

**PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN  
TOL YOGYAKARTA-BAWEN  
(STUDI KASUS DI KOTA MAGELANG TAHUN 2022-2025)**



**SKRIPSI**

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

**OLEH:**

**AGHNIYA NISWA QALBIA**

**NIM. 22103040074**

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

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2026**

## ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen sebagai salah satu proyek strategis nasional yang bertujuan meningkatkan konektivitas wilayah dan memperlancar mobilitas masyarakat. Dalam pelaksanaan pembangunan memerlukan pengadaan tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagai syarat utama sebelum pembangunan dapat dilakukan. Namun, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai kendala, seperti ketidakjelasan status kepemilikan tanah, proses waris yang belum selesai, serta domisili pihak yang berhak di luar daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian pelaksanaan pengadaan tanah dengan peraturan perundang-undangan serta mengidentifikasi kendala dan upaya penyelesaiannya di Kota Magelang.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang mengkaji ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku meliputi UUD 1945, UUPA 1960, UU 2/ 2012, PP 19/2021, dan Permen ATR/BPN 19/ 2021, beserta pelaksanaannya di masyarakat. Data diperoleh melalui wawancara dengan instansi terkait dan masyarakat terdampak, serta studi kepustakaan. Data yang diperoleh dianalisis menggunakan teori hak menguasai negara atas tanah, fungsi sosial tanah, keadilan agraria, dan perlindungan hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen di Kota Magelang pada dasarnya telah dilaksanakan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya, mulai dari tahap perencanaan, persiapan, pelaksanaan, hingga penyerahan hasil. Namun, masih terdapat 23 bidang tanah yang ganti kerugiannya belum dapat diserahkan secara langsung. Kendala yang dihadapi tidak disebabkan oleh kekosongan hukum, melainkan oleh kesenjangan antara norma hukum dan praktik, seperti lemahnya koordinasi antarinstansi, rendahnya kepercayaan masyarakat, proses waris yang belum selesai, serta ketidaklengkapan bukti kepemilikan. Upaya penyelesaian dilakukan melalui koordinasi antarinstansi, musyawarah, pelengkapan dokumen, dan pendekatan persuasif kepada masyarakat.

Kata Kunci : Pengadaan Tanah, Ganti Kerugian, Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, Kota Magelang.

## **ABSTRACT**

*This research is motivated by the construction of the Yogyakarta–Bawen Toll Road as one of the national strategic projects aimed at improving regional connectivity and facilitating community mobility. The implementation of the construction requires land acquisition in accordance with Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest as a primary requirement before construction can be carried out. However, in practice, various obstacles are still encountered, such as unclear land ownership status, incomplete inheritance processes, and the domicile of entitled parties being located outside the area. This study aims to analyze whether the implementation of land acquisition is in accordance with the applicable laws and regulations, as well as to identify the obstacles and the efforts to resolve them in Magelang City.*

*This study uses an empirical juridical research method, namely research that examines applicable laws and regulations, including the 1945 Constitution, the Basic Agrarian Law of 1960, Law Number 2 of 2012, Government Regulation Number 19 of 2021, and Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation Number 19 of 2021, along with their implementation in society. Data were obtained through interviews with relevant institutions and affected communities, as well as literature studies. The data were analyzed using the theories of state control over land, the social function of land, agrarian justice, and legal protection.*

*The results show that the implementation of land acquisition for the construction of the Yogyakarta–Bawen Toll Road in Magelang City has generally been carried out in accordance with Law Number 2 of 2012 and its implementing regulations, starting from the planning, preparation, implementation, to the handover stages. However, there are still 23 land parcels for which compensation has not been directly delivered. The obstacles are not caused by the absence of legal provisions, but rather by a gap between legal norms and practice, such as weak coordination between institutions, low public trust, incomplete inheritance processes, and incomplete proof of ownership. Efforts to resolve these obstacles include coordination between institutions, deliberation, completion of required documents, and a persuasive approach to the community.*

**Keywords:** Land Acquisition, Compensation, Yogyakarta–Bawen Toll Road, Magelang City.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Aghniya Niswa Qalbia  
NIM : 22103040074  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi penyusun yang berjudul **“Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen (Studi Kasus di Kota Magelang Tahun 2022-2025)”** adalah asli, hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penyusun tidak ada plagiasi atau ditulis orang lain, kecuali bagian tertentu yang penyusun ambil sebagai referensi yang dirujuk sumbernya. Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya menjadi tanggungjawab penyusun.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 4 Mei 2026

Yang menyatakan,



Aghniya Niswa Qalbia  
NIM: 22103040074

## SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Persetujuan Skripsi Aghniya Niswa Qalbia

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta memberi arahan terkait saran perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

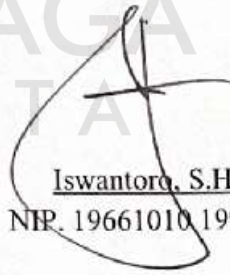
Nama : Aghniya Niswa Qalbia  
NIM : 22103040074  
Judul : "Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen (Studi Kasus di Kota Magelang Tahun 2022-2025)"

Sudah dapat diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir Saudara dapat segera dimunaqosyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 4 Mei 2026  
Dosen Pembimbing Skripsi

  
Iswantoro, S.H., M.H.  
NIP. 19661010.199202.1.001

## HALAMAN PENGESAHAN



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-641/Un.02/DS/PP.00.9/06/2026

Tugas Akhir dengan judul : PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN TOL  
YOGYAKARTA-BAWEN (STUDI KASUS DI KOTA MAGELANG TAHUN  
2022-2025)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : AGHNIYA NISWA QALBIA  
Nomor Induk Mahasiswa : 22103040074  
Telah diujikan pada : Senin, 11 Mei 2026  
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

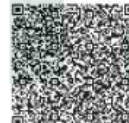
Valid ID: 6a22c4a711ee0



Penguji I

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.  
SIGNED

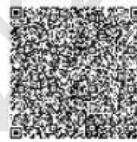
Valid ID: 6a0061649895



Penguji II

Dr. Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.  
SIGNED

Valid ID: 6a22c19757634



Yogyakarta, 11 Mei 2026  
UIN Sunan Kalijaga  
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Ali Sidiqin, M.Ag.  
SIGNED

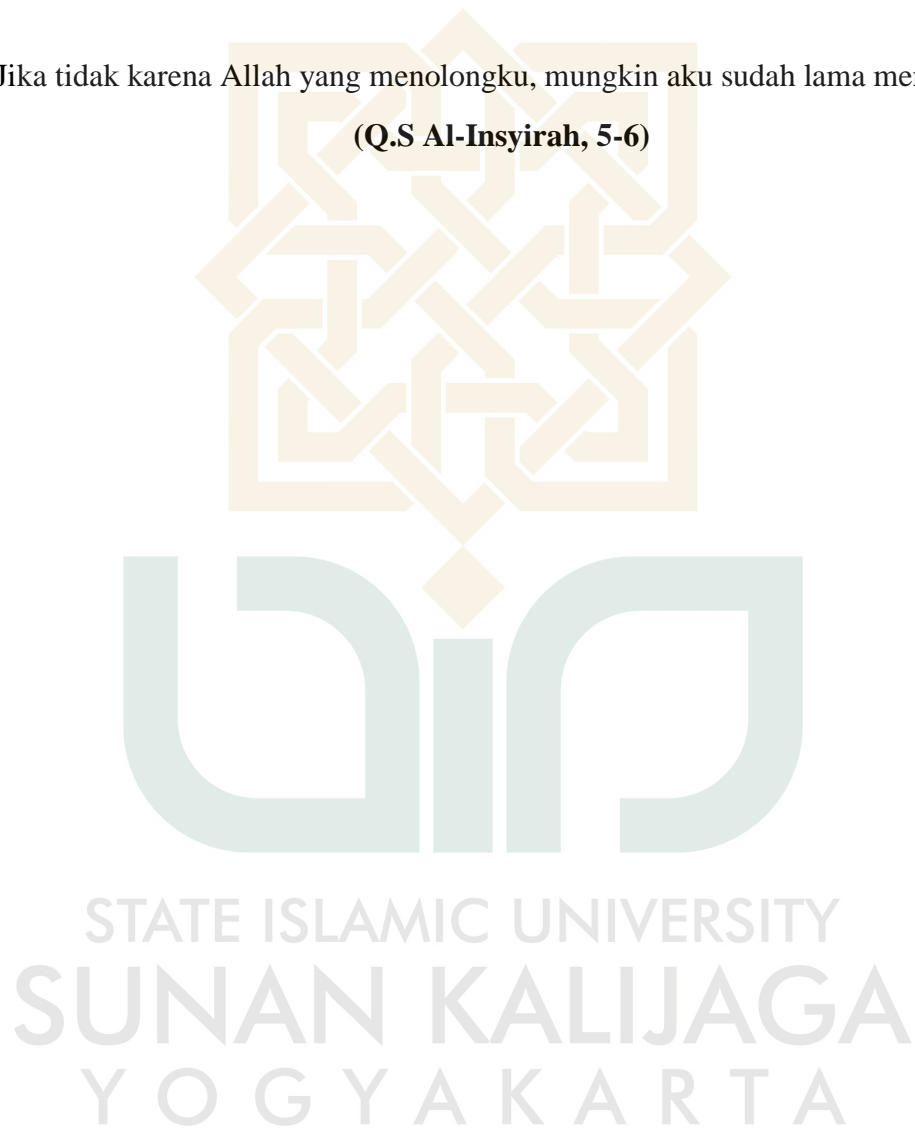
Valid ID: 6a26318f0aad1

### **MOTTO**

“Seberapa banyak orang mengucapkan kata semangat, jika bukan kemauan dari diri sendiri tidak akan mengubah apapun. Sebab, semangat muncul ketika niatnya sudah benar, orangnya butuh, dan tahu caranya”

Jika tidak karena Allah yang menolongku, mungkin aku sudah lama menyerah.

**(Q.S Al-Insyirah, 5-6)**



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Penyusun haturkan dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT, atas segala rahmat, petunjuk, dan karunia-Nya sehingga penyusun diberikan kemudahan dalam menyelesaikan skripsi ini.

Teruntuk kedua orang tua saya tersayang, Ayah H.M. Ayub Pramana, S.H., M.H. dan Mama Hj. Rr. Siti Makrifah, S.Ag. yang telah memberikan kasih sayang, dukungan baik materiil maupun moril untuk dapat menempuh pendidikan sebaik dan setinggi mungkin, bimbingan, semangat serta doa yang selalu diselipkan dalam setiap sujud sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Teruntuk kedua kakak tersayang, Sarah Mar'atul Azizah, S.Pd., M.Pd. dan Zulaikha Ummul Arafah, S.pd., M.Pd. yang telah memberi kasih sayang dan dukungan dalam proses penelitian agar penyusun dapat segera menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Ucapan terima kasih tidak mampu menggantikan seluruh perjuangan dan pengorbanan yang telah diberikan untuk mengiringi setiap langkah penyusun hingga titik ini.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين

أشهد أن لا إله إلا الله وأشهد أن محمدا رسول الله

اللهم صل على سيدنا محمد وعلى آل سيدنا محمد

Puji dan syukur penyusun panjatkan kehadirat Allah SWT atas rahmat dan nikmat-Nya sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta Bawen (Studi Kasus di Kota Magelang Tahun 2022-2025)”**. Shalawat serta salam kita haturkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang menjadi suri tauladan bagi kita semua.

Penyusun menyadari selesainya skripsi ini jauh dari kata sempurna dan berharap bisa bermanfaat bagi pembaca. terselesainya skripsi ini tentu tidak hanya atas peran penyusun semata, melainkan tidak lepas dari bantuan, dukungan, bimbingan dari beberapa pihak. Penyusun mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak, khususnya kepada:

1. Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Noorhaidi, S.Ag., M.A., M.Phil., Ph.D.
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Prof. Dr. Ali Sodiqin, M.Ag.

3. Kaprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Bapak Dr. Faisal Lukman Hakim, S.H., M.Hum., sekaligus Dosen Pembimbing Akademik penyusun, yang telah memberikan arahan dalam penyusunan skripsi ini,
4. Sekprodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Ibu Farrah Syamala Rosyda, M.H., yang telah memberikan arahan dalam penyusunan skripsi ini
5. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan kepada penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Segenap Dosen Prodi Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang telah memberikan pembelajaran dan ilmu kepada penyusun, sehingga penyusun dapat menyelesaikan studi dengan baik.
7. Teruntuk Ayah H.M. Ayub Pramana, S.H., M.H. dan Mama Hj. Rr. Siti Makrifah, S.Ag. Dua permata hati yang dititipkan Allah swt untuk membantuku menjalani sulitnya kehidupan. Selalu ku rayu Allah swt agar diberikannya kalian berdua umur yang panjang. Terimakasih atas kasih sayang, dukungan, bimbingan serta doa untuk menjalani studi dan menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Hari ini, kuhadiahkan gelar S.H ini sebagai bentuk bakti syukur penyusun kepada kalian.

8. Teruntuk kedua kakak penyusun, Sarah Mar'atul Azizah, S.Pd., M.Pd. dan Zulaikha Ummul Arafah, S.Pd., M.Pd. Terimakasih sudah selalu berusaha memberikan yang terbaik untuk adik terkecil kalian. Kasih sayang dan dukungan kalian sangat berarti dalam perjalanan ini sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
9. Bapak Ivan Rifky Widiatmoko, S.H., selaku Kepala Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan di ATR/BPN Kota Magelang sebagai narasumber penyusun.
10. Bapak Ali Mahrus, S.Pd., M.Pd., selaku Sekretaris Kecamatan Magelang Tengah sebagai narasumber penyusun.
11. Ibu Nugrahaningsih, A.Md., selaku Kepala Sub Bagian Umum dan Kepegawaian Kecamatan Magelang Selatan sebagai narasumber penyusun.
12. Bapak Cahyo Yudho Wibisono, S.E., M.M., selaku Lurah Kelurahan Rejowinangun Utara sebagai narasumber penyusun.
13. Bapak S. Suharto, S.K.M., selaku Lurah Kelurahan Tidar Utara sebagai narasumber penyusun.
14. Teman seperjuangan penyusun, Mishela Azelia, Fayza Maharani, Lila Anjelica, Fauziyah Nurul, Latifa Eka, Aulia Mansyudatul, Rifkhah Khoirunnisa, Fika Febriana, Nisrina Yumna, Alifatuzzarqo, Lia Kurnia, Annisa Suryadika, Nyimas Ratu, Syaifullah, Zaki Sofiyur, Hani Nur, Laili Khairunnida, Destia Hoyi yang telah tulus menemani di masa perkuliahan dan memberikan

dukungan penuh kepada penyusun untuk menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

15. Rekan-rekan Kuliah Kerja Nyata (KKN) 68 Dusun Banjaran, Hargomulyo, Kokap, Kulonprogo, Yogyakarta yang telah memberikan pengalaman berharga di akhir masa perkuliahan.
16. Terimakasih Kepada diri sendiri, Aghniya Niswa Qalbia yang sudah berjuang, kuat, dan tidak pantang menyerah untuk menyelesaikan perkuliahan dan skripsi ini. Penyusun berharap semoga Allah SWT membalas kebaikan dan ketulusan semua pihak yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan skripsi ini. Penyusun menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini sehingga menerima segala kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan skripsi ini. Adanya penelitian dan penulisan ini menjadi pengalaman berharga. Penyusun berharap skripsi ini bermanfaat bagi pembaca untuk refrensi kedepannya.

Yogyakarta, 4 Mei 2026

Penyusun,



Aghniya Niswa Qalbia

## DAFTAR ISI

|  |      |
|--|------|
| <b>HALAMAN JUDUL</b> .....                                   | i    |
| <b>ABSTRAK</b> .....   | ii   |
| <b>ABSTRACT</b> .....  | iii  |
| <b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME</b> ..... | iv   |
| <b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....                       | v    |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....                              | vi   |
| <b>MOTTO</b> .....   | vii  |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....                             | viii |
| <b>KATA PENGANTAR</b> .....                                  | ix   |
| <b>DAFTAR ISI</b> .....                                      | xiii |
| <b>DAFTAR TABEL</b> .....                                    | xvi  |
| <b>DAFTAR GAMBAR</b> .....                                   | xvii |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....                               | 1    |
| A. Latar Belakang.....                                       | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....                                      | 5    |
| C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian .....           | 6    |
| 1. Tujuan Penelitian.....                                    | 6    |
| 2. Kegunaan Penelitian.....                                  | 7    |
| D. Telaah Pustaka .....                                      | 8    |
| E. Kerangka Teoritik .....                                   | 10   |
| 1. Teori Hak Menguasai dari Negara atas Tanah .....          | 10   |
| 2. Teori Fungsi Sosial.....                                  | 11   |

|   |           |
|---|-----------|
| 3. Teori Keadilan.....  | 12        |
| 4. Teori Perlindungan Hukum.....  | 12        |
| F. Metode Penelitian .....  | 13        |
| 1. Jenis Penelitian.....  | 14        |
| 2. Sifat Penelitian .....   | 14        |
| 3. Pendekatan Penelitian .....  | 15        |
| 4. Sumber Data.....   | 15        |
| 5. Metode Pengumpulan Data .....  | 17        |
| 6. Metode Analisis Data.....  | 18        |
| G. Sistematika Pembahasan.....  | 19        |
| <b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MENGUASAI DARI NGEARA<br/>ATAS TANAH DAN FUNGSI SOSIAL ATAS TANAH, HAK ATAS TANAH<br/>SERTA UNSUR KEADILAN DALAM AGRARIA.....</b> | <b>21</b> |
| A. Hak Menguasai dari Negara atas Tanah .....   | 21        |
| B. Fungsi Sosial atas Tanah.....  | 24        |
| C. Hak Atas Tanah.....  | 29        |
| D. Unsur Keadilan dalam Agraria .....   | 33        |
| <b>BAB III GAMBARAN UMUM PEMBANGUNAN JALAN TOL<br/>YOGYAKARTA-BAWEN DI KOTA MAGELANG JAWA TENGAH .....</b>  | <b>39</b> |
| A. Profil Kota Magelang.....  | 39        |
| B. Gambaran Umum Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen .....   | 46        |
| C. Gambaran Umum Status Tanah yang Terdampak Pembangunan Jalan Tol<br>Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang.....  | 48        |

|  |        |
|--|--------|
| <b>BAB IV ANALISIS PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH PADA PEMBANGUNAN JALAN TOL YOGYAKARTA-BAWEN DI KOTA MAGELANG</b> ..... | 52     |
| A. Analisis Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang.....                            | 52     |
| B. Analisis Kendala dan Solusi Pelaksanaa Pengadaan Tanah pada Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang.....          | 91     |
| <b>BAB V PENUTUP</b> .....   | 114    |
| A. Kesimpulan .....  | 114    |
| B. Saran .....   | 116    |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....  | 117    |
| <b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b> .....   | xvii   |
| <b>CURICULUM VITAE</b> .....   | xxxiii |

## DAFTAR TABEL

|  |    |
|--|----|
| Tabel 3. 1 Luas Masing-Masing Kecamatan/Kelurahan di Kota Magelang Tahun 2016..... | 40 |
| Tabel 3. 2 Jumlah RT dan RW di Kota Magelang yang Dirinci per Kelurahan.....       | 41 |
| Tabel 3. 3 Tata Guna Lahan Kota Magelang.....                                      | 45 |



**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 3. 1 Peta Geografis Kota Magelang ..... 40



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kehidupan manusia karena digunakan sebagai tempat tinggal dan sarana aktivitas sehari-hari. Oleh sebab itu, tanah harus dipelihara dan diatur pemanfaatannya secara adil dan berkelanjutan.<sup>1</sup> Tanah memiliki peran penting sebagai modal dasar pembangunan untuk mewujudkan kepentingan umum dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Hal ini telah dilegalisasikan oleh Konstitusi yaitu Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>2</sup> Sebagai bentuk perlindungan hukum, Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 menyatakan bahwa hak milik tidak boleh diambil secara sewenang-wenang.<sup>3</sup>

Sejalan dengan hal tersebut, Negara berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

---

<sup>1</sup> Surya Yudistira Ramadan, “Kepastian Hukum terhadap Pertanggungjawaban Tim Penilai (*Appraisal*) dalam Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah di Bandara Sultan Hasanuddin),” *Skripsi* Universitas Hasanuddin (2020), hlm. 1.

<sup>2</sup> Andi Besse Tenriawati, “Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah pada Bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa,” *Skripsi* Universitas Bosowa (2021), hlm. 1.

<sup>3</sup> Yance Arizona, *Konstitusionalisme Agraria* (Yogyakarta: STPN Press, 2014), hlm. 429.

(UUPA) diberikan kewenangan untuk menguasai, mengatur, dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, serta pemanfaatan tanah secara terencana, bertahap, berkelanjutan, dan berlandaskan hukum demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>4</sup> Sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA, tanah mempunyai fungsi sosial sehingga penggunaannya harus memberi manfaat bagi pemegang hak, masyarakat, dan negara tanpa mengabaikan kepentingan perseorangan.<sup>5</sup> Pasal 18 UUPA memberikan landasan hukum pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum dengan pemberian ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan undang-undang.<sup>6</sup>

Kegiatan pencabutan tanah dalam rangka pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum dengan memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak inilah yang kemudian disebut pengadaan tanah.<sup>7</sup> Undang-undang yang mengatur tentang pengadaan tanah adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

---

<sup>4</sup> Muwahid, *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Jawa Timur: Duta Media Publishing, 2020), hlm. 1.

<sup>5</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2012), hlm. 58.

<sup>6</sup> Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum* (Surabaya: CV. Jakad Publishing Surabaya, 2019), hlm. 48.

<sup>7</sup> Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Cet. 2 (Jakarta: Pustaka Margareta, 2011), hlm. 129.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Pasal 6 mengatur bahwa penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum merupakan tanggung jawab Pemerintah. Selanjutnya, Pasal 10 menjelaskan bahwa salah satu bentuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah penggunaan tanah untuk pembangunan infrastruktur, seperti jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur dan stasiun kereta api, serta fasilitas operasional kereta api. Pasal 27 menegaskan pelaksanaan pengadaan tanah meliputi pemberian ganti kerugian.

Penetapan nilai ganti kerugian dilakukan oleh Tim Penilai (*Appraisal*), yaitu pihak independen dan profesional yang berwenang menilai tanah, bangunan, tanaman, serta kerugian lain sebagai dasar penetapan besarnya ganti kerugian dalam pengadaan tanah.<sup>8</sup> Selain penilaian objek ganti kerugian, pengadaan tanah juga harus memperhatikan dampak sosial masyarakat. Hal ini diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 78 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial, yang menegaskan bahwa dampak sosial berupa kerugian nonfisik wajib diidentifikasi dan ditangani demi menjamin keadilan dalam pengadaan tanah.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Agus Suntoro, *Kajian Terhadap UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum* (Jakarta: Komnas HAM, 2018), hlm. 86-90.

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 45-46.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 diterbitkan sebagai pedoman operasional pelaksanaan PP Nomor 19 Tahun 2021 yang mengatur mekanisme teknis pengadaan tanah, meliputi penyusunan dokumen, pembentukan tim, dan tata cara pemberian ganti kerugian agar pelaksanaannya efektif dan terarah.

Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen merupakan bagian dari Proyek Strategis Nasional yang direncanakan untuk meningkatkan aksesibilitas dan konektivitas antara Semarang dan Yogyakarta, termasuk sebagai salah satu kunci peningkatan pertumbuhan ekonomi regional di Jawa Tengah & Yogyakarta, termasuk melintasi wilayah Kota Magelang.<sup>10</sup> Berdasarkan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2021, trase jalan tol di Kota Magelang hanya melalui dua kelurahan, yaitu Kelurahan Rejowinangun Utara dan Kelurahan Tidar Utara, dengan total kebutuhan tanah sekitar  $\pm 57.630 \text{ m}^2$  atau  $\pm 5,76 \text{ Ha}$ .

Proyek Jalan Tol Yogyakarta-Bawen ini dimulai sejak penandatanganan proyek pada 2021, sedangkan proses pelaksanaan pengadaan tanah untuk wilayah Kota Magelang mulai direalisasikan pada tahun 2022 diawali dengan tahap perencanaan dan persiapan yang mencakup pendataan bidang tanah serta sosialisasi kepada masyarakat terdampak, kemudian

---

<sup>10</sup> <https://www.ptpii.co.id/jalan-tol-yogyakarta-bawen> diakses 28 Januari 2025, pada pukul 14.30 WIB.

dilanjutkan dengan pelaksanaan inventarisasi dan identifikasi subjek dan objek tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Magelang bersama tim Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Tahap berikutnya adalah musyawarah penetapan ganti rugi kepada pihak yang berhak sebagai dasar pemenuhan hak masyarakat sebelum pembangunan fisik jalan tol dilaksanakan. Dari perjalanannya proses pengadaan tanah tersebut masih ada problematika tarik ulur antara masyarakat dengan pemerintah, juga antara instansi pemerintahan dengan pemerintahan. Sebanyak 23 bidang tanah belum dapat diserahkan ganti kerugiannya kepada pihak yang berhak karena adanya kendala yang belum dapat diselesaikan.

Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan di atas, penyusun tertarik untuk membahasnya lebih lanjut dalam bentuk penelitian skripsi dengan judul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pada Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen (Studi Kasus di Kota Magelang Tahun 2022-2025)”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penyusun mengambil 2 (dua) rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang Tahun 2022-2025 sudah sesuai

berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan perundang-undangan terkait?

2. Apa saja kendala dan solusi pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang Tahun 2022-2025?

### **C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, penyusun memiliki tujuan dan kegunaan yang akan diperoleh, sebagai berikut:

#### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah di atas, penyusun memiliki tujuan yang akan diperoleh, sebagai berikut:

- a. Untuk mengkaji dan menganalisis implementasi pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang Tahun 2022-2025;
- b. Untuk mengkaji solusi dalam menghadapi kendala dalam pