomos.v5i2.3215>



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/). Allows readers to read, download, copy, distribute, print, search, or link to the full texts of its articles and allow readers to use them for any other lawful purpose. The journal hold the copyright.

Pendahuluan

Sejak tahun 1970-an, Indonesia mulai mengalami pergeseran dari negara agraris menuju semi-industri. Kemajuan teknologi dan kebijakan industri saat itu mendorong pesatnya pertumbuhan kota-kota besar seperti Jakarta, Medan, Surabaya, dan Bandung. Kondisi ini turut meningkatkan mobilitas penduduk yang menuntut penyediaan sarana dan prasarana transportasi. Pemerintah menyadari pentingnya infrastruktur sebagai penunjang utama aktivitas ekonomi untuk mendorong pertumbuhan nasional, sehingga pembangunan jaringan jalan tol antarwilayah mulai dilakukan (Siahay, 2023). Pembangunan infrastruktur seperti jalan tol tidak dapat dipisahkan dari berbagai hambatan, salah satunya adalah keterbatasan lahan yang secara langsung dimiliki atau dikuasai oleh negara (Bagus Taruna & Fogar Susilowati, 2023). Seiring meningkatnya kebutuhan akan tanah, ketersediaan lahan menjadi semakin menipis, padahal kebutuhan masyarakat terhadap tanah terus bertambah karena tanah memiliki peran vital dalam kehidupan manusia. Oleh karena itu, pelaksanaan pembangunan jalan tol seperti halnya Tol Yogyakarta-Bawen, pengadaan tanah menjadi langkah yang tidak bisa dihindari.

Untuk mewujudkan tujuan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat melalui pemanfaatan tanah di seluruh wilayah Indonesia, pemerintah menetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Peraturan ini menetapkan landasan hukum untuk urusan tanah dan memberikan kewenangan kepada negara (pemerintah) untuk mengendalikan distribusi dan penggunaan tanah demi kepentingan terbaik masyarakat (Besse Tenriawati dkk., 2021), sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Sebagai bentuk pelaksanaan mandat tersebut, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam undang-undang ini, pengadaan tanah dimaknai sebagai proses penyediaan tanah dengan memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Ketentuan dalam UU No. 2 Tahun 2012 kemudian diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, serta diatur lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Selain itu, aturan pelaksanaannya dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021. Seluruh regulasi tersebut disusun guna mendukung pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum secara maksimal.

Dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering kali mengalami keterlambatan dari tenggat waktu yang telah ditetapkan. Keterlambatan ini tidak terlepas dari berbagai hambatan yang muncul selama proses pengadaan tanah di lapangan (Lailatul Fauziah dkk., 2025). Salah satu masalah yang sering kali timbul dari pelaksanaan pengadaan tanah adalah terhambatnya pemberian ganti rugi oleh instansi yang memerlukan tanah kepada pihak yang berhak, dalam hal ini pemilik tanah.

Kabupaten Magelang merupakan salah satu kabupaten yang wilayahnya banyak terdampak pembangunan Tol Yogyakarta-Bawen. Seperti halnya pembangunan jalan tol yang lain, dalam pembangunan Tol Yogyakarta-Bawen khususnya di Kabupaten Magelangnya pun mengalami permasalahan yang cukup kompleks dalam proses pemberian ganti rugi. Hasil wawancara dengan Mbak Tiara Listiyani Putri selaku Staf Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantah Kabupaten Magelang pada tanggal 15 Mei 2025 yang memaparkan bahwa: "Sebenarnya tidak ada kendala yang rumit dalam proses pembayaran UGR, hanya saja ada masalah yang lumayan kompleks yang menghambat proses pembayaran UGR dalam proyek Tol Yogyakarta-Bawen ini, yaitu terdapat pihak yang berhak yang tidak diketahui keberadaannya, dimana kasus tersebut terjadi di Desa Karangtalu, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang. Sementara dalam pemberian ganti rugi, pihak yang berhak atau seluruh ahli warisnya wajib menghadiri pelaksanaan pemberian ganti rugi yang diselenggarakan

oleh pelaksana pengadaan tanah, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang” (Tiara Listiyani Putri, 2025)

Berdasarkan pemaparan dan informasi yang penulis dapat, penulis tertarik melakukan penelitian tentang pemberian ganti rugi kepada pihak yang berhak yang tidak diketahui keberadaannya dan upaya pemerintah dalam menyelesaikan permasalahan tersebut.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan hukum empiris dan teknik pengumpulan data deskriptif kualitatif. Jenis data yang digunakan berupa data primer, yang diperoleh langsung dari narasumber melalui observasi dan wawancara, serta data sekunder dari buku, jurnal, publikasi pemerintah, dan situs terkait. Data primer diambil dari sumber utama di lapangan, sedangkan data sekunder bersumber dari literatur dan dokumen resmi (Muhaimin, 2020). Penelitian dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang (Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan) serta Desa Karangtalun, Kecamatan Ngluwar, sebagai salah satu lokasi terdampak pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen.

Hasil dan pembahasan

Pelaksanaan pengadaan tanah merupakan cara untuk menyediakan lahan dengan memberikan kompensasi yang layak dan adil kepada pemilik tanah (Viryal Dewi & Nevia Cahyana, 2022). Proyek pembangunan jalan tol merupakan salah satu bentuk pelaksanaan pembangunan oleh Pemerintah melalui mekanisme pengadaan tanah tersebut. Salah satu pembangunan jalan tol yang oleh Pemerintah yang saat ini sedang dibangun adalah Jalan Tol Yogyakarta–Bawen, yang menghubungkan dua provinsi di Pulau Jawa, yaitu D.I. Yogyakarta dan Jawa Tengah. Berdasarkan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Wilayah Jawa Tengah, pembangunan jalan tol ini memiliki tujuan utama untuk meningkatkan aksesibilitas, konektivitas, serta kapasitas jaringan jalan antarwilayah di kedua provinsi tersebut. Selain itu, jalan tol ini diharapkan menjadi alternatif transportasi dengan biaya lebih efisien dan waktu tempuh yang lebih cepat, sehingga dapat meningkatkan produktivitas dan daya saing melalui efisiensi distribusi serta memperluas akses ke pasar regional dan internasional. Proyek pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen dikategorikan sebagai bagian dari Proyek Strategis Nasional, sebagaimana tercantum dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 56 Tahun 2018 yang merupakan perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 mengenai Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Gambar 1. Peta Lokasi Jalan Tol Yogyakarta-Bawen

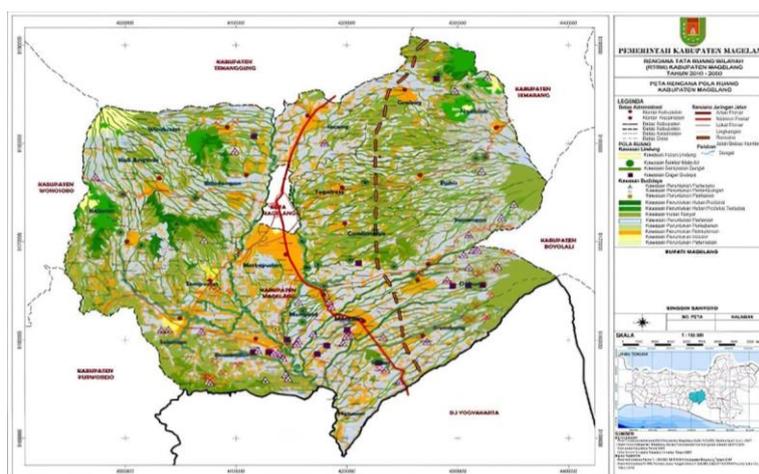


Sumber: Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta Bawen Wilayah Jawa Tengah Tahun 2019

Jalan Tol Yogyakarta-Bawen dibangun di atas lahan seluas 75,12 km dengan estimasi anggaran yang dikeluarkan sebesar Rp. 16,7 Triliun (Tinjau Progres Tol Yogyakarta-Bawen, Menteri Dody Tekankan Pembangunan Berkelanjutan, 2025). Sebagian lahan merupakan milik pemerintah, sementara sisanya dimiliki masyarakat yang diperoleh melalui proses pengadaan tanah. Berdasarkan informasi yang penulis dapat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, proyek ini melintasi 4 (empat) kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah, yaitu Kabupaten Magelang, Kota Magelang, Kabupaten Temanggung, dan Kabupaten Semarang.

Dari keempat kabupaten/kota yang dilalui oleh proyek Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, lokasi penelitian ini difokuskan pada Kabupaten Magelang. Di wilayah Kabupaten Magelang, terdapat 7 (tujuh) kecamatan dan 44 (empat puluh empat) desa yang dilintasi oleh proyek tol tersebut (Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Magelang, 2022). Hasil wawancara penulis dengan Mbak Tiara Listiyani Putri selaku Staf Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantah Kabupaten Magelang pada tanggal 15 Mei 2025 yang memaparkan bahwa: “Ya sesuai dengan SK Penlok tersebut, Kabupaten Magelang sendiri yang terdampak pembangunan tol ini berjumlah 7 kecamatan dan 44 desa, jumlah ini menjadikan Kabupaten Magelang sebagai wilayah terluas dan terpanjang yang dilintasi oleh proyek tol tersebut, sekaligus sebagai wilayah dengan jumlah bidang tanah terdampak paling banyak akibat pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen.” (Tiara Listiyani Putri, 2025)

Gambar 2. Peta Rencana Pola Ruang Kabupaten Magelang



Sumber: Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta Bawen Wilayah Jawa Tengah Tahun 2019

Ganti rugi adalah pemberian pengganti berupa uang atau barang kepada seseorang atas kerugian yang dialami dan dimanfaatkan untuk kepentingan umum (Penta Silalahi & Pahlefi, 2023). Maria S.W. Sumardjono mengartikan konsep keadilan dalam konteks pemberian ganti kerugian sebagai suatu kondisi di mana kompensasi yang diberikan tidak menyebabkan perubahan signifikan terhadap kondisi ekonomi penerima, baik dalam bentuk peningkatan kekayaan maupun penurunan kesejahteraan, dibandingkan dengan keadaan sebelum tanahnya dialokasikan untuk kepentingan pembangunan (Sumardjono, 2015). Berdasarkan Pasal 1 angka 10 UU No.2 Tahun 2012, Ganti kerugian merupakan bentuk kompensasi yang layak dan adil yang diberikan kepada pihak yang memiliki hak atas tanah dalam proses pengadaan tanah. Urgensi dari pemberian kompensasi ini ditegaskan secara eksplisit dalam definisi pengadaan tanah sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, yang menyatakan bahwa pengadaan tanah adalah serangkaian kegiatan penyediaan tanah melalui mekanisme pemberian kompensasi secara layak dan adil kepada pihak yang berhak. Lebih lanjut, prinsip dasar dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga menekankan

pentingnya pelaksanaan kompensasi yang adil dan proporsional sebagai bagian dari perlindungan hak-hak masyarakat terdampak.

Ganti kerugian dalam proses pengadaan tanah menjadi salah satu unsur paling krusial dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum. Pemberian ganti kerugian ini dilakukan oleh pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah untuk pembangunan infrastruktur kepentingan bersama. Pemberian ganti kerugian memiliki signifikansi yang tinggi karena berkaitan langsung dengan perlindungan hak-hak individu yang melepaskan hak atas tanah miliknya. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa pengadaan tanah merupakan suatu mekanisme pengakhiran hubungan hukum antara pemilik hak dan objek tanah, yang kemudian mengakibatkan perubahan status tanah menjadi milik negara, selanjutnya dialihkan penguasaannya kepada lembaga atau instansi yang memerlukannya (Permatasari, et al., 2024).

Berdasarkan UU No.2 Tahun 2012, proses pengadaan tanah harus dilaksanakan melalui empat tahapan, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Salah satu aspek krusial dalam tahap pelaksanaan adalah pemberian ganti kerugian kepada pemilik tanah, yang bertujuan untuk memastikan keadilan dan kesejahteraan masyarakat terdampak. Dalam konteks pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, pemberian ganti kerugian di Kabupaten Magelang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang selaku instansi yang bertanggung jawab dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Peran Kantor Pertanahan ini sangat vital, mengingat mereka tidak hanya bertugas menyalurkan kompensasi, tetapi juga memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam seluruh proses negosiasi dengan pemilik lahan (Djatkiko, et al., 2023).

Proses pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah dilakukan pada tahap pelaksanaan, setelah tahapan perencanaan dan persiapan diselesaikan. Gubernur bersama instansi yang membutuhkan tanah akan mengumumkan lokasi yang telah ditetapkan untuk pembangunan demi kepentingan umum (Prasetya & Subekti, 2022). Berdasarkan lokasi yang telah ditetapkan tersebut, instansi terkait kemudian mengajukan permohonan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga yang berwenang di bidang pertanahan, dalam hal ini Kantor Kabupaten Magelang. Kepala Kantor Kabupaten Magelang bertanggung jawab atas pelaksanaan pada pengadaan tanah pembangunan Tol Yogyakarta-Bawen.

Penetapan nilai ganti rugi atas tanah yang dibutuhkan dilakukan oleh instansi yang memerlukan lahan, dan besaran nilainya ditentukan oleh ketua pelaksana kegiatan, dengan pelaksana teknis penilaiannya dilaksanakan oleh suatu tim yang dikenal sebagai Tim Penilai. Di Kabupaten Magelang sendiri menunjuk Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yang merupakan lembaga independen sebagai Tim Penilai untuk melakukan penilaian terhadap tiap-tiap bidang tanah. Adapun tugas dari KJPP yakni menilai segala ganti rugi mencakup nilai tanah, ruang atas dan bawah tanah, tanaman, bangunan beserta usianya, benda yang berkaitan dengan tanah, serta kerugian lain yang dapat dihitung. KJPP menentukan nilai tunggal untuk setiap bidang tanah dalam proyek Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, dengan mempertimbangkan masa tunggu pembayaran. Nilai ini bersifat final dan mengikat, dan disampaikan dalam berita acara kepada ketua pelaksana sebagai dasar musyawarah dengan pemilik hak. Dalam proses penilaian, Kantor Kabupaten Magelang tidak dapat mengintervensi KJPP sedikitpun. Kantor Kabupaten Magelang hanya dapat menyajikan data yang diperlukan untuk dijadikan bahan penilaian bagi KJPP.

Setelah proses penilaian dilaksanakan oleh Tim Penilai atau Tim Appraisal, pihak Pelaksana Pengadaan Tanah bersama Tim Penilai kemudian mengadakan musyawarah guna menetapkan bentuk kompensasi yang akan diberikan. Tujuan dari musyawarah ini adalah untuk merumuskan jenis ganti kerugian yang akan diterapkan, merujuk pada hasil evaluasi nilai kerugian yang telah dilakukan oleh Tim Penilai sebelumnya. Wawancara yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 15 Mei 2025 dengan Mbak Tiara Listiyani Putri selaku Staf Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantor Kabupaten Magelang menjelaskan bahwa: "Teknis musyawarah biasanya berbeda-beda di setiap kantor. Dalam

musyawarah ini yang dibahas adalah bentuk ganti ruginya, bukan nilai ganti ruginya. Di PP No.19 Tahun 2021 itu kan sudah tercantum bentuk ganti kerugiannya, bisa diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Kalau di Kabupaten Magelang sendiri sih mayoritas sepakat untuk memilih dalam bentuk uang ya, walaupun ada tanah kas desa yang terdampak itu meminta dalam bentuk tanah pengganti. Kalau kasusnya seperti itu, dari kami (Kantah Kabupaten Magelang) tetap memberikan ganti ruginya dalam bentuk uang, nanti uang tersebut dikelola oleh Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa (Disperdades) untuk mencari tanah pengganti.”

Dalam tahap musyawarah penetapan bentuk ganti kerugian di Kantah Kabupaten Magelang, pihak yang berhak dipanggil satu per satu kemudian diberikan sebuah amplop yang berisi peta bidang tanah, identitas pemilik tanah, serta harga bidang tanah termasuk tanam tumbuh di dalamnya. Apabila ada pihak yang berhak yang tidak setuju atau keberatan dengan nominal yang diberikan oleh Tim Penilai, pihak yang berhak dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat dalam waktu 14 hari setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah, dan yang digugat adalah KJPP.

Setelah proses musyawarah diselesaikan, tahap selanjutnya adalah validasi. Validasi ini bertujuan untuk memastikan bahwa subjek dan objek pengadaan tanah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam peraturan pemerintah. Setelah validasi dilakukan, data tersebut dikirimkan kepada Pejabat Pembuat Komitmen (PPK). Karena pengadaan tanah ini diperuntukkan bagi proyek Jalan Tol Yogyakarta–Bawen, maka diperlukan persetujuan dari Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), mengingat kewenangan pengelolaan pembiayaan berada di tangan lembaga tersebut. Data hasil validasi kemudian diserahkan kepada LMAN untuk ditindaklanjuti, dan setelah itu barulah proses pembayaran ganti rugi dapat dilakukan.

Merujuk pada ketentuan Pasal 78 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, pelaksanaan kompensasi atas pengadaan tanah harus dilakukan secara simultan dengan proses pelepasan hak oleh pemilik yang berwenang. Penyelesaian pemberian kompensasi tersebut diwajibkan untuk diselesaikan dalam jangka waktu paling lambat 17 (tujuh belas) hari kalender sejak hasil validasi yang disampaikan oleh pelaksana pengadaan tanah. Selanjutnya, sesuai dengan Pasal 10 peraturan yang sama, pelaksana pengadaan tanah memegang tanggung jawab penuh dalam rangka pelaksanaan pelepasan hak atas tanah sebagai objek pengadaan, yang meliputi: pertama, penyusunan akta autentik sebagai dasar peralihan hak atas tanah beserta benda-benda yang melekat padanya; kedua, pengembalian dokumen kepemilikan tanah yang menjadi objek pengadaan; ketiga, penerbitan tanda bukti penerimaan sebagai dokumentasi formal atas pelepasan hak tersebut; dan keempat, pelaksanaan penandatanganan sertifikat serta buku tanah, baik secara manual maupun elektronik, sebagai bukti sah atas pengalihan hak milik tanah kepada negara.

Sementara itu, pihak yang berhak atau kuasanya memiliki kewajiban untuk: (a) menandatangani akta pelepasan hak atas tanah; (b) menandatangani akta pernyataan tanggung jawab mutlak terkait keabsahan dokumen kepemilikan atas objek tanah; (c) menandatangani berita acara pelepasan hak; (d) menyerahkan fotokopi identitas diri. Kuasa sebagaimana dimaksud diberikan kepada: (a) individu yang memiliki hubungan kekerabatan secara langsung (vertikal) maupun lateral hingga derajat kedua, termasuk pasangan suami atau istri, apabila pihak yang berhak merupakan subjek hukum perorangan; (b) pihak yang ditunjuk berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam anggaran dasar organisasi, apabila pihak yang berhak berstatus badan hukum; atau (c) ahli waris yang sah, apabila pihak yang berhak meninggal dunia sebelum pelaksanaan proses pemberian ganti kerugian.

Wawancara yang dilakukan oleh penulis pada tanggal 15 Mei 2025 dengan Mbak Tiara Listiyani Putri selaku Staf Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantah Kabupaten Magelang menjelaskan bahwa: “Misalkan dalam satu bidang tanah itu ada 3 ahli waris. Nah kalau saat musyawarah itu tidak apa-apa kalau salah satu ahli waris tidak hadir. Tapi kalau dalam pelaksanaan pemberian ganti ruginya itu semua ahli warisnya wajib hadir, kalau ada yang tidak hadir uang ganti ruginya nggak bisa cair.

Sebenarnya ada beberapa kasus yang memang salah satu ahli waris ini tidak memungkinkan sekali untuk hadir dalam pelaksanaan pemberian ganti rugi. Kalau ada kasus seperti itu paling mekanismenya si pihak yang berhak ini mengajukan permohonan ke LMAN agar bisa diwakilkan saja pemberian ganti ruginya kepada ahli waris yang lain, tapi nggak semua permohonan itu diloloskan oleh LMAN. Nah itu juga jadi PR bagi pemangku kepentingan dan pembuat kebijakan agar bisa membuat peraturan yang jelas untuk mengatasi hal-hal seperti itu.”

Apabila keberadaan pihak yang berhak atau kuasanya tidak dapat ditemukan, maka pelaksanaan pembayaran ganti kerugian dilaksanakan melalui mekanisme penitipan di Pengadilan Negeri setempat. Proses penitipan ini diajukan oleh instansi yang memerlukan tanah kepada Ketua Pengadilan Negeri. Mekanisme penitipan ganti kerugian dapat diberlakukan dalam beberapa kondisi, antara lain apabila pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau nilai ganti kerugian berdasarkan hasil musyawarah namun tidak mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri; apabila pihak yang berhak menolak nilai ganti kerugian setelah adanya putusan Pengadilan Negeri atau Mahkamah Agung yang telah memiliki kekuatan hukum tetap; apabila keberadaan pihak yang berhak tidak diketahui; serta apabila objek pengadaan tanah sedang dalam sengketa di pengadilan, status kepemilikannya belum jelas, sedang dalam status sita oleh pejabat yang berwenang, atau dijadikan jaminan di lembaga perbankan. Dengan demikian, mekanisme penitipan ini berfungsi sebagai langkah penyelesaian agar proses pengadaan tanah tetap dapat dilaksanakan meskipun terdapat hambatan administratif terkait pihak yang berhak atau status objek tanah.

Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 3 Tahun 2016 mengenai Tata Cara Pengajuan Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian kepada Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum. Ketentuan tersebut kemudian mengalami revisi melalui PERMA Nomor 2 Tahun 2021. Sesuai dengan regulasi tersebut, permohonan penitipan ganti kerugian harus diajukan secara tertulis menggunakan Bahasa Indonesia oleh pemohon atau kuasa hukumnya. Permohonan wajib memuat paling tidak identitas pemohon, identitas pihak yang berhak (termohon), uraian mengenai alasan atau dasar permohonan penitipan, serta rincian hal-hal yang dimohonkan untuk ditetapkan oleh pengadilan. Selanjutnya, permohonan harus ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya dan dilengkapi dengan dokumen pendukung yang relevan sebagai bagian dari proses administrasi.

Dalam hal pihak yang berhak atas ganti kerugian tidak diketahui keberadaannya, maka Pelaksana Pengadaan Tanah wajib mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada camat serta lurah atau kepala desa setempat, atau dengan sebutan lainnya sesuai wilayah administratif. Namun, apabila kemudian pihak yang berhak telah diketahui keberadaannya, maka ia dapat mengajukan permohonan ke pengadilan untuk mencairkan ganti kerugian yang telah dititipkan, dengan menyertakan surat pengantar dari Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah sebagai salah satu syarat administrasi. Ketentuan ini menunjukkan adanya mekanisme hukum yang menjamin perlindungan terhadap hak-hak pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah, sekaligus memastikan kelancaran pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum (Gultom, 2024).

Mekanisme konsinyasi dalam pengadaan tanah merupakan langkah yang diambil oleh pemerintah selaku pihak yang membutuhkan tanah guna mengatasi hambatan dalam proses pembangunan, khususnya yang disebabkan oleh sengketa terkait ganti kerugian. Penerapan konsinyasi menjadi solusi alternatif dalam penyelesaian masalah pengadaan tanah, yang bertujuan untuk mendukung kelancaran pelaksanaan pembangunan demi kepentingan umum (Restu Suryaningrum & Najib Imanullah, 2022).

Seperti yang sudah penulis sampaikan sebelumnya, berdasarkan keterangan dari Mbak Tiara Listiyani Putri selaku Staf Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kantah Kabupaten Magelang yang menyebutkan bahwa terdapat pihak yang berhak yang tidak diketahui keberadaannya yaitu di Desa Karangtalun, Kecamatan Ngluwar, atas nama Siti Mariyam Cs. Salah satu kasus yang terjadi di Desa Karangtalun, Kecamatan Ngluwar ini penyelesaiannya belum sampai pada tahap penitipan ganti

kerugian ke Pengadilan Negeri. Menurut keterangan dari Mbak Tiara, kasus ini baru sampai pada tahap pengajuan validasi ke Lembaga Manajemen Aset Negara agar dapat diwakilkan oleh salah satu kuasa/ahli waris dari Siti Mariyam Cs. ini. Namun apabila tidak mendapat persetujuan dari LMAN terkait hal tersebut, penyelesaian pemberian ganti ruginya agak dititipkan ke Pengadilan Negeri atau disebut konsinyasi.

Simpulan

Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen menghubungkan dua provinsi di Pulau Jawa, yaitu Daerah Istimewa Yogyakarta dan Jawa Tengah. Di wilayah Jawa Tengah, proyek ini melewati empat kabupaten/kota, yakni Kabupaten Magelang, Kota Magelang, Kabupaten Temanggung, dan Kabupaten Semarang. Ganti kerugian merupakan bentuk kompensasi yang adil dan layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pelaksanaan pemberian ganti rugi ini dilakukan pada tahap pelaksanaan, di mana Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang memiliki peran penting sebagai pelaksana pengadaan tanah. Ketentuan mengenai pemberian ganti kerugian diatur secara rinci dalam sejumlah regulasi, seperti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, serta Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 19 Tahun 2021. Sementara itu, bagi pihak yang berhak namun tidak diketahui keberadaannya, ganti rugi dilakukan melalui mekanisme konsinyasi, sesuai ketentuan PERMA Nomor 3 Tahun 2016 dan PERMA Nomor 2 Tahun 2021. Dalam rangka menyesuaikan dengan perkembangan teknologi dan meningkatkan efisiensi birokrasi, penulis menyarankan agar pemerintah merancang regulasi baru yang memungkinkan proses pemberian ganti rugi dilakukan secara daring. Hal ini dimaksudkan untuk mempermudah klaim, khususnya bagi ahli waris yang berdomisili di luar daerah atau mengalami kendala untuk hadir secara langsung. Sistem seperti verifikasi berbasis e-KTP, aplikasi notaris digital, maupun teknologi blockchain dapat diintegrasikan untuk menjamin keabsahan dokumen tanpa memerlukan kehadiran seluruh ahli waris secara fisik.

Referensi

- Bagus Taruna, R., & Fogar Susilowati, I. (2023). Problematika Penyelesaian Ganti Rugi Melalui Konsinyasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Surabaya-Mojokerto. *Novum: Jurnal Hukum*, 10(3). <https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.50824>
- Besse Tenriawati, A., Makkawaru, Z., & Tira, A. (2021). Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Pada Bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa. *Clavia: Journal Of Law*, 19(2).
- Djarmiko, A. A., Sanjaya, R., & Hidayati, R. K. (2023). Dampak Yuridis Anomali Penerapan “Asas Lex Specialis Derogat Legi Generali” Dalam Ketentuan Hukum Pidana Indonesia. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 3(1), 13–23. <https://doi.org/10.56393/nomos.v2i8.929>
- Gultom, A. F. (2024). Objektivisme Nilai dalam Fenomenologi Max Scheler. *De Cive : Jurnal Penelitian Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 4(4), 141–150. <https://doi.org/10.56393/decive.v4i4.2107>
- Lailatul Fauziyah, F., Isnaeni, D., & Kusuma Ayu, I. (2025). Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Jalan Tol Kediri-Tulungagung Berdasarkan PP no. 19 tahun 2021 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Studi di Desa Tiron Kec. Banyakan Kab.Kediri). *DINAMIKA*, 31(1), 11598–11610.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum* (1 ed.). Mataram University Press.
- Pengumuman Penetapan Lokasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Magelang, Pub. L. No. 590/13, Sekretaris Daerah Provinsi Jawa Tengah (2022).
- Penta Silalahi, M., & Pahlefi. (2023). Ganti Kerugian Akibat Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jaln Tol Jambi-Rengat. *Zaaken: Journal of Civil and Bussiness Law*, 4(3), 506–518. <http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>
- Permatasari, M., Hubi, Z. B., Mulyani, H., Insani, N. N., & Bribin, M. L. (2024). Membangun Karakter Warga Negara Digital dan Pendidikan Hukum Global Menuju Indonesia Emas 2045. *Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, 4(2), 46–56. <https://doi.org/10.56393/nomos.v4i1.2099>

- Prasetya, A. B., & Subekti, R. (2022). Aspek Hukum Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(2). <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP>
- Restu Suryaningrum, F., & Najib Imanullah, M. (2022). Problematika Konsinyasi Sebagai Mekanisme Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Solo-Mantingan). *Privat Law*, 10(2).
- Siahay, M. C. dkk. (2023). *Pembangunan Infrastruktur Di Indonesia* (M. B. Masgode, E. Bachtiar, & F. Wiriantari, Ed.). CV. Tohar Media.
- Sumardjono, M. S. (2015). *Dinamika Pengaturan Pengadaan Tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*. Gajah Mada University Press.
- Tinjau Progres Tol Yogyakarta-Bawen, Menteri Dody Tekankan Pembangunan Berkelanjutan*. (2025, Februari 28). Kementerian Pekerjaan Umum.
- Viryal Dewi, P., & Nevia Cahyana, I. (2022). Ganti Kerugian Objek Pengadaan Tanah Warga Sumberjaya Untuk Pembangunan Tol Cibitung Cilincing. *Reformasi Hukum Trisakti*, 4(2), 330–336. <https://doi.org/10.25105/refor.v4i4.14103>