

## Mekanisme Pengadaan Tanah Skala Kecil Tanpa Penetapan Lokasi Pasca Pembangunan Saluran Pengalihan Alur Sungai Anak Kali Kebo

### *Mechanism of Small-Scale Land Acquisition Without Location Determination After the Construction of the Anak Kali Kebo River Channel Diversion Channel*

**Rahma Tyas Hapsari, Priyo Katon Prasetyo,\* Antonius Imbiri**

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Jl. Tata Bumi No.5, Sleman, Yogyakarta, Indonesia

\*Corresponding author: [priyokatonprasetyo@gmail.com](mailto:priyokatonprasetyo@gmail.com)

Submitted: September 13, 2025 | Accepted: October 7, 2025 | Published: November 2, 2025

**Abstract:** *Water pollution management in Surakarta was carried out by building a diversion channel for the Kali Kebo tributary river to support the operation of the Waste Power Plant (PLTSa) and reduce pollution around the landfill. Communities that suffered losses due to this development demanded compensation. Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo conducted small-scale land acquisition without location determination to compensate affected communities. The purpose of this research is to find out the implementation and consistency of the implementation mechanism of small-scale land acquisition without location determination in Mojosongo, Jebres, Surakarta against applicable regulations. The research method used is descriptive qualitative approach. The result of this research is that the mechanism starts from collecting data on the rightful owner, socialization, marking the location of the building, submitting an application for measurement, inventorying buildings and plants, valuing the land parcel, deliberating the form and amount of compensation, releasing rights and valuing compensation, and the final result is in the form of a right to use certificate in the name of the Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. The mechanism for small-scale land acquisition in Mojosongo is consistent with regulations, although there are administrative adjustments in the field due to the absence of specific technical guidelines.*

**Keywords:** *Compensation, Small-Scale Land Acquisition, Without Location Determination*

**Abstrak:** Penelitian ini membahas pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi dalam rangka pembangunan saluran pengalihan alur sungai anak Kali Kebo di Kota Surakarta, yang bertujuan mendukung operasional Pembangkit Listrik Tenaga Sampah (PLTSa) serta mengurangi pencemaran di sekitar Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Pembangunan tersebut menimbulkan tuntutan masyarakat terhadap pemberian ganti rugi atas tanah dan bangunan yang terdampak. Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo sebagai pelaksana proyek melakukan pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi serta konsistensi mekanisme pengadaan tanah tersebut di Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pelaksanaan meliputi pendataan pemilik yang berhak, sosialisasi, pematokan lokasi, pengukuran, inventarisasi, penilaian, musyawarah bentuk dan besarnya ganti rugi, pelepasan hak, serta penerbitan sertipikat hak pakai atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Secara umum, mekanisme pengadaan tanah skala kecil telah konsisten dengan peraturan yang berlaku, meskipun terdapat penyesuaian administratif akibat belum adanya petunjuk teknis khusus.

**Kata Kunci:** Ganti Kerugian, Pengadaan Tanah Skala Kecil, Tanpa Penetapan Lokasi



## Pendahuluan

Air merupakan sumber daya penting bagi kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya, sehingga perlu dikelola secara bijak agar tetap tersedia dan berkualitas baik. Salah satu tantangan terbesar dalam pengelolaan sumber daya air adalah pencemaran air, yang dapat menurunkan kualitas lingkungan dan menyebabkan berbagai penyakit. Pencemaran air terjadi ketika bahan berbahaya masuk ke sumber air, baik dari limbah industri, rumah tangga, maupun rembesan air hujan dan tanah (Azizah, 2013; Desti & Ula, 2021).

Pengendalian kerusakan sumber daya air diatur dalam Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air, yang menegaskan bahwa pengelolaan air merupakan tanggung jawab bersama antara pemerintah dan masyarakat. Masyarakat yang terdampak pembangunan berhak atas ganti kerugian yang layak. Dalam kondisi darurat, pemerintah pusat maupun daerah dapat mengambil langkah cepat untuk mengelola sumber daya air demi menjaga kelestarian lingkungan dan memenuhi kebutuhan masyarakat.

Perwujudan pengelolaan sumber daya air di Kota Surakarta salah satunya berupa pengendalian pencemaran air untuk meminimalkan penyebaran penyakit di sekitar TPA Putri Cempo, yaitu dengan membangun saluran pengalihan alur sungai anak Kali Kebo agar air lindi dapat langsung mengalir ke sungai. Proyek ini juga mendukung pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Sampah (PLTSa) Putri Cempo, yang merupakan bagian dari Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kota Surakarta. Pembangunan ini bertujuan mewujudkan daerah bebas pencemaran dan disesuaikan dengan Surat Kesesuaian Tata Ruang Kota Surakarta Nomor 800/6328/2021 serta Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2011–2031.

TPA Putri Cempo menjadi perhatian karena lokasinya dekat permukiman, sehingga air tanah dangkal di sekitarnya rentan tercemar air lindi dari sampah. Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa air sumur di sekitar TPA telah terkontaminasi dan tidak layak konsumsi (Muhyidin, 2009). Lingkungan fisik di sekitar TPA Putri Cempo masih belum sepenuhnya memenuhi standar. Hal ini terlihat dari salah satu indikator kualitas air di daerah tersebut yang masih menunjukkan kadar COD dan Total Coliform melebihi ambang batas yang ditetapkan (Asfari et al., 2022). Hasil pengujian laboratorium menunjukkan bahwa air sumur di kawasan tersebut telah terkontaminasi oleh air lindi dari sampah (Yudharto et al., 2015).

Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo sebagai instansi pemerintah yang berwenang dalam pengelolaan sumber daya air di wilayah sungai Bengawan Solo berdasarkan Arah Kebijakan dan Strategi BBWS Bengawan Solo 2020-2024 yang tercantum dalam arah kebijakan Direktorat Jenderal Sumber Daya Air dan mengacu pada Perpres 79 dan Perpres 80 Tahun 2019 melakukan pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi untuk pembangunan saluran pengalihan alur sungai anak Kali Kebo guna pembuangan air lindi dari TPA Putri Cempo, Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta. Sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Sumber Daya Air, dalam pelaksanaannya Masyarakat berhak untuk mendapatkan ganti kerugian yang layak dan sesuai dengan peraturan pengadaan tanah.

Pengadaan tanah menjadi langkah penting dalam pelaksanaan proyek ini. Di Indonesia, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dalam kondisi darurat seperti bencana atau wabah, pengadaan tanah dapat dilakukan segera setelah penetapan lokasi, dengan pemberitahuan kepada pemilik lahan. Jika terjadi penolakan, proyek tetap dapat berjalan sesuai ketentuan hukum. Pengadaan tanah dibedakan menjadi skala besar dan kecil. Untuk skala kecil (kurang dari 5 hektar), prosedurnya lebih sederhana dan dapat dilakukan langsung oleh instansi yang membutuhkan tanpa penetapan lokasi, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021. Metode ini mempercepat proses pembangunan, meskipun ada risiko terkait transparansi dan kelengkapan dokumen. Pengadaan tanah dengan penetapan lokasi lebih transparan namun memerlukan waktu dan biaya lebih besar.

Berbagai penelitian terkait pengadaan tanah skala kecil menunjukkan bahwa proses ini dapat dilakukan dengan atau tanpa penetapan lokasi, di mana masing-masing metode memiliki kelebihan dan kekurangan. Penelitian oleh (Adjeng et al., 2018) menemukan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil di Jawa Timur melalui tahapan yang mengacu pada SK Gubernur, namun tidak sepenuhnya sesuai dengan Perpres 148/2015, dan implikasi hukumnya hanya berlaku jika ada gugatan. (Sari et al., 2021) menyoroti bahwa pengadaan tanah dengan penetapan lokasi lebih transparan dan dokumennya lengkap, tetapi prosesnya lebih lambat dan mahal. Sebaliknya, pengadaan tanpa penetapan lokasi lebih cepat dan murah, namun seringkali kurang transparan dan dokumennya tidak lengkap. Faktor pendorong utama keberhasilan pengadaan tanah adalah perencanaan yang jelas dan sosialisasi yang efektif, seperti dijelaskan oleh (Naryana et al., 2021), sementara hambatan utamanya adalah penentuan harga tanah yang sering memicu perbedaan pendapat antara pihak terkait. Hambatan serupa juga ditemukan dalam penelitian (Arobi, 2021), yang menyarankan musyawarah antara instansi, aparat kelurahan, dan masyarakat untuk mencapai kesepakatan harga ganti rugi.

Selain itu, Lestari (2023) dan Samsul (2022) menyoroti perlunya regulasi khusus dan kepatuhan terhadap prosedur agar pengadaan tanah berjalan efektif, terutama untuk proyek strategis seperti pengendalian banjir atau pembangunan infrastruktur di daerah rawan bencana. Permasalahan lain yang sering muncul adalah kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur dan pemberian ganti kerugian, sebagaimana ditemukan oleh (Dalianti, 2018), serta pentingnya keterlibatan pemerintah dalam memberikan perlindungan hukum, seperti dijelaskan oleh (Asgaf, 2018). Namun demikian, penelitian tersebut belum mengeksplorasi mekanisme pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi, khususnya pada keadaan memaksa yaitu pencemaran air dan kondisi bangunan yang sudah ada terlebih dahulu baru setelah itu dilakukan pengadaan tanah. Penelitian ini akan memfokuskan pada mekanisme pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi yang dilakukan karena keadaan yang memaksa serta permasalahan yang muncul dan upaya penyelesaiannya. Harapannya, penelitian ini mampu mengungkapkan mekanisme pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi secara jelas.

## **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Menurut Creswell (dalam (Murdiyanto, 2020), penelitian kualitatif bertujuan menyelidiki fenomena sosial dan permasalahan manusia secara mendalam melalui berbagai cara, kemudian disajikan dalam bentuk naratif. Metode ini menekankan peran peneliti sebagai instrumen utama dalam mengumpulkan serta menginterpretasi data yang bersifat alami dan holistik (Waruwu, 2023). Pendekatan deskriptif kualitatif bertujuan menggambarkan kondisi nyata di lapangan untuk membantu menyelesaikan permasalahan yang ada (Sutopo, 2002).

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dan observasi langsung, sedangkan data sekunder berasal dari peraturan serta dokumen yang berkaitan dengan pengadaan tanah skala kecil. Penelitian ini menggunakan teknik purposive sampling, yaitu pemilihan informan berdasarkan pertimbangan tertentu agar dapat memberikan informasi yang relevan (Sugiyono, 2016). Informan dipilih dari pihak-pihak yang terlibat langsung dalam pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi di Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta, meliputi Ketua Panitia Pengadaan Tanah, Pejabat Pembuat Komitmen (PPK) dari Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo, masyarakat yang berhak, serta aparat pemerintah Kelurahan Mojosongo.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini mengacu pada pendapat Moleong (2007) dalam (Nugroho, 2020) yaitu analisis kualitatif yang dilakukan melalui beberapa tahapan: (1) pengumpulan data dari hasil wawancara dan dokumen terkait pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi, (2) reduksi data dengan merangkum serta memilih data penting yang relevan, (3) penyajian data dalam bentuk narasi yang menjelaskan mekanisme pelaksanaan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan (4) penarikan kesimpulan berdasarkan data yang telah tersusun secara sistematis.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Mekanisme Pengadaan Tanah Skala Kecil Menurut Peraturan Yang Berlaku**

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Sumber Daya Air mengatur konservasi air sebagai upaya menjaga ketersediaan dan kualitas air untuk kebutuhan manusia dan makhluk hidup lainnya saat ini dan masa depan. Pasal 24 menekankan pentingnya pengendalian pencemaran air, sementara Pasal 31 memberikan kewenangan kepada pemerintah pusat dan daerah untuk mengatur pemanfaatan air dalam situasi darurat, seperti pencemaran berat yang memerlukan penanganan cepat. Pasal 61 menyatakan bahwa masyarakat yang mengalami kerugian akibat pengelolaan sumber daya air, seperti kehilangan hak atas tanah atau bangunan, berhak mendapatkan ganti rugi yang layak dalam berbagai bentuk. Masyarakat juga berhak melaporkan kerugian tersebut untuk mendapatkan perlindungan dan keadilan, dengan proses ganti rugi mengikuti mekanisme pengadaan tanah yang berlaku.

Pengadaan tanah skala kecil terbagi menjadi 2 proses, yakni dengan penetapan lokasi dan tanpa penetapan lokasi. Pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi adalah proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan luas tidak lebih dari 5 (lima) hektar yang dilakukan secara langsung antara instansi yang memerlukan tanah dengan pihak yang berhak atas tanah, tanpa melalui prosedur penetapan lokasi oleh pemerintah daerah atau panitia pengadaan tanah seperti yang diwajibkan pada pengadaan tanah skala besar. Namun, apabila mendapat penolakan yang tidak menemukan persetujuan, maka pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi bisa diajukan untuk penetapan lokasi. Pengadaan tanah skala kecil diatur dalam beberapa peraturan yang berlaku.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum *jo.* Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang pada pasal 19A menjelaskan bahwa Pengadaan tanah bagi kepentingan umum dengan luas paling besar 5 (lima) hektar dapat dilakukan secara langsung oleh instansi yang membutuhkan tanah dengan pemilik hak atas tanah tersebut untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas. Selain itu, pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud harus tetap memperhatikan dan menyesuaikan dengan rencana tata ruang wilayah yang berlaku. Ditambah pada pasal 123 menyebutkan bahwa nilai ganti kerugian yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian Penilai bersifat mengikat dan tidak dapat diubah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dalam pasal 126 menjelaskan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan luas tidak lebih dari 5 hektar bisa dilakukan dengan dua cara. Pertama, instansi yang membutuhkan tanah dapat langsung berurusan dengan pemilik tanah, misalnya melalui jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati bersama. Kedua, pengadaan tanah juga bisa dilakukan melalui prosedur resmi yang melibatkan tahapan-tahapan tertentu sesuai aturan yang berlaku, termasuk penetapan lokasi yang dikeluarkan oleh bupati atau wali kota. Dalam kedua cara tersebut, pengadaan tanah harus tetap memperhatikan kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah agar penggunaan tanah sesuai dengan peruntukannya. Penetapan lokasi ini harus didukung oleh dokumen perencanaan pengadaan tanah serta rencana kerja dari instansi yang membutuhkan tanah. Dokumen perencanaan ini biasanya disusun berdasarkan studi kelayakan dan ketentuan yang telah ditetapkan. Selain itu, untuk menentukan nilai tanah yang akan dibeli atau diperoleh, instansi yang memerlukan tanah wajib menggunakan jasa penilai profesional agar proses pengadaan berjalan adil dan transparan.

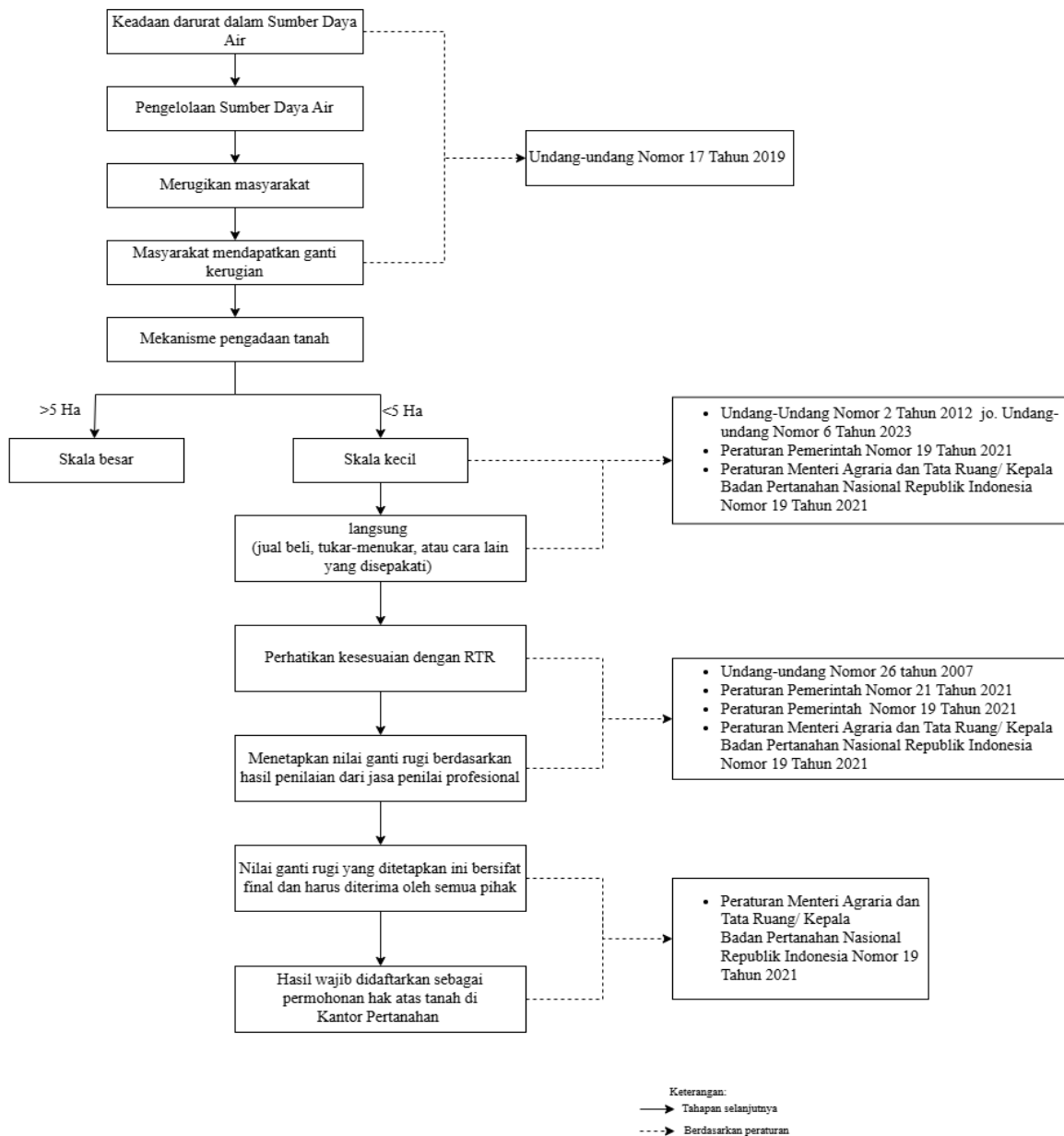
Penjelasan lebih lanjut tercantum dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 mengenai Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pasal 146

menjelaskan bahwa agar proses pengadaan tanah skala kecil menjadi lebih cepat dan efisien, terdapat dua cara yang dapat ditempuh. Pertama, instansi yang membutuhkan tanah dapat langsung bernegosiasi dengan pemilik tanah, misalnya melalui jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati bersama. Kedua, pengadaan tanah dapat dilakukan dengan mengikuti prosedur resmi yang telah ditetapkan. Namun, apapun cara yang dipilih, proses pengadaan tanah tetap harus memperhatikan kesesuaian dengan rencana tata ruang agar pemanfaatan tanah sesuai dengan peruntukannya dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 147 memberikan penjelasan lebih lanjut bahwa pengadaan tanah dalam skala kecil, yang dilakukan dengan cara pertama (sebagaimana diatur dalam Pasal 146) atau secara langsung antara instansi yang membutuhkan tanah dengan pemilik tanah, tidak memerlukan proses penetapan lokasi terlebih dahulu. Namun demikian, instansi yang membutuhkan tanah wajib melaporkan pelaksanaan pengadaan tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan di wilayah setempat. Setelah proses pengadaan selesai, hasilnya harus segera didaftarkan sebagai permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan yang bersangkutan agar status kepemilikan tanah menjadi jelas dan sah secara hukum.

Ketentuan lebih lanjut dijelaskan dalam Pasal 150, yang menyebutkan bahwa dalam pengadaan tanah skala kecil yang dilakukan secara langsung antara instansi yang membutuhkan tanah dengan pemilik tanah, instansi tersebut wajib menetapkan nilai ganti rugi berdasarkan hasil penilaian dari jasa penilai profesional. Nilai ganti rugi yang ditetapkan bersifat final dan harus disepakati oleh semua pihak. Apabila di daerah tersebut tidak tersedia jasa penilai, atau untuk menghemat biaya, instansi dapat menunjuk penilai publik atau pejabat khusus yang ditugaskan oleh Menteri untuk melakukan penilaian. Pengadaan jasa penilai ini wajib mengikuti ketentuan yang berlaku dalam pengadaan barang dan jasa pemerintah. Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri merupakan pegawai kementerian yang memiliki keahlian khusus dalam menilai tanah skala kecil dan secara resmi diberikan tugas untuk melakukan penilaian tersebut.

Sementara itu, pengadaan tanah skala kecil dengan cara kedua dijelaskan dalam Pasal 148. Pengadaan tanah yang mengikuti prosedur resmi biasanya dilakukan ketika terdapat kemungkinan penolakan dari masyarakat atau ketika lokasi tanah yang akan diambil tidak dapat dipindahkan ke tempat lain. Dalam kondisi seperti ini, pengadaan tanah harus melalui proses penetapan lokasi terlebih dahulu. Penetapan lokasi tersebut merupakan keputusan resmi yang dikeluarkan oleh bupati atau wali kota setempat sebagai bentuk persetujuan dan legalitas dalam pelaksanaan pengadaan tanah. Dari uraian tersebut, dapat dilihat alur prosesnya sebagaimana ditunjukkan dalam diagram alir pada Gambar 1.



Gambar 1. Mekanisme pengadaan tanah skala kecil menurut peraturan yang berlaku  
Sumber : Diolah oleh Peneliti, 2025

### Implementasi Mekanisme Pengadaan Tanah Skala Kecil

Pembangunan saluran pengalihan alur sungai anak Kali Kebo di Kelurahan Mojosongo bertujuan untuk menyediakan lahan dalam rangka pengembangan Pembangkit Listrik Tenaga Sampah (PLTSa) Putri Cempo untuk meningkatkan dan mendukung operasional pembangunan pengelolaan sampah menjadi energi listrik di TPA Putri Cempo yang masuk dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kota Surakarta yang tercantum dalam Peraturan Presiden Nomor 79 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi Kawasan Kendal – Semarang – Salatiga – Demak – Grobogan, Kawasan Purworejo – Wonosobo – Magelang – Temanggung dan Kawasan Brebes – Tegal – Pemalang. Selain itu, dengan adanya saluran ini maka air limbah atau dapat disebut juga air lindi yang mengendap di tempat pembuangan sampah

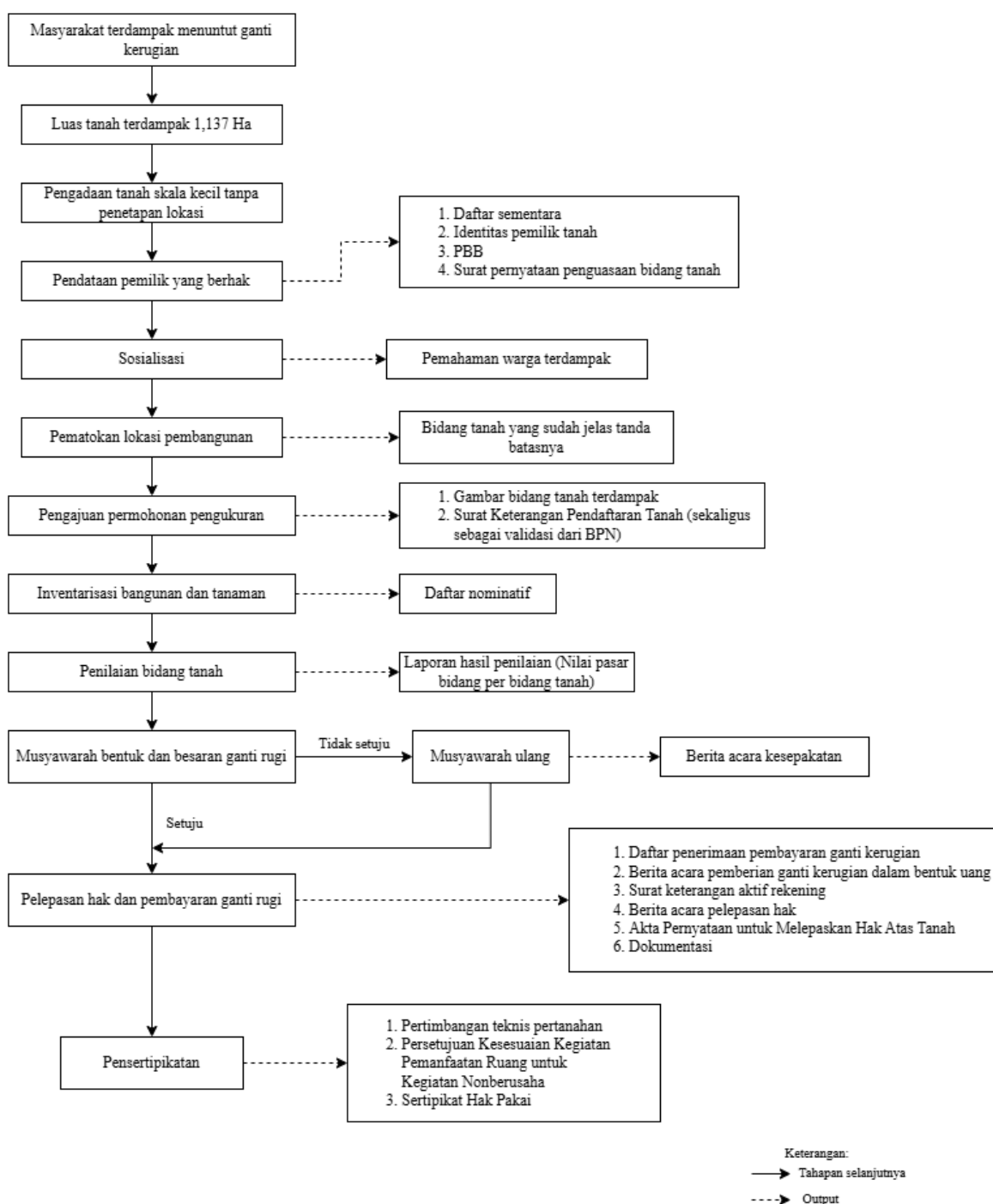
dapat mengalir langsung ke sungai setelah dilakukan pengolahan air limbah, sehingga pencemaran lingkungan sekitar tidak semakin parah.

Pembangunan saluran pengalihan alur sungai anak Kali Kebo menjadi kewenangan Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo karena Kali Kebo masih termasuk dalam anak sungai Bengawan Solo dan wilayah kerja BBWS Bengawan Solo berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 12/Prt/M/2006. Tentang Organisasi dan Tata Kerja Balai Besar Wilayah Sungai yaitu wilayah Sungai Bengawan Solo. Selain itu juga masih termasuk dalam program kerja Penanganan Banjir Kota Surakarta. Pembangunan dilakukan segera setelah mendapat pemberitahuan dari Pemerintah Kota Surakarta.

Proses pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi ini diawali dari laporan warga yang dirugikan karena tanahnya digunakan untuk pembangunan tanpa sepengetahuan warga tersebut. Berdasarkan peraturan yang berlaku, maka BBWS Bengawan Solo wajib memberikan ganti kerugian atas pembangunan saluran pengalihan alur sungai Kali Kebo. Menanggapi laporan tersebut, Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo menjalankan mekanisme pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi untuk memberikan ganti kerugian kepada warga yang dirugikan. Dipilih mekanisme skala kecil karena tanah yang dibebaskan memiliki luas tidak lebih dari 5 hektar, hanya seluas 1,137 hektar. Maka menurut undang-undang pengadaan tanah yang berlaku, luasan tersebut termasuk dalam pengadaan tanah skala kecil. Mekanisme tanpa penetapan lokasi digunakan dalam pengadaan tanah ruas Mojosongo ini agar proses pengadaan tanah lebih cepat dan efisien. Proses yang cepat sangat dibutuhkan karena pengadaan tanah ini berbeda dengan pengadaan tanah pada umumnya, yaitu karena sudah ada bangunan saluran yang berdiri sehingga pemberian ganti kerugian harus segera dilakukan.

Mekanisme pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi di Kelurahan Mojosongo dilakukan melalui jual beli langsung antara instansi dan warga terdampak. Berbeda dengan pengadaan dengan penetapan lokasi, proyek ini tidak didukung dokumen perencanaan lengkap seperti izin lingkungan (UPL/UKL), karena bangunan sudah berdiri sebelum pembebasan tanah. Sosialisasi dilakukan langsung dengan pemilik tanah tanpa forum resmi, mirip proses jual beli biasa, sehingga mempercepat pengadaan tetapi berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan kurangnya transparansi serta keadilan bagi semua pihak. Berikut diagram alir mekanisme pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi di Kelurahan Mojosongo pada Gambar 2.





Gambar 2. Mekanisme pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi ruas Mojosoongo  
 Sumber : Diolah oleh Peneliti, 2025

Berdasarkan diagram alir pada Gambar 2 maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Pendataan Pemilik yang Berhak

Pendataan awal yang dilakukan oleh tim pengadaan tanah skala kecil untuk ruas Mojosoongo merupakan langkah awal dalam proses pengadaan tanah, di mana tim yang dibentuk oleh Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah 1 bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap pemilik atau pihak yang berhak atas tanah yang digunakan

teridentifikasi dengan jelas. Biasanya, pada pengadaan tanah skala kecil terdapat rencana awal pembangunan, namun pada kasus ini bangunan sudah berdiri dahulu sebelum adanya pembebasan tanah. Sehingga tidak ada dokumen seperti UPL/UKL, yang ada hanya gambar rencana pembangunan saluran pengalihan alur sungai Kali Kebo yang diperoleh dari tim fisik pembangunan saluran pengalihan alur sungai Kali Kebo.

Pada tahap ini, pengumpulan informasi melibatkan kerjasama dengan petugas Kelurahan Mojosongo dan Kantor Pertanahan Kota Surakarta, yang memastikan bahwa data yang dikumpulkan akurat. Kegiatan ini juga memfokuskan pada pencatatan siapa saja yang berhak atas tanah serta rincian mengenai bidang tanah. Setelah informasi dikumpulkan, hasil pendataan tersebut dirangkum dalam sebuah daftar sementara yang berfungsi sebagai acuan awal untuk proses selanjutnya. Daftar sementara ini berisi informasi mengenai bidang tanah yang akan digunakan untuk pembangunan saluran, yang nantinya menjadi dasar dalam proses penilaian bidang tanah.

## 2. Sosialisasi

Sosialisasi atau pemberitahuan terkait kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan saluran pengalihan alur sungai anak Kali Kebo dilakukan dengan secara langsung dan informal, yaitu di lokasi pengadaan tanah yang berada di Kelurahan Mojosongo. Hal ini dilakukan untuk memberi informasi kepada mereka bahwa bangunan sudah berdiri di atas tanah mereka, tanpa melalui penetapan lokasi terlebih dahulu. Sosialisasi ini menginformasikan bahwa sebagai ganti kerugian, masyarakat yang tanahnya digunakan akan diberikan ganti kerugian dari instansi yang membangun saluran pengalihan alur sungai Kali Kebo, yakni BBWS Bengawan Solo. Proses sosialisasi dimulai dari koordinator warga yang tanahnya terdampak pembangunan saluran di sekitar TPA Putri Cempo. Setelah itu, tim melanjutkan sosialisasi kepada enam warga lainnya yang juga terdampak oleh pembangunan tersebut. Sosialisasi diharapkan dapat menghasilkan pemahaman dari warga terdampak.

## 3. Pematokan Lokasi Pembangunan

Pematokan lokasi pembangunan bertujuan untuk memastikan bahwa batas-batas tanah yang akan digunakan untuk pembangunan saluran telah jelas dan dapat diketahui oleh semua pihak yang terlibat. Pematokan lokasi tidak hanya melibatkan tim pengadaan tanah skala kecil ruas Mojosongo, tetapi juga perangkat Kelurahan Mojosongo dan masyarakat pemilik tanah. Hal ini sangat penting karena pematokan bertujuan untuk menggambarkan secara fisik batas-batas tanah yang akan digunakan, sehingga meminimalkan potensi sengketa kepemilikan yang timbul kemudian. Proses ini, meskipun terlihat sederhana, memiliki dampak yang sangat besar dalam memastikan kelancaran pengadaan tanah. Oleh karena itu, pematokan ini bukan hanya bertujuan untuk memberi kepastian bagi pihak pengadaan tanah, tetapi juga untuk memberi kejelasan bagi pemilik tanah.

## 4. Pengajuan Permohonan Pengukuran

Pengajuan permohonan pengukuran tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta dilakukan untuk mendapatkan kejelasan dan kepastian mengenai batas-batas tanah yang akan digunakan untuk pembangunan proyek. Permohonan ini diajukan oleh tim pengadaan

tanah skala kecil ruas Mojosoongo sebagai kuasa dari warga yang terdampak. Pengajuan permohonan ini penting karena proses pengukuran yang dilakukan oleh pihak pertanahan akan menghasilkan data yang sah dan diakui secara hukum mengenai batas dan status tanah yang akan dibebaskan.

Pada tahap pengukuran, pertama dilakukan pengukuran batas luar area tanah yang akan digunakan untuk memastikan seluruh wilayah tercatat dengan jelas dan menghindari tumpang tindih. Selanjutnya, setiap bidang tanah milik warga di dalam area tersebut diukur dan dipetakan secara detail untuk mendapatkan data luas dan posisi yang akurat. Hasil pengukuran dituangkan dalam Peta Bidang Tanah yang berfungsi sebagai dokumentasi visual dan bukti sah dalam proses administrasi dan pemberian ganti rugi. Peta ini juga membantu mencegah sengketa dengan memberikan gambaran jelas tentang batas tanah terdampak pembangunan. Dalam penelitian ini, Peta Bidang Tanah belum tersedia, sehingga peneliti menggunakan gambar bidang tanah terdampak sebagai pengganti.

#### 5. Inventarisasi Bangunan dan Tanaman

Inventarisasi bangunan dan tanaman terdampak pengadaan tanah skala kecil di ruas Mojosoongo bertujuan mencatat secara jelas dan akurat semua aset di lahan tersebut sebagai dasar pemberian ganti rugi. Tim pengadaan turun langsung ke lokasi untuk mendata jenis, jumlah, kondisi fisik, dan kepemilikan bangunan serta tanaman guna memastikan proses ganti rugi adil dan mengurangi potensi sengketa. Seluruh bidang tanah yang terdampak pembangunan saluran pengalihan alur sungai Kali Kebo ini merupakan tanah kosong yang tidak ada bangunan dan tanaman tumbuh di atasnya, sehingga yang dihitung oleh appraisal hanyalah bidang tanahnya saja.

Hasil dari inventarisasi ini kemudian dibuat dalam bentuk daftar nominatif yang akan diumumkan secara terbuka kepada warga yang terdampak. Daftar nominatif ini berfungsi sebagai bentuk transparansi dari pihak pengadaan tanah, sekaligus memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk memeriksa dan memastikan kebenaran data yang tercatat. Proses pengumuman secara terbuka ini memberikan kesempatan kepada warga untuk mengajukan keberatan jika ada data yang tidak sesuai atau jika mereka merasa ada kesalahan dalam pencatatan.

#### 6. Kegiatan penilaian bidang tanah

Setelah tidak ada keberatan dari masyarakat atas hasil identifikasi dan inventarisasi, langkah selanjutnya adalah penilaian tanah oleh Tim Appraisal. Tim ini menilai nilai tanah serta aset terkait untuk menentukan ganti rugi yang adil bagi pemilik tanah terdampak. Dalam hal ini, tim penilai atau Tim Appraisal yang dilibatkan adalah jasa penilai profesional, yaitu KJPP Andi Tiffani dan Rekan cabang Semarang, yang memiliki kewenangan untuk menilai tanah di wilayah Jawa Tengah dan Yogyakarta. Penggunaan jasa penilai yang berkompeten dan terpercaya sangat penting untuk menjaga integritas proses penilaian agar hasilnya mencerminkan nilai sebenarnya dari tanah yang dibebaskan.

Proses penilaian dimulai dengan survei langsung ke lokasi untuk memeriksa kondisi fisik tanah dan aset di atasnya, serta mengumpulkan data dari dokumen dan observasi lapangan.

Tim appraisal menggunakan pendekatan pasar dengan membandingkan harga transaksi tanah sejenis di lokasi sekitar untuk menentukan nilai ganti rugi yang adil. Selain nilai fisik tanah, penilaian juga mempertimbangkan kerugian ekonomi lain terkait pembebasan tanah. Hasil dari penilaian yang dilakukan oleh tim appraisal ini kemudian diserahkan kembali kepada tim pengadaan tanah berupa Laporan Hasil Penilaian, yang akan menggunakan laporan tersebut sebagai dasar dalam musyawarah untuk menentukan besaran ganti rugi yang akan diberikan kepada pemilik tanah.

#### 7. Musyawarah Bentuk dan Besarnya Ganti Rugi

Setelah tim appraisal mengeluarkan hasil penilaian mengenai besaran ganti kerugian yang harus diberikan kepada pemilik tanah, langkah berikutnya adalah melaksanakan musyawarah untuk menentukan bentuk dan besaran ganti kerugian yang disepakati bersama. Tujuan musyawarah ini adalah mencapai kesepakatan mengenai ganti kerugian yang akan diterima oleh pemilik tanah yang terdampak pembangunan saluran. Dalam proses musyawarah penetapan bentuk dan besaran ganti kerugian pada pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi di ruas Mojosoongo, terdapat dua warga terdampak, yaitu Sugiyani dan Sri Purnomowati, yang awalnya tidak langsung menyetujui nilai ganti kerugian yang ditawarkan oleh tim appraisal.

Ketidaksepakatan tersebut disebabkan oleh ketidaktahuan mereka terhadap kondisi fisik spesifik bidang tanah yang dimiliki, sehingga mereka merasa nilai ganti rugi sebesar satu juta rupiah per meter persegi yang ditawarkan terlalu rendah. Keduanya menginginkan harga yang lebih tinggi, yaitu dua juta rupiah per meter persegi. Perbedaan nilai tersebut menjadi penghambat bagi mereka untuk menandatangani berita acara kesepakatan, yang berfungsi sebagai bukti persetujuan terhadap nilai ganti kerugian yang telah ditetapkan.

Sebagai tindak lanjut, diadakan musyawarah ulang secara langsung di rumah Sugiyani dan Sri Purnomowati. Dalam musyawarah tersebut, diberikan penjelasan yang lebih rinci mengenai dasar perhitungan penilaian yang dilakukan oleh tim appraisal. Setelah memperoleh pemahaman yang lebih jelas, keduanya akhirnya menyetujui besaran dan bentuk ganti kerugian yang diajukan. Selain itu, nilai yang ditetapkan oleh tim appraisal bersifat final dan mengikat, sehingga besaran tersebut tidak dapat diubah. Keputusan ini menandai keberhasilan dalam menyelesaikan perbedaan pendapat yang sempat terjadi, dan para pihak pun menandatangani Berita Acara Kesepakatan sebagai bukti bahwa mereka telah menerima hasil musyawarah tersebut.

#### 8. Pelepasan hak dan Pembayaran Ganti Rugi

Setelah pemilik tanah menyetujui besaran serta bentuk ganti rugi, tahap berikutnya adalah pelepasan hak atas tanah dan pembayaran ganti rugi secara bersamaan untuk mempercepat proses pengadaan. Pada tahap ini, pemilik tanah wajib menandatangani surat pernyataan pelepasan hak di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta menyerahkan seluruh dokumen kepemilikan lengkap, antara lain sertifikat tanah, identitas diri, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta surat validasi bebas sengketa. Setelah surat pernyataan dan dokumen tersebut diserahkan, tim pengadaan tanah skala kecil

ruas Mojosoongo memberikan tanda terima resmi kepada pemilik tanah sebagai bukti penerimaan berkas.

Seluruh kegiatan pelepasan hak dicatat dalam Berita Acara Pelepasan Hak, yang ditandatangani oleh pemilik tanah, Notaris atau PPAT, serta Ketua Tim Pengadaan Tanah. Selain itu, disertakan pula dokumen pendukung seperti Akta Pernyataan Melepaskan Hak dan Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian, yang menjadi bukti legal bahwa proses pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi telah diselesaikan secara sah. Pembayaran uang ganti kerugian dilakukan melalui transfer ke rekening Bank BNI yang telah disiapkan untuk setiap warga terdampak, setelah sebelumnya dibuat surat keterangan aktif rekening. Selain penyerahan berkas dan dokumen secara resmi, setiap warga terdampak juga mengikuti sesi foto dokumentasi sebagai bukti visual penerimaan ganti kerugian. Dokumentasi ini menjadi bagian dari arsip formal dan bukti legal dalam keseluruhan proses pengadaan tanah.

#### 9. Pengajuan Sertifikasi berupa Sertipikat Hak Pakai

Setelah pelepasan hak dan pemberian ganti rugi selesai, instansi penerima tanah mengajukan permohonan sertipikat hak pakai ke Kantor Pertanahan. Sertipikat ini melegalkan penggunaan tanah secara resmi sesuai hukum, memberikan hak pakai kepada instansi untuk memanfaatkan tanah negara dalam jangka waktu tertentu sesuai tujuan dan peruntukannya. Proses pengajuan dilakukan secara resmi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta

Dalam pengadaan tanah skala kecil ruas Mojosoongo untuk pembangunan saluran sungai anak Kali Kebo, tim pengadaan bersama Notaris Theresia Diah Lestari Widiasih, S.H., M.Kn. mengajukan permohonan Pertimbangan Teknis untuk memastikan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Pertimbangan Teknis ini adalah evaluasi yang meliputi aspek kepemilikan, penggunaan, dan potensi tanah sesuai Peraturan Menteri ATR Nomor 12 Tahun 2021. Proses ini juga memastikan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) agar rencana penggunaan tanah tidak bertentangan dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan, mendukung pengelolaan wilayah yang teratur dan berkelanjutan.

Dari tujuh bidang tanah yang dibebaskan, tim pengadaan menggabungkan menjadi tiga bidang berdasarkan fungsi lahan yaitu bantaran sungai, sempadan, serta saluran dan jalan inspeksi untuk mengajukan permohonan Pertimbangan Teknis dan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang. Penggabungan ini bertujuan efisiensi administrasi dan penyesuaian dengan kondisi lapangan. Proses ini mempercepat proses perizinan, memudahkan pengawasan tata ruang, dan memastikan penggunaan lahan sesuai fungsi teknis dan ekologis secara kontekstual, sehingga pengelolaan lahan sesuai dengan regulasi dan kondisi di lapangan.

Permohonan Pertimbangan Teknis Pertanahan diajukan ke Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen seperti identitas pemohon, surat permohonan, dan dokumen teknis pendukung. Setelah dokumen lengkap, dilakukan pemeriksaan administrasi dan evaluasi teknis kesesuaian rencana dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. Hasil evaluasi disusun menjadi Pertimbangan Teknis resmi yang berisi rekomendasi dan analisis kesesuaian

kegiatan. Dokumen ini diserahkan kepada pemohon dan dicatat untuk administrasi, guna memastikan pemanfaatan ruang sesuai aturan dan prinsip keberlanjutan. Kantor pertanahan Kota Surakarta menerbitkan Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Rangka Penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang sebanyak tiga buah, yaitu dengan nomor:

- a. 60/PTP-33.72.NT.01.01/V/2024
- b. 61/PTP-33.72.NT.01.01/V/2024
- c. 62/PTP-33.72.NT.01.01/V/2024

Prosedur penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) non-berusaha di Kota Surakarta dimulai dengan pengajuan permohonan oleh pemohon (dalam hal ini BBWS BS melalui Notaris/PPAT) ke Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP). Permohonan harus dilengkapi dokumen pendukung seperti rencana kegiatan, data pemanfaatan ruang, dan bukti kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah. DPMPTSP kemudian memverifikasi dokumen dan mengevaluasi kesesuaian kegiatan dengan peruntukan ruang yang berlaku. Jika sesuai, DPMPTSP menerbitkan KKPR sebagai izin resmi untuk melaksanakan kegiatan sesuai ketentuan. KKPR ini menjadi dasar hukum pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang di Kota Surakarta. Berdasarkan pertimbangan teknis tersebut, maka pemerintah Kota Surakarta menerbitkan Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Nonberusaha dengan nomor :

- a. 650 / 0044 / J-11 / PKKPR / VI / 2024
- b. 650 / 0042 / J-11 / PKKPR / VI / 2024
- c. 650 / 0043 / J-11 / PKKPR / VI / 2024

Proses sertifikasi tanah adalah tahap akhir pengadaan tanah, di mana tanah yang sudah dibebaskan secara resmi menjadi aset hukum atas nama Pemerintah melalui Kementerian PUPR. Setelah pembayaran ganti rugi selesai, Kantor Pertanahan Surakarta menyerahkan tanah beserta dokumen kepada Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo. Instansi penerima wajib mendaftarkan tanah untuk mendapatkan sertipikat hak pakai melalui Notaris atau PPAT. Prosedur sertifikasi dimulai dengan pengumpulan data dan pemasangan patok, diikuti pengajuan permohonan hak pakai ke Kantor Pertanahan. Setelah verifikasi dokumen, dilakukan pengukuran lapangan dan pembuatan peta bidang tanah secara elektronik. Panitia pemeriksaan tanah menilai permohonan secara fisik dan yuridis. Jika disetujui, diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak Pakai dan sertipikat elektronik yang ditandatangani Kepala Kantor Pertanahan. Sertipikat ini menjadi bukti kepemilikan sah dan dasar hukum penggunaan tanah oleh instansi dalam jangka waktu tertentu sesuai ketentuan hak pakai. Sertipikat Hak Pakai yang terbit yaitu atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dengan NIB-el:

- a. 11.02.000004272.0
- b. 11.02.000004264.0
- c. 11.02.000004271.0

Setelah sertifikat diterbitkan, satuan kerja Pengadaan Tanah melaporkan pelaksanaan sertifikasi ke Subdit Pengadaan Tanah. Terakhir, Satker menyerahkan sertipikat hak pakai asli

kepada Sesditjen Sumber Daya Air. Selanjutnya, Sesditjen Sumber Daya Air menyerahkan sertifikat tanah asli kepada Biro Pengelolaan BMN dan Layanan Pengadaan, Pengadaan Sekjen Kementerian PUPR. Seluruh dokumen ini kemudian diarsipkan oleh Biro Pengelolaan BMN dan Layanan Pengadaan, termasuk sertipikat tanah asli dan fotocopy-nya.

Dokumen yang ditemukan dalam pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi di Kelurahan Mojosongo adalah: a) Gambar rencana pembangunan saluran pengalihan alur sungai Kali Kebo; b) Daftar sementara bidang tanah terdampak; c) Gambar bidang tanah terdampak; d) Identitas pemilik bidang tanah; e) PBB; f) Sertipikat bidang tanah terdampak; g) Daftar nominatif; h) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (sekaligus sebagai validasi dari BPN); i) Surat pernyataan penguasaan bidang tanah; j) Berita Acara Kesepakatan; k) Nilai pasar bidang per bidang tanah; l) Daftar Penerimaan Pembayaran Ganti Kerugian; m) Berita Acara Pemberian Ganti Kerugian dalam Bentuk Uang; n) Surat keterangan aktif rekening; o) Berita Acara Pelepasan Hak; p) Akta Pernyataan untuk Melepaskan Hak Atas Tanah; q) Pertimbangan Teknis Pertanahan dalam Rangka Penerbitan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; r) Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Nonberusaha; s) Sertipikat Hak Pakai

### **Konsistensi Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil Sesuai Peraturan Yang Berlaku**

Mekanisme pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi di Kelurahan Mojosongo tentu tidak lepas dari peraturan yang berlaku tentang pengadaan tanah skala kecil. Pemerintah Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2019 yang mengatur tentang pengelolaan Sumber Daya Air, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 yang mengatur tentang pengadaan tanah skala kecil. Meskipun demikian, dalam implementasinya sering disesuaikan dengan kondisi lapangan. Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo telah menerapkan mekanisme ini untuk pembangunan saluran pengalihan alur sungai anak Kali Kebo. Perbandingan antara pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi di Kelurahan Mojosongo dan ketentuan peraturan menunjukkan adanya beberapa perbedaan dalam proses pengadaan tanah. Berikut ini merupakan perbandingan implementasi pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi di Kelurahan Mojosongo terhadap peraturan yang berlaku dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Konsistensi implementasi di Kelurahan Mojosongo terhadap peraturan yang berlaku

Menurut Peraturan yang Berlaku		Implementasi di Kelurahan Mojosongo	Konsisten/ Inkonsisten
UU No. 17 Tahun 2019	Keadaan darurat Pengelolaan Sumber Daya Air	Pembangunan saluran pengalihan alur sungai Kali Kebo	Inkonsisten

Menurut Peraturan yang Berlaku	Implementasi di Kelurahan Mojosongo	Konsisten/ Inkonsisten
	Masyarakat terdampak menuntut ganti kerugian	Konsisten
• UU No. 2 Tahun 2012 jo. Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023	Merugikan masyarakat Masyarakat mendapatkan ganti rugi Luas tanah kurang dari 5 Ha Mekanisme pengadaan tanah skala kecil	Konsisten
• PP No. 19 Tahun 2021	Langsung (jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang disepakati)	Konsisten
• Permen ATR/BPN No. 19 Tahun 2021		Tidak diatur
	Pendataan pemilik yang berhak Sosialisasi Pematokan lokasi pembangunan Pengajuan permohonan pengukuran Inventarisasi bangunan dan tanaman	Tidak diatur Tidak diatur Tidak diatur Tidak diatur
• PP No. 19 Tahun 2021	Perhatikan kesesuaian dengan RTR	Inkonsisten (terkait waktu)
• Permen ATR/BPN No. 19 Tahun 2021	Menetapkan nilai ganti rugi berdasarkan hasil penilaian dari jasa penilai profesional	Konsisten
	Musyawarah bentuk dan besaran ganti rugi 2 warga belum setuju Musyawarah ulang	Tidak diatur Konsisten
Permen ATR/BPN No. 19 Tahun 2021	Nilai ganti rugi yang ditetapkan ini bersifat final dan harus diterima oleh semua pihak	Tidak diatur
	Pelepasan hak dan pembayaran ganti rugi	Tidak diatur
Permen ATR/BPN No. 19 Tahun 2021	Hasil wajib didaftarkan sebagai permohonan hak atas tanah di Kantor Pertanahan	Terdapat inkonsistensi (terkait waktu pembuatan kesesuaian RTR)
	Pensertipikatan	
	• Pertimbangan teknis	
	• Persetujuan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang untuk Kegiatan Nonberusaha	
	• Sertipikat Hak Pakai	

Sumber : Diolah oleh Peneliti, 2025

Berdasarkan peraturan yang berlaku, implementasi pengadaan tanah skala kecil di Kelurahan Mojosongo menunjukkan konsistensi dan inkonsistensi di beberapa aspek. Menurut Undang-Undang No. 17 Tahun 2019 tentang pengelolaan sumber daya air,



pembangunan saluran pengalihan alur sungai Kali Kebo dianggap inkonsisten karena dilakukan pembangunan dahulu sebelum pembebasan lahan. Namun, tuntutan dan pemberian ganti kerugian kepada masyarakat terdampak sesuai dengan ketentuan, sehingga aspek ini konsisten. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 19 Tahun 2021, pengadaan tanah dengan luas kurang dari 5 hektar dan mekanisme pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi di Mojosongo yang seluas 1,137 hektar sudah konsisten dengan regulasi.

Selain itu, terkait kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang (RTR), terdapat inkonsistensi terutama pada waktu pelaksanaan, karena kesesuaian dengan RTR baru dibuktikan setelah pemberian ganti rugi dan pelepasan hak berupa Persetujuan KKPR. Penetapan nilai ganti rugi berdasarkan hasil penilaian profesional konsisten diterapkan, namun musyawarah bentuk dan besaran ganti rugi serta penanganan warga yang belum setuju tidak diatur secara jelas. Meskipun demikian, musyawarah ulang dilakukan sesuai ketentuan bahwa nilai ganti rugi bersifat final dan harus diterima semua pihak. Terakhir, proses pendaftaran hasil pengadaan tanah berupa permohonan hak atas tanah, pertimbangan teknis pertanahan, persetujuan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, dan penerbitan sertifikat hak pakai menunjukkan inkonsistensi terutama terkait waktu pembuatan dokumen kesesuaian RTR. Secara keseluruhan, implementasi di Mojosongo sebagian besar sesuai dengan peraturan, namun terdapat beberapa perbedaan prosedural dan administratif yang perlu diperbaiki. Oleh karena itu, sangat penting bagi pihak berwenang untuk mengeluarkan petunjuk teknis yang lebih jelas dan rinci mengenai pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi agar prosesnya dapat lebih terstandarisasi dan tidak menimbulkan ketidakjelasan dalam pelaksanaannya.

## **Kesimpulan**

Mekanisme pengadaan tanah skala kecil menurut peraturan yang berlaku yaitu Undang-undang Nomor 17 Tahun 2019 mengatur bahwa pengelolaan sumber daya air perlu dilakukan untuk mengurangi pencemaran dan masyarakat terdampak berhak mendapatkan ganti kerugian. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 mengatur bahwa pengadaan tanah kurang dari 5 hektar dapat dilakukan langsung oleh instansi yang membutuhkan tanah dengan memperhatikan rencana tata ruang, selain itu penggunaan tanah harus sesuai rencana tata ruang, harga tanah ditentukan oleh penilai profesional, dan hasilnya wajib di daftarkan di kantor pertanahan setempat.

Implementasi mekanisme pengadaan tanah skala kecil yang dilaksanakan di Kelurahan Mojosongo, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta dimulai dari pendataan pemilik yang berhak, sosialisasi, pematokan lokasi bangunan, pengajuan permohonan pengukuran, inventarisasi bangunan dan tanaman, penilaian bidang tanah, musyawarah bentuk dan besarnya ganti rugi,

pelepasan hak dan penilaian ganti rugi, serta hasil akhirnya berupa sertifikat hak pakai atas nama Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Seluruh proses ini melibatkan koordinasi antara Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo, Kantor Pertanahan Kota Surakarta, DPMPTSP Kota Surakarta, DPUPR Kota Surakarta, Kelurahan Mojosongo, Notaris/PPAT, KJPP dan warga terdampak.

Implementasi pengadaan tanah skala kecil di Kelurahan Mojosongo konsisten dengan peraturan yang berlaku, terutama terkait luas tanah, mekanisme pengadaan, dan penetapan nilai ganti rugi oleh penilai profesional. Namun, terdapat beberapa inkonsistensi, seperti pembangunan yang dilakukan sebelum pembebasan lahan, kesesuaian dengan Rencana Tata Ruang yang dibuktikan setelah pemberian ganti rugi, serta kurangnya aturan jelas mengenai musyawarah ganti rugi dan penanganan warga yang belum setuju. Oleh karena itu, diperlukan petunjuk teknis yang lebih rinci dan jelas dari pihak berwenang untuk standarisasi pengadaan tanah skala kecil tanpa penetapan lokasi, guna memastikan proses berjalan transparan, adil, dan sesuai regulasi.

## Daftar Pustaka

- Adjeng, A. B. T., Salle, A., & Patittingi, F. (2018). Penetapan Lokasi Dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Perspektif Hukum*, 17(1). <https://doi.org/10.30649/phj.v17i1.87>
- Arabi, Y. A. (2021). *Pelaksanaan Pasal 121 Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi di Pasar Hewan Sampang Desa Aengsareh Kecamatan Sampang Kabupaten Sampang)*. Universitas Islam Malang.
- Asfari, H., Setyono, P., & Budiastuti, M. T. S. (2022). Analisis Kualitas Fisik dan Sosial Ekonomi Masyarakat sebagai Aspek Penilaian Keadilan Lingkungan Daerah Sekitar Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Putri Cempo, Desa Jatirejo. *Jurnal Wilayah Dan Lingkungan*, 10(2). <https://doi.org/10.14710/jwl.10.2.199-212>
- Asgaf, A. (2018). Pengadaan Tanah Untuk Tempat Pembuangan Dan Pengelolaan Sampah Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Lex Privatum*, V(10), 12–18.
- Azizah, C. (2013). Pengelolaan Sumberdaya Air. *Fakultas Teknik Universitas Almuslim*, 13(3), 1–5.
- Dalianti, A. (2018). *Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Unit Sekolah Baru Milik Pemerintah Di Kabupaten Sekadau Provinsi Kalimantan Barat*. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
- Desti, I., & Ula, A. (2021). Analisis Sumber Daya Alam Air. *Jurnal Sains Edukatika Indonesia (JSEI)*, 3(2).
- Lestari, M. A. (2023). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kolam Retensi dan Pompa Pengendali Banjir Sub Das Bendung Kota Palembang Sebagai Pembangunan Prioritas. *Lex*

- LATA, 4(3). <https://doi.org/10.28946/lexl.v4i3.1862>
- Muhyidin, M. (2009). Analisis Keruangan Tempat Pembuangan Akhir (TPA) Putri Cempo Kota Surakarta. *Tesis*.
- Murdiyanto, E. (2020). Metode Penelitian Kualitatif (Sistematika Penelitian Kualitatif). In *Yogyakarta Press*.
- Naryana, A., Sudibyanung, S., & Pinuji, S. (2021). Faktor Pendorong dan Penghambat Keberhasilan Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kabupaten Karanganyar (Studi Pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum Regional WOSUSOKAS dan Jembatan Kragan). *Tunas Agraria*, 3(1). <https://doi.org/10.31292/jta.v3i1.72>
- Nugroho, A. (2020). Metode Kualitatif Untuk Riset Agraria. *Gramasurya*, 1.
- Samsul. (2022). Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Lingkungan Pasarwajo dan Pematangan Lahan Rawan Bencana di Kabupaten Buton. *JIMR : Journal Of International Multidisciplinary Research*, 01(2), 302–314. <https://doi.org/https://doi.org/10.62668/jimr.v1i02.447>
- Sari, W. Y. R., Prasetyo, P. K., & Sudibyanung, S. (2021). Evaluasi Pengadaan Tanah Skala Kecil dengan dan tanpa Penetapan Lokasi di Kabupaten Sleman. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1(1). <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.4>
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.
- Sutopo, H. B. (2002). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. UNS Press.
- Waruwu, M. (2023). Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method). *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1).
- Yudharto, B., Utomo, B., & Sulastoro. (2015). Pengaruh Tempat Pembuangan Akhir Sampah Putri Cempo Surakarta Terhadap Kualitas Air Tanah Dangkal Penduduk Sekitar. *Jurnal MATRIKS TEKNIK SIPIL*, 3(2).

## **Peraturan**

- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2019 Tentang Sumber Daya Air
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi Kawasan Kendal - Semarang - Salatiga - Demak - Grobongan, Kawasan Purworejo - Wonosobo - Magelang - Temanggung, dan Kawasan Brebes - Tegal – Pemalang.
- Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2011 – 2031.

Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surakarta Tahun 2021–2041.