

**ANALISIS GANTI KERUGIAN PADA PENGADAAN TANAH UNTUK
KEPENTINGAN UMUM DALAM PROYEK JALAN TOL SOLO –
YOGYAKARTA 2024**

(Studi Kasus di Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman)



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SYARAT MEMPEROLEH GELAR
SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

AYUDYA KHAIRUNNISA

21103040070

**DOSEN PEMBIMBING:
ISWANTORO, S.H., M.H.**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2025

PENGESAHAN TUGAS AKHIR



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-216/U.n.02/DS/PP.00.9/02/2025

Tugas Akhir dengan judul : ANALISIS GANTI KERUGIAN PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PROYEK JALAN TOL SOLO - YOGYAKARTA 2024 (STUDI KASUS DI KECAMATAN KALASAN KABUPATEN SLEMAN)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : AYUDYA KHAIRUNNISA
Nomor Induk Mahasiswa : 21103040070
Telah diujikan pada : Selasa, 04 Februari 2025
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 67b54b8d93b29



Penguji I
Dr. Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 67b538085e90



Penguji II
Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 67b47f79892e9



Yogyakarta, 04 Februari 2025
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag.
SIGNED

Valid ID: 67b55d254dd7

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ayudya Khairunnisa

NIM : 21103040070

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul “ANALISIS GANTI KERUGIAN PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PROYEK JALAN TOL SOLO – YOGYAKARTA 2024 (STUDI KASUS DI KECAMATAN KALASAN KABUPATEN SLEMAN).” Adalah asli, hasil karya atau laporan terkait penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiasi dari karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan di sebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Yogyakarta, 24 Januari 2025

Yang menyatakan,



Ayudya Khairunnisa

NIM. 21103040070

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Ayudya Khairunnisa

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Ayudya Khairunnisa

NIM : 21103040070

Judul : Analisis Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum
Dalam Proyek Jalan Tol Solo – Yogyakarta 2024(Studi Kasus Di Kecamatan
Kalasan Kabupaten Sleman)

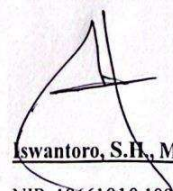
Sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera di munaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 24 Januari 2025

Pembimbing,


Iswantoro, S.H., M.H.

NIP. 19661010 199202 1 001

ABSTRAK

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering kali membawa dampak signifikan terhadap keberlangsungan hidup masyarakat terdampak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pengadaan tanah pada proyek Jalan Tol Jogja-Solo di Kecamatan Kalasan, dengan fokus pada keadilan dan kelayakan ganti kerugian yang diberikan. Penelitian ini juga mengevaluasi sejauh mana ganti kerugian mampu memberikan kesejahteraan kepada masyarakat yang terdampak.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang bersifat deskriptif analitis dengan pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui wawancara dengan masyarakat terdampak dan tim pelaksana proyek, serta analisis dokumen resmi. Analisis berfokus pada kesesuaian pelaksanaan dengan peraturan perundang-undangan, penilaian dampak sosial-ekonomi yang dialami masyarakat terdampak, dan persepsi masyarakat terhadap proses ganti kerugian.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah di Kecamatan Kalasan dilakukan dengan memenuhi aspek legalitas, namun belum berjalan dengan maksimal karena proses negosiasi yang panjang, keberatan masyarakat atas nilai ganti kerugian yang diberikan, proses administratif yang memakan waktu dan terhadap tanah-tanah sisa yang diajukan. Hasil penelitian ini juga menyimpulkan bahwa ganti kerugian yang diberikan kepada masyarakat terdampak di Kecamatan Kalasan memberikan dampak positif pada kesejahteraan mereka, hal ini dilihat dari peningkatan ekonomi dan peluang usaha baru, tidak adanya perubahan yang signifikan dalam kehidupan sosial masyarakat sehingga masyarakat dan penerapan ganti kerugian yang adil dan transparan sehingga memberikan rasa keadilan dan kepastian.

Kata kunci: Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian, Kesejahteraan Masyarakat

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ABSTRAC

Land acquisition for public purposes often has a significant impact on the livelihoods of affected communities. This study aims to analyze the implementation of land acquisition for the Jogja-Solo Toll Road project in Kalasan District, focusing on the fairness and appropriateness of the compensation provided. It also evaluates the extent to which compensation contributes to the welfare of the affected communities.

This research is a field study with a descriptive-analytical approach using an empirical juridical method. Data were collected through interviews with affected residents and project implementation teams, as well as by analyzing official documents. The analysis focuses on the compliance of implementation with legal regulations, the assessment of socio-economic impacts experienced by affected communities, and public perceptions of the compensation process.

This study concludes that the implementation of land acquisition in Kalasan District has adhered to legal aspects but has not been fully optimal due to lengthy negotiation processes, public objections to the compensation values offered, time-consuming administrative processes, and issues with residual lands submitted. The study also concludes that the compensation provided to the affected communities in Kalasan District has had a positive impact on their welfare, as seen from economic improvements and new business opportunities. Moreover, there have been no significant changes in the social life of the community, indicating that the implementation of fair and transparent compensation has ensured a sense of justice and certainty.

Keywords: *Land Acquisition, Compensation, Community Welfare*

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

“Dan bahwa manusia hanya memperoleh apa yang telah diusahakannya, dan sesungguhnya usahanya itu kelak akan diperlihatkan (kepadanya), kemudian akan diberi balasan kepadanya dengan balasan yang paling sempurna.”

(QS. An Najm, 39-41)

“Allah tidak menjanjikan hidupmu selalu mudah, tapi Allah berjanji:

Fa inna ma'al-'usri yusra, Inna ma'al-'usri yusra”

(QS. Al-Insyirah, 5-6)

“Hidup bukan saling mendahului, bermimpilah sendiri-sendiri”

(Daniel Baskara Putra)

“Everything you lose is a step you take, you've got no reason to be afraid”

(Taylor Swift)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini peneliti persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua saya, Bapak Bambang Suhartanto dan Ibu Wartiah untuk segala bentuk dukungan yang diberikan, yang tak pernah lelah berjuang demi masa depan saya. Terima kasih atas segala doa yang tak pernah terputus, dan kasih sayang yang tanpa batas. Setiap langkah, setiap kalimat, dan setiap lembar yang saya selesaikan adalah wujud dari cinta kalian yang selalu mengalir. Semoga setiap usaha yang tertulis di dalamnya menjadi cerminan kecil dari harapan besar kalian untuk saya. Terima kasih telah menjadi pilar utama dalam hidup saya. Karya ini adalah milik kalian, karena sejatinya, setiap keberhasilan saya adalah keberhasilan kalian juga.
2. Almamater tercinta UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, yang telah menjadi rumah bagi perjalanan akademik, wadah untuk menggali ilmu, serta tempat saya menempa diri menjadi pribadi yang lebih baik.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih atas segala limpahan rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar, Sholawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita pada jalan yang diridhoi Allah SWT, dan menuntun kita pada jalan yang penuh cahaya ilmu.

Dalam penyusunan skripsi ini, tentu saja peneliti menemui banyak hambatan dan kesulitan. Penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karenanya dengan segala kerendahan hati, pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Noorhaidi Hasan, M.A., M.Phil., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan kesempatan untuk saya bisa menempuh pendidikan di perguruan tinggi ini sejak semester awal sampai terselesaikannya tugas akhir ini.
2. Bapak Prof. Dr. Ali Sodikin, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Sunan Kalijaga Yogyakarta yang memberikan motivasi untuk selalu semangat menuntut ilmu.
3. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum. selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan arahan dan motivasi dalam menempuh jenjang perkuliahan di Program Studi Ilmu Hukum.

4. Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan bimbingan dalam perkuliahan di Program Studi Ilmu Hukum.
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang ditengah kesibukanya dengan sabar memberikan arahan, bimbingan, dan masukan yang sangat berharga dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Gilang Kresnanda Annas, M.H. selaku Dosen Penasihat Akademik yang dengan sabar dan cermat memeriksa dan memberikan masukan untuk judul skripsi yang saya pilih.
7. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan ilmu, pengalaman, dan pembelajaran yang menjadi bekal penting selama menempuh studi.
8. Bapak Hary Listantyo Prabowo, S.T., M.Eng. selaku Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan di ATR/BPN Sleman D.I. Yogyakarta yang telah memberikan informasi yang di perlukan dalam menyusun skripsi ini.
9. Bapak Sholeh selaku seksi bagian Pengadaan Tanah dan Pengembangan Kanwil BPN D.I.Yogyakarta yang telah memberikan informasi dan data-data yang diperlukan untuk menyusun skripsi ini.
10. Ibu Cecilia Tiffani Hindriyana Putri, S.E., Dev., MAPPI. Selaku Pimpinan KJPP Andi Tiffani dan Rekan cabang Yogyakarta yang telah memberikan informasi yang diperlukan untuk penyusunan skripsi ini.

11. Perwakilan narasumber dari Kalurahan Purwomartani, Trirtomartani, Selomartani, dan Tamanmartani yang bersedia membagikan pengalamannya terkait topik pembahasan skripsi ini.
12. Kedua orang tua saya, Bapak Bambang Suhartanto dan Ibu Wartiah yang senantiasa memberikan doa, kasih sayang, dukungan moril, dan materiil tanpa batas sepanjang perjalanan akademik saya.
13. Rizqi Maulana Syahputra, adik saya yang selalu memberikan semangat untuk menyelesaikan skripsi ini.
14. Sahabat SMA saya, Bella Krisnanda Putri yang selalu membangun keyakinan kepada saya untuk bisa menyelesaikan skripsi ini dengan segera, semoga kita dapat selalu saling memberi dukungan dan menjaga satu sama lain di perjalanan selanjutnya.
15. Sahabat saya di bangku perkuliahan, Eva Nur, Aghitsna, Atikah, Kania, Nur Fadilla, Nabila Alifah dan Ayu Dewita yang selalu bersama saya sejak awal perkuliahan, terima kasih atas kebersamaan, dan semangat yang selalu menemani perjalanan ini, semoga kita masih diberi kesempatan untuk bersama dan membangun kenangan indah lainnya.
16. Teman satu angkatan saya di Ilmu Hukum 2021, terima kasih atas semua kenangan dan pengalaman yang luar biasa, semoga kita semua dapat meraih kesuksesan masing-masing dan masih menjalin hubungan baik di masa depan.
17. Seseorang yang saat ini menemani saya dan mendukung saya selalu, terima kasih telah menjadi pengingat saat saya ragu, pemberi semangat di saat

lelah, dan seseorang yang senantiasa hadir dengan kebaikan. Semoga hal-hal baik selalu menyertaimu.

18. Diri saya sendiri, terima kasih telah bertahan, meskipun ada hari-hari di mana semuanya terasa berat dan penuh keraguan. Terima kasih karena memilih untuk terus melangkah, bahkan saat lelah, bahkan saat dunia terasa tidak berpihak. Teruslah berjuang, karena perjalanan ini masih panjang, dan masa depan penuh kemungkinan indah menanti.

Akhir kata, peneliti mengucapkan terima kasih atas segala bentuk bantuan, dukungan, dan motivasi yang diberikan, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan kalian. Aamiin Yarabbal'alamin

Yogyakarta, 24 Januari 2025

Ayudya Khairunnisa

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI.....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRAC.....	.v
MOTTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Telaah Pustaka	10
F. Kerangka Teori	14
G. Metode Penelitian.....	19
H. Sistematika pembahasan.....	22
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK-HAK ATAS TANAH DAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM SERTA GANTI RUGI UNTUK KEPENTINGAN UMUM	24
A. Hak Atas Tanah.....	24
B. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum.....	42
C. Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	52
BAB III TINJAUAN TENTANG KECAMATAN KALASAN DAN PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM	64

A. Gambaran Umum Kecamatan Kalasan.....	64
B. Gambaran Umum Pembangunan Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan	65
C. Pelaksanaan Pembangunan Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan.....	68
D. Prosedur Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan	86
BAB IV ANALISIS GANTI KERUGIAN PADA PENGADAAN TANAH DALAM PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM.....	102
A. Implementasi Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Dalam Proyek Jalan Tol Solo - Yogyakarta Di Kecamatan Kalasan	102
B. Dampak Pembangunan Jalan Tol Solo - Yogyakarta Di Tinjau Dari Kesejahteraan Masyarakat Terdampak Di Kecamatan Kalasan	111
BAB V PENUTUP	123
A. Kesimpulan.....	123
B. Saran	125
DAFTAR PUSTAKA.....	127
LAMPIRAN-LAMPIRAN	I

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
 YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang memiliki peran penting guna keberlangsungan hidup manusia karena hampir sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Peran penting itu antara lain sebagai sarana prasarana dalam bidang perindustrian, perumahan, dan jalan.¹ Tanah juga merupakan satu dari hal penting bagi pemerintah yang dipergunakan untuk memenuhi fasilitas kepentingan umum untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang telah menjadi tanggung jawab negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945².

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tepatnya pada pasal 1 yang terurai dari mulai ayat (1) sampai dengan ayat (6) menyatakan bahwa tanah, demikian pula bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya adalah bagian dari kekayaan bangsa dan ada di dalam ranah publik milik bersama bangsa Indonesia yang merupakan kekayaan nasional dan terjalin dalam hubungan yang abadi dengan bangsa Indonesia.³ Dari ketentuan dasar tersebut dapat kita ketahui bahwa kemakmuran rakyat menjadi tujuan utama dalam pemanfaatan bumi, air dan

¹Zainal F. "Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)," *Skripsi*, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, hlm. 1.

²HM Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Jakarta: Sinar Grafika 2021), hlm. 64.

³Soeromihardjo, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria : Meretas Jalan Menuju Penataan Kembali Politik Agraria Nasional*, (Jakarta: Dinov ProGRESS Indonesia, 2009), hlm. 130.

luar angkasa serta kekayaan yang ada didalamnya, sehingga pemerintah sebagai organisasi terbesar bertanggung jawab dalam mengatur penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi kemakmuran rakyat.

Indonesia merupakan negara dengan luas daratan yang besar, yaitu sebesar 1,9 juta km². Dengan luas daratan yang besar tentu saja memerlukan infrastruktur yang dapat menunjang konektivitas antarwilayah. Ketika ekonomi suatu negara bertumpu pada perhubungan darat maka tentunya sarana transportasi berupa jalan khususnya jalan tol akan mendorong terciptanya efisiensi ekonomi di dalamnya⁴. Selain itu pembangunan jalan tol di suatu negara juga menjadi salah satu tolok ukur untuk mengetahui sejauh mana kemajuan perekonomian sebuah negara baik secara mikro maupun makro.

Dalam setiap pelaksanaan pembangunan infrastruktur khususnya jalan tol tak terlepas dari kebutuhan akan tanah yang bebas dalam jumlah yang sangat besar. Tanah bebas yang di maksud disini yaitu tanah yang sama sekali tidak dihaki atau diduduki oleh orang atau pihak-pihak yang berkepentingan lainnya, namun yang menjadi masalah saat ini adalah tanah merupakan sumber daya alam yang terbatas, saat ini jumlah tanah milik negara semakin berkurang, banyak tanah yang sudah menjadi hak milik seseorang, sehingga dalam proses pembangunan jalan tol pemerintah sebagai penyelenggara negara harus berhadapan dengan para pemilik

⁴ Suprayitno, "Privatisasi Jalan Tol Sebagai Solusi Dalam Mempercepat Terwujudnya Infrastruktur Jalan Tol Yang Memadai Di Indonesia," *Jurnal Economica* Vol. 8:1, (April 2012), hlm. 75.

tanah atau masyarakat dalam upaya menyediakan tanah untuk kegiatan pembangunan.

Bentuk penyediaan tanah tersebut dinamakan dengan pengadaan tanah. Pengadaan tanah merupakan bentuk kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti rugi yang layak kepada para pihak yang berhak⁵, yang dimaksud pihak yang berhak di sini adalah pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan sebuah keharusan yang tidak dapat dihindari oleh pemerintah. Sebagai masyarakat bernegara pun juga sudah menjadi konsekuensi apabila hak milik individu berhadapan dengan kepentingan umum, maka kepentingan umumlah yang harus didahulukan. Hal ini dikarenakan bahwa hak atas tanah tidaklah bersifat *absolute*, melainkan dikuasai oleh negara sebagaimana yang diatur dalam ketentuan pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.⁶ Fungsi sosial tersebut juga memiliki tuntutan adanya keseimbangan antara kepentingan perseorangan dan kepentingan umum, yang diharapkan dengan adanya kepentingan tersebut dapat terwujud keadilan dan kesejahteraan rakyat.⁷”

⁵ Rahayu Subekti, “Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Yustisia Jurnal Hukum*, Vol 5:2 (Agustus 2016), hlm. 386.

⁶ Dian Tuti Utami, “Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Proyek Pembangunan *Middle Ring Road Makassar*)”, *Skripsi*. Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar. (2019), hlm.5.

⁷ Syam Wirahma, “Pelaksanaan Ketentuan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Normalisasi Kali Beringin Di Semarang”, *Skripsi*. Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang, (2018), hlm. 2.

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum menjelaskan mengenai tahapan dari pengadaan tanah yaitu:

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.⁸

Dalam setiap proses pengadaan tanah tentunya tak terpisahkan dengan masalah pemberian ganti rugi kepada pihak yang terdampak. Pasal 18 UUPA menjelaskan bahwa:

“Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.”⁹

Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyatakan bahwa Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam beberapa antara lain: uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, kepemilikan saham, dan bentuk lain yang disetujui kedua belah pihak.

⁸ Pasal 13. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

⁹ Pasal 18 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria,

Adapun aspek-aspek yang harus dipenuhi dalam tahap ganti rugi, yaitu aspek ekonomi, aspek sosiologis, dan aspek filosofis¹⁰. Aspek ekonomi yaitu dengan melihat apakah dengan adanya ganti rugi dapat meningkatkan perekonomian warga terdampak atau justru malah menurun, sedangkan aspek sosiologis yaitu pemegang hak atas tanah berhak mendapatkan ganti rugi terhadap peralihan profesi akibat pengadaan tanah, dan aspek filosofis yaitu perlu dilihat apakah tanah yang terdampak merupakan tanah milik pribadi atau tanah lainnya supaya nantinya tidak menimbulkan konflik yang akan menghambat proses pembangunan.

Dalam Pasal 1 ayat (11) Perpres Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dapat disimpulkan bahwa ada dua indikator penting dalam pemberian ganti kerugian, pertama bahwa ganti kerugian tidak hanya menilai kerugian yang bersifat fisik tetapi juga menilai kerugian non fisik, kedua bahwa ganti rugi pengadaan tanah hendaknya dapat memberikan keberlangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah.

Soedjarwo Marsoem menyatakan bahwa individu yang hidupnya terkena dampak pembebasan lahan seringkali mengalami penurunan taraf hidup, yang berujung pada kemiskinan dan kondisi kehidupan yang tidak sehat.¹¹ Maka dari itu

¹⁰ Bernhad Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011), hlm. 369.

¹¹ Muhammad Aldi dkk, "Urgensi Pengaturan Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Terkait Penyelenggaraan Pengadaan Tanah", *Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol 5:2 (Agustus 2023), hlm. 74.

pemerintah perlu memperhatikan aspek-aspek sebagaimana yang dijelaskan sebelumnya agar pengadaan tanah dapat berdampak positif bagi masyarakat yang terdampak.

Saat ini, salah satu program pembangunan pemerintah adalah pembangunan Jalan Tol Solo - Yogyakarta yang menghubungkan antara kota Solo dan Yogyakarta sepanjang 96,57 km yang terbagi menjadi 3 (tiga) seksi pengerjaan yaitu seksi 1 Kartusura-Purwomartani sepanjang 42,8 km, seksi 2 Purwomartani-Gamping sepanjang 24,34 km, dan seksi 3 Gamping-Purworejo sepanjang 30.77 km, di DIY sendiri, Tol Solo - Yogyakarta direncanakan sepanjang 22,36 km dengan membutuhkan lahan sejumlah 174,406 hektar yang terdiri atas 2.906 bidang yang tersebar di 14 desa dan 6 kecamatan. Berdasarkan data Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang DIY, Dari 6 kecamatan tersebut, Kecamatan Kalasan merupakan daerah terdampak paling luas yaitu seluas 81,902 hektar yang melewati empat Kalurahan yaitu Tamanmartani, Selomartani, Tirtomartani, dan Purwomartani.

Kecamatan kalasan sebagai salah satu daerah terdampak Tol Solo - Yogyakarta yang cukup luas dan melewati daerah padat penduduk menyebabkan banyak warga yang harus di cabut hak atas tanahnya demi kelancaran proses pembangunan Jalan Tol Solo - Yogyakarta ini sehingga menyebabkan banyak warga yang terdampak di Kecamatan Kalasan mengalami perubahan hidup dalam aspek sosial dan ekonomi masyarakat, banyak warga yang tanahnya terdampak merupakan tanah tempat mereka mencari nafkah, seperti pernyataan pada salah satu warga di Desa Purwomartani Bapak Paidi (67), beliau memiliki lahan sawah seluas 113 m² lahan tersebut merupakan lahan yang produktif dan dapat panen sebanyak

3 (tiga) kali dalam satu tahun, di atas tanah sawah itu juga beliau membangun warung kecil yang menjadi mata pencaharian utama bapak Paidi, beliau mengatakan *“saya merasa bingung dan sedikit takut, takutnya kalau uang ganti ruginya tidak cukup buat saya beli sawah baru dan membangun warung lagi.”*¹²

Lalu Bambang Sutopo (62) dari yang lahan tempat tinggal dan tempat usahanya sebagai penjual tanaman seluas 600 m² terdampak pembangunan jalan tol, ia mengatakan bahwa ia sempat stress karena tempat tinggal yang ia tempati selama 22 tahun itu akan terdampak tol, ia juga khawatir apabila uang ganti ruginya tidak bisa mencukupi untuk membangun tempat tinggal baru.¹³ Warga lainnya yaitu Trilah (51), lahan pertaniannya seluas 180 m², terdampak tol Solo-Yogyakarta, ia mengatakan bahwa lahannya merupakan lahan yang produktif dan penghasilan utamanya adalah dari hasil pertanian itu, di satu sisi ia merasa khawatir apabila ia kehilangan sawahnya namun di sisi yang lain ia juga berharap bahwa ganti rugi yang diberikan dapat memperbaiki hidupnya menjadi lebih baik¹⁴

Dari beberapa pernyataan warga terdampak Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan, peneliti menyadari bahwa pembangunan Tol Solo - Yogyakarta khususnya di Kecamatan Kalasan membawa dampak yang signifikan atas keberlangsungan hidup masyarakat terdampak, karena itu berdasarkan latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang

¹² Wawancara dengan Paidi, Warga Kalurahan Purwomartani pada 15 Juni 2024

¹³ Wawancara dengan Bambang Sutopo, Warga Kalurahan Purwomartani pada 15 Juni 2024

¹⁴ Wawancara dengan Trilah, warga Kalurahan Tamanmartani, pada tanggal 16 Juni 2024

dituangkan dengan judul: “ANALISIS GANTI KERUGIAN PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DALAM PROYEK JALAN TOL SOLO – YOGYAKARTA 2024 (STUDI KASUS DI KECAMATAN KALASAN KABUPATEN SLEMAN).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti menarik rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah implementasi pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk kepentingan proyek Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan?
2. Apakah pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pada proyek Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan dapat mensejahterakan masyarakat yang terdampak?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas dapat ditarik tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

- a. Untuk menjelaskan implementasi pemberian ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk kepentingan proyek Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan.
- b. Untuk mengukur kesesuaian pemberian ganti kerugian pengadaan tanah pada proyek Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan pada tingkat kesejahteraan masyarakat yang terdampak.

D. Manfaat Penelitian

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis berharap terdapat manfaat penelitian yang dapat diperoleh yaitu:

a. Manfaat Teoritis

- 1) Skripsi ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam hukum perdata, khususnya mengenai mekanisme dan peraturan terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta ganti rugi yang layak sehingga dapat memberikan keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat yang terdampak.
- 2) Skripsi ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi studi-studi selanjutnya dalam bidang yang sama, yaitu membantu memperkaya literatur hukum yang berkaitan dengan pengadaan tanah dan hak-hak masyarakat dalam konteks membangun infrastruktur.

b. Manfaat Praktis

- 1) Skripsi ini diharapkan dapat berfungsi sebagai sarana edukasi bagi masyarakat umum tentang hak-hak mereka terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sehingga masyarakat dapat lebih proaktif dan terlibat dalam proses pengadaan tanah.
- 2) Skripsi ini diharapkan dapat digunakan oleh pemerintah terutama instansi terkait yang terlibat dalam pengadaan tanah sebagai referensi dalam memperbaiki prosedur dan kebijakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum serta pemerintah dapat menggunakan hasil penelitian ini sebagai dasar untuk menyusun atau merevisi kebijakan dan regulasi guna

memastikan bahwa proses pengadaan tanah dilakukan secara adil dan merata bagi semua pihak yang terkait.

E. Telaah Pustaka

Telaah pustaka merupakan kajian terhadap penelitian terdahulu yang masih berada di ruang lingkup yang sama yang kemudian dijadikan sebagai sumber rujukan untuk menghindari kesamaan dengan penelitian sebelumnya. Berikut beberapa penelitian yang telah diteliti oleh peneliti sebelumnya:

Pertama, skripsi yang ditulis Dina Perinata, dengan judul “Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Waduk Di Kecamatan Krayan Kabupaten Nunukan Provinsi Kalimantan Utara”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk pembangunan waduk di Kecamatan Krayan kabupaten Nunukan telah memberikan perlindungan hukum bagi pemilik hak. Dari penelitian yang dilakukan ditemukan bahwa prosedur pengadaan tanah untuk pembangunan waduk di Desa Pa’Kemut Kecamatan Krayan Kabupaten Nunukan telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, namun dalam proses ganti kerugian berupa uang yang diberikan tidak sepenuhnya memberikan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah karena ganti rugi yang tidak sesuai dan merugikan pihak yang terdampak. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah bahwa sama-sama menganalisis mengenai implementasi pemberian ganti kerugian, namun penulis lebih menfokuskan mengenai kesejahteraan pihak terdampak dari pengadaan tanah untuk kepentingan umum, selain itu perbedaanya ada pada objek yang diteliti, dalam penelitian tersebut, Dina Perinata meneliti

mengenai pengadaan tanah pada obyek waduk di Kecamatan Krayan Kabupaten Nunukan Provinsi Kalimantan Utara, sedangkan penulis meneliti pada obyek Tol Solo - Yogyakarta yang ada di Kecamatan Kalasan Kabupaten Sleman Provinsi D.I Yogyakarta,¹⁵

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Zainal Arifin dengan judul “Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pengadaan tanah dalam proyek pembangunan jalan tol di Desa Jorong Kecamatan Leces Kabupaten Probolinggo dan juga untuk mengetahui kendala- kendala yang dialami oleh pemerintah dalam proses ganti rugi tersebut. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah bahwa sama-sama mengkaji mengenai proses ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk jalan tol, namun penelitian penulis menekankan pada penelitian terkait kesejahteraan masyarakat setelah terdampak Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan.¹⁶

Ketiga, jurnal yang di tulis oleh Yolanda Limarta dengan judul “Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Sisa Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Jalan Tol Kunciran Serpong (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor

¹⁵ Dina Perinata, “Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Waduk Di Kecamatan Krayan Kabupaten Nunukan Provinsi Kalimantan Utara”, *Skripsi Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, (2019).

¹⁶ Zainal Arifin, “Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)”, *Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta*, (2017).

3049k/Pdt/2018)”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah dalam proyek Jalan Tol Kunciran-Serpong dan mengetahui bagaimana proses pemberian ganti rugi atas tanah sisa dari pengadaan tanah tersebut. Persamaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah bahwa penelitian ini sama-sama untuk mengetahui proses pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah dalam proyek jalan tol, sedangkan perbedaannya terdapat pada fokus penelitian dimana Yolanda lebih berfokus pada ganti rugi atas tanah sisa dari pengadaan tanah sementara penulis berfokus pada keseluruhan tanah yang terdampak tol, selain itu Yolanda juga menganalisis studi kasus pada putusan Mahkamah Agung Nomor 3049k/Pdt/2018.¹⁷

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Dian Tuti Utami dengan “Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Proyek Pembangunan Middle Ring Road Kota Makassar)”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme pembayaran ganti rugi pengadaan tanah dalam proyek *Middle Ring Road* di Kota Makassar dan untuk mengetahui kendala-kendala apa saja yang dihadapi oleh pemerintah dalam proses pembayaran ganti rugi tersebut. Dari penelitian yang dilakukan oleh Dian Tuti Utami ditemukan bahwa dalam proses pembayaran ganti rugi menimbulkan berbagai macam reaksi di kalangan masyarakat, yaitu ada yang menolak dan menerima namun tidak sesuai dengan keinginan masyarakat terdampak, selain itu dalam upaya percepatan pemberian ganti rugi yang dilakukan pemerintah adalah dengan mengalihkan tanggung jawab

¹⁷ Yolanda Limarta, “Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Sisa Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Jalan Tol Kunciran Serpong (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3049k/Pdt/2018)”, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol 3:2, (Desember 2020), hlm. 774.

pemberian ganti rugi dari pemerintah kota ke pemerintah pusat. Perbedaan dari penelitian oleh Dian Tuti Utami dan penulis adalah bahwa penulis ingin mengetahui dampak sosial ekonomi dari ganti rugi pengadaan tanah pada proyek Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan¹⁸

Kelima, Skripsi yang ditulis oleh Gissanti Galuh Faradita dengan judul “Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kalurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya”. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui proses pemberian ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kalurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya dan untuk mengetahui faktor penghambat dari proses pemberian ganti kerugian tersebut. Persamaan penelitian ini dengan penelitian oleh penulis adalah sama-sama meneliti mengenai ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Perbedaan penelitian ini dengan penelitian oleh penulis adalah bahwa penelitian ini fokus untuk mengkaji proses pemberian ganti rugi pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, sedangkan penelitian penulis yaitu mengkaji pada aspek kesejahteraan dan kepastian hukum masyarakat terdampak Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan, selain itu bahwa ganti rugi yang diteliti oleh

¹⁸ Dian Tuti Utami, “Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Proyek Pembangunan Middle Ring Road Kota Makassar),” *Skripsi*. Universitas Hasanuddin Makassar (2019).

Gissanti adalah terhadap pengadaan tanah yang belum diganti rugi oleh Dinas Pertanahan kepada pemilik tanah.¹⁹

F. Kerangka Teori

1. Teori Negara Kesejahteraan (Welfare State)

Welfare State artinya negara kesejahteraan, konsep ini pertama kali muncul setelah berakhirnya Perang Dunia II sebagai reaksi dari konsep negara hukum formal, yang pada saat itu terjadi ketimpangan sosial antara masyarakat biasa dan kaum bangsawan akibat gagalannya sistem politik dan ekonomi negara yang menganut sistem hukum liberal, sehingga negara hanya berperan sebagai penjaga malam (*nacht-wachter staat*).

Konsep *Welfare State* merupakan sebuah gagasan negara dengan sistem pemerintahan yang demokratis yang bertanggungjawab terhadap kesejahteraan rakyatnya. konsep ini memiliki tujuan untuk mengurangi penderitaan masyarakat seperti kemiskinan, pengangguran, gangguan kesehatan dan lain sebagainya. Oleh karena itu, suatu negara yang menerapkan konsep negara *Welfare State* mempunyai kebijakan publik yang bersifat pelayanan, bantuan, perlindungan atau pencegahan pada masalah sosial.²⁰

Salah satu pencetus gagasan ini yaitu William Beveridge yang dalam laporannya pada tahun 1942 memainkan peran penting dalam membentuk

¹⁹ Gissanti Galuh Faradita, "Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kalurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya". *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, (2023).

²⁰ V. Hadiyono, "Indonesia dalam Menjawab Konsep Negara Welfare State dan Tantangannya", *Jurnal Hukum Politik dan Kekuasaan*, Vol. 1:1 (Agustus 2020), hlm. 24.

konsep negara kesejahteraan, ia membentuk sistem jaminan sosial yang komperhensif di Inggris untuk melawan lima “raksasa sosial” yaitu kemiskinan, penyakit, kebodohan, kekotoran dan kemalasan”. Konsep ini menyebar ke negara-negara lain seperti Eropa bahkan hingga ke Amerika Serikat dan kemudian menjadi dasar bagi pengembangan skema jaminan sosial di negara-negara tersebut²¹

Mewujudkan negara kesejahteraan atau *Welfare State* telah menjadi salah satu tujuan para pendiri bangsa sejak kemerdekaan, hal ini dibuktikan dengan Pancasila sila ke empat yaitu “kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan” dan alinea keempat Pembukaan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang menyatakan bahwa Pemerintah Negara Republik Indonesia melindungi segenap bangsa Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, dan mencerdaskan kehidupan bangsa.

Dengan menganut prinsip *Welfare State* membuat tugas pemerintah Indonesia menjadi sangat luas. Pemerintah diwajibkan memberi perlindungan kepada masyarakat baik di bidang politik, maupun sosial budaya dan ekonomi. Karena itu pemerintah melakukan *Freis Ermessen*, yang merupakan kewenangan untuk campur tangan dalam berbagai kegiatan kemasyarakatan untuk mencapai tujuan negara kesejahteraan sosial.²²

²¹ Elviandri, “Quo Vadis Negara Kesejahteraan: Meneguhkan Ideologi Welfare State Negara Hukum Kesejahteraan Indonesia” *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol 31:2 (Juni 2019), hlm. 255.

²² SF Marbun dkk, *Hukum Administrasi Negara*, (Yogyakarta: UII Pers, 2001), hlm. 7.

2. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata “adil” yang artinya tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Konsep keadilan pada dasarnya merupakan suatu hal yang relatif, karena adil setiap orang itu tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, namun keadilan pada dasarnya mengandung arti bahwa suatu keputusan didasarkan pada norma- norma objektif.

a. Menurut Aristoteles

Pandangan keadilan menurut Aristoteles yaitu keadilan merupakan suatu pemberian hak persamaan namun bukan persamarataan. aristoteles membagi “keadilan” kedalam dua macam, yaitu:

1) Keadilan distributif

Menurutnya keadilan distributif adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik. Keadilan ini berkaitan dengan kekayaan, kehormatan, atau sumber daya dalam masyarakat. Prinsip utama dari keadilan ini adalah di mana setiap orang mendapatkan apa yang pantas bagi mereka sesuai dengan kriteria tertentu.

2) Keadilan komutatif

Keadilan komutatif berkaitan dengan transaksi individu seperti pertukaran barang dan jasa, prinsip utamanya adalah kesetaraan. Dimana nilai yang diberikan harus sebanding dengan nilai yang diterima.

b. Menurut Hans Kelsen

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya.²³ Ia memandang bahwa keadilan sebagai konsep yang relatif dan sangat dipengaruhi oleh konteks sosial dan ideologis, pandangan ini menekankan pada pentingnya memisahkan analisis hukum dari pertimbangan moral atau etis tentang keadilan.

Sebagai aliran positivisme Hans Kelsen mengakui juga bahwa keadilan mutlak berasal dari alam, yakni lahir dari hakikat suatu benda atau hakikat manusia, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan. Pemikiran tersebut diesensikan sebagai doktrin yang disebut hukum alam. Doktrin hukum alam beranggapan bahwa ada suatu keteraturan hubungan-hubungan manusia yang berbeda dari hukum positif, yang lebih tinggi dan sepenuhnya sah dan adil, karena berasal dari alam, dari penalaran manusia atau kehendak Tuhan²⁴

3. Teori Kepastian Hukum

Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-

²³ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, alih bahasa Rassiul Muttaqien (Bandung: Nusa Media 2011. hlm. 7.

²⁴ *Ibid*, hlm. 12.

undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²⁵

Pendapat lainya tentang kepastian hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound, ia mengemukakan pemikiran mengenai penggunaan hukum sebagai sarana atau alat untuk melakukan rekayasa sosial, dengan mengemukakan konsep “Law as tool of social engineering, yang menyatakan bahwa hukum tidaklah hanya sekedar dapat digunakan untuk melanggengkan kekuasaan, namun hukum dapat berfungsi sebagai alat rekayasa sosial (law as tool of social engineering).

Roscoe Pound membagi kepastian hukum menjadi dua makna yaitu bahwa kepastian hukum sebagai aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan dan kepastian hukum yang berupa keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah, dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengerti apa saja yang boleh untuk dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada tiap individu. Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan yang lain

²⁵ Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012).

dalam kasus yang sama yang telah diputus. Jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa pasal dalam UU.²⁶

G. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field reaserach*), yaitu penelitian yang dengan mengambil data primer dari masyarakat yang terdampak dari pengadaan tanah di Kecamatan Kalasan dan juga di dapatkan di Kantor Pertanahan Sleman, Kanwil BPN D.I. Yogyakarta dan KJPP Andi Tiffani dan Rekan. Data di dapatkan dengan melakukan wawancara dengan informan.

2. Sifat penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif-analitis. Deskriptif-analitis merupakan suatu penelitian yang memiliki tujuan untuk memaparkan fenomena sosial, praktik, dan kebiasaan. Deskriptif yaitu menjelaskan suatu gejala atau fakta, sedangkan analitis merupakan sebuah upaya untuk mencari dan menata secara sistematis data penelitian, kemudian dilakukan penelaahan guna mencari makna

Dalam penelitian ini, fakta-fakta dianalisis untuk memperoleh gambaran menyeluruh dan sistematis mengenai aspek-aspek yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum menurut undang-undang, kemudian dianalisis berdasarkan teori-teori hukum

²⁶ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 137.

dan fakta-fakta yang terjadi dalam pelaksanaan pembebasan lahan untuk Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan.

3. Pendekatan penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis-empiris dengan perspektif sosiologis yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya dalam masyarakat. Penelitian yuridis-empiris dengan pendekatan sosiologis adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Analisis dilakukan dengan mengamati dan menggali informasi dari masyarakat terdampak pengadaan tanah untuk proyek Tol Solo-Yogyakarta di Kecamatan Kalasan.²⁷ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.

Maksud dari pendekatan yuridis empiris dengan perspektif sosiologis pada penelitian ini adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan yang telah di rumuskan dilakukan dengan memadukan data primer dan skunder.

²⁷ Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 134.

4. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini menggunakan sumber data primer dan skunder, diantaranya adalah:

a. Sumber data primer

Merupakan data utama yang bersumber dari hasil wawancara dengan masyarakat yang terdampak pengadaan tanah di Kecamatan Kalasan yang berada di Kalurahan Purwomartani, Selomartani, Tamanmartani, dan Tirtomartani dan Panitia Pengadaan Tanah (P2T) dari Kantor Pertanahan Kabupataen Sleman serta Tim Apparsial dari KJPP Andi Tiffani dan Rekan.

b. Sumber data skunder

Merupakan sumber data pelengkap yang diperoleh dari undang-undang pengadaan tanah dan peraturan turunanya, dokumen resmi dari Kantor Pertanahan Sleman dan BPN DIY, buku mengenai pengadaan tanah, buku pedoman penilaian yang digunakan tim appraisal, jurnal hukum, maupun karya ilmiah yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

5. Teknik Pengumpulan dan Analisis Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan Teknik pengumpulan data sebagaimana berikut:

a. Wawancara

Wawancara adalah metode mencari informasi secara langsung dari responden melalui tanya jawab. Wawancara yang digunakan penulis

berbentuk wawancara terbuka sehingga responden dapat mengungkapkan pandangan mereka secara mendalam menurut pandangan mereka sendiri.

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan diperoleh dengan membaca, mempelajari dan mengkaji peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, atau data-data yang berupa bahan Pustaka.

c. Dokumentasi

Menurut Sugiyono dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen dapat berupa tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang yang berhubungan dengan objek penelitian (Sugiyono, 2016). Dengan dokumentasi menjadikan hasil wawancara dan observasi lebih kredibel atau lebih dipercaya.

H. Sistematika pembahasan

Sistematika pembahasan diperlukan dalam memberikan Gambaran terhadap pembahasan dalam penelitian ini. Sistematika penulis yaitu sebagai berikut:

Bab *pertama* memaparkan terkait pendahuluan yang terdiri dari 7 (tujuh) sub bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab *kedua* berupa tinjauan umum tentang hak atas tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ganti rugi pengadaan tanah, yang memuat pengertian,

asas-asas, dan prinsip, pada bab ini juga menjelaskan mengenai peran tim penilai (tim appraisal) dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Bab *ketiga* menyajikan tinjauan tentang pemberian ganti rugi pengadaan tanah dalam proyek Jalan Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan.

Bab *keempat* adalah analisis hasil penelitian yang menjawab semua rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu tentang pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah dalam proyek Jalan Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan

Bab *kelima* yaitu penutup, berupa Kesimpulan dan saran. Kesimpulan menjelaskan jawaban atas seluruh rumusan masalah yang disusun penulis, sedangkan saran yaitu berupa kritik ataupun komentar serta masukan terhadap fakta yang ada di lapangan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Implementasi ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kecamatan Kalasan, dalam studi kasus proyek Tol Jogja-Solo, secara umum telah mengacu pada ketentuan UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan pelaksanaannya. Dimulai dari penilaian bidang oleh tim penilai/appraisal yang menilai baik kerugian fisik dan non-fisik, tahap musyawarah penentuan bentuk ganti kerugian yang dihadiri oleh seluruh pihak yang terlibat, tahap pemberian ganti kerugian, penitipan ganti kerugian/konsinyasi, penyerahan hasil hingga penerbitan sertifikat baru. Dalam tahapan penilaian dalam pengadaan tanah untuk proyek Jalan Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan, tim penilai berpedoman dengan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204), dan Pedoman Penilaian Indonesia 04 (PPI 04) Revisi 2024. Sehingga penilaian ini dilakukan secara profesional dan transparan sesuai dengan peraturan yang berlaku.
Namun, dalam pelaksanaan ganti kerugian ini terdapat beberapa kendala, seperti ketidakcocokan nilai ganti kerugian dengan ekspektasi masyarakat, proses administrasi yang berbelarut-larut dan beberapa masyarakat terdampak belum menerima ganti kerugian secara optimal terutama untuk tanah sisa, selain itu untuk sertifikat baru hingga saat ini belum di berikan. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan transparansi, efisiensi, dan komunikasi

antara pihak pelaksana dan masyarakat terdampak untuk memastikan proses ganti kerugian dapat berjalan adil dan efektif sesuai tujuan pengadaan tanah.

2. Pengadaan tanah untuk proyek Tol Jogja-Solo di Kecamatan Kalasan telah memberikan manfaat signifikan bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat. Melalui proses ganti kerugian yang layak, banyak warga terdampak dapat memanfaatkan kompensasi untuk membeli aset baru, memperbaiki kondisi ekonomi, dan merencanakan masa depan yang lebih stabil. Selain itu, keberadaan tol juga berpotensi membuka peluang ekonomi baru, seperti pertumbuhan usaha lokal, peningkatan mobilitas, dan kemudahan akses terhadap fasilitas umum, yang pada akhirnya mendukung peningkatan kualitas hidup masyarakat di wilayah tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa pengadaan tanah tidak hanya berfungsi untuk pembangunan infrastruktur, tetapi juga menjadi sarana menciptakan kesejahteraan bersama baik jangka pendek maupun jangka panjang.

Bahwa kebijakan pengadaan tanah untuk proyek Tol Solo - Yogyakarta di Kecamatan Kalasan telah berjalan sesuai dengan prinsip negara kesejahteraan, memberikan keadilan, dan berkepastian hukum. Dalam perspektif negara kesejahteraan, pemerintah telah berhasil memastikan kesejahteraan masyarakat terdampak, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun psikologis. Dari sudut pandang teori keadilan, nilai kompensasi yang diberikan telah memenuhi standar keadilan sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi pihak terdampak. Selain itu, implementasi yang sesuai dengan aturan dan

transparansi informasi menunjukkan bahwa prinsip kepastian hukum telah dipenuhi.

B. Saran

1. Pihak pelaksana diharapkan untuk memperkuat transparansi dalam setiap tahap pengadaan tanah, terutama terkait penentuan nilai ganti kerugian, agar masyarakat terdampak merasa diperlakukan secara adil dan memiliki kepercayaan terhadap proses yang berlangsung. Selain itu, pemerintah perlu meningkatkan efisiensi pelaksanaan administrasi, termasuk percepatan pengukuran ulang tanah, validasi dokumen kepemilikan, dan penyelesaian sengketa yang sering menjadi hambatan utama. Selain itu, diperlukan penerapan pendekatan yang lebih partisipatif dengan melibatkan pemilik tanah secara aktif sejak tahap awal negosiasi untuk dapat meminimalisir potensi konflik dan memastikan kesepahaman yang lebih cepat dalam proses ganti kerugian.

2. Masyarakat terdampak disarankan untuk berpartisipasi aktif dalam setiap tahap musyawarah terkait ganti kerugian agar aspirasi dan kebutuhan mereka dapat tersampaikan dengan baik. Selain itu, masyarakat diharapkan memanfaatkan dana ganti kerugian secara bijak untuk investasi jangka panjang, sehingga kesejahteraan dapat terjamin setelah proses pengadaan tanah selesai. Penting juga bagi masyarakat untuk memahami hak-hak mereka melalui edukasi atau pendampingan hukum guna menghindari potensi

kerugian akibat kurangnya informasi atau ketidaksesuaian prosedur yang dilakukan oleh pihak pelaksana.



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Buku

- Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Handoko, W, *Kebijakan Hukum pertanahan: Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*. Yogyakarta: Thafa Media, 2024.
- Harsono, B, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Kelsen, H, *General Theory of Law and State*. Bandung: Nusa Media, 2011.
- Limbong, B, *Pengadaan Tanah Untuk pembangunan*. Jakarta: Margaretha Pustaka, 2011.
- Muhammad, A, *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Mahmud, P, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: PT. Kjarisma Putra Utama, 2008.

- Rahayu Subekti, Jamal Wiwoho, Siti Ashira Salvina Day, Muhammad Ibnu Attoillah, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Bandung: Widina Media Utama, 2023.
- Santoso, U, *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Supriadi, *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Supriyadi, E, *Hukum Agraria Kehutanan: Aspek Hukum Pertanahan Dalam Pengelolaan Hutan Negara*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014.
- Soeromihardjo, S, *Mengkritisi undang-undang pokok agraria : meretas jalan menuju penataan kembali politik agraria nasional*. Jakarta: Dinov ProGRESS Indonesia, 2009.
- Sutaedi, A, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Di Dalam Pengadaan Tanah Untuk pembangunan (Revisi)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2020.
- Sutaedi, A, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Zainal, A, *Penagntar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajawali Press, 2012.

Jurnal

- Elviandri, Quo Vadis Negara Kesejahteraan: Meneguhkan Ideologi Welfare State Negara Hukum Kesejahteraan Indonesia. *Jurnal Mimbar Hukum Vol. 31. No. 2*, 252-266, 2019.
- Hadiyono, V, Indonesia dalam Menjawab Konsep Negara Welfare State dan Tantangannya. *Jurnal Hukum Politik Dan Kekuasaan Vol. 1. No. 1*, 23-33, 2020.
- Limarta, Y, Pemberian Ganti Rugi Atas Tanah Sisa Akibat Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Jalan Tol Kunciran Serpong (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3049k/Pdt/2018). *Jurnal Hukum Adigama Vol. 3 No. 2*, 756-776, 2020.
- Muhammad Aldi, Kristina Sulatri, Dwi Budiarti, Urgensi Pengaturan Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Terkait Penyelenggaraan Pengadaan Tanah. *Yurijaya: Jurnal Hukum Vol. 5. No. 2.*, 65-76, 2023.

- Muwahid, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Melibatkan Pihak Swasta Perspektif Hukum Islam. *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam Vol. 7. No. 1.*, 129-162, 2017.
- Robert Libra, Muhammad Fauzan, Penerapan Konsep Welfare State Dalam Memprioritaskan Pelayanan dibidang Bantuan Hukum Bagi Masyarakat Miskin di Riau. *Jurnal Esensi Hukum Vol. 5. No. 1.*, 39-49, 2023.
- Subekti, R, Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum Vol. 5. No. 2.*, 376-394, 2016.
- Untu, R. J, Perlindungan Hak Asasi Manusia Ekonomi, Sosial Dan Budaya Sebagai Upaya Pencegahan Tindak Pidana Korupsi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Lex Administratum Vol. 5 No. 4*, 17-27, 2017.

Skripsi

- Dian T, *Pelaksanaan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Proyek Pembangunan Middle Ring Road Makassar)*. Skripsi. Fakultas Hukum Uiversitas Hasanuddin Makassar, 2019
- Dina P, *Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Waduk Di Kecamatan Krayan Kabupaten Nunukan Provinsi Kalimantan Utara*. Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2019.
- Gissanti G, *Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kalurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya*. Skripsi. Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, 2023
- Maulida I, *Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat*. Skripsi. Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2022.
- Nur A, *Analisis Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Pada Proyek Tol Solo-Jogja Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Kabupaten Klaten*. Skripsi. Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Prof. K.H. Saifuddin Zuhri Purwokerto, 2024.

Purnawanti, *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Terhadap Pembangunan Fly Over Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)*. Skripsi. Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Zainal A, *Mekanisme Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kabupaten Probolinggo Jawa Timur)*. Skripsi. Fakultas Syari'ah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2017.

Artikel

- Santo Ari, "Trase Jalan Tol Yogya-Solo: Desa Selomartani, Kalasan Jadi Pintu Masuk Jalan Tolo", <https://jogja.tribunnews.com/2019/12/14/trase-jalan-tol-yogya-solo-desa-selomartani-kalasan-jadi-pintu-masuk-jalan-tol>.
- ¹ PT Adhi Karya (Persero) Tbk, "ADHI Bersama Presiden RI", <https://adhi.co.id/adhi-bersama-presiden-ri-resmikan-jalan-tol-solo-jogja-via-kulonprogo-seksi-i-tingkatan-konektivitas-dan-efisiensi-waktu-tempuh/>, akses 20 November 2024

Lain-lain

- Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Provinsi D.I Yogyakarta.
- Pedoman Penilaian Indonesia (PPI 04) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum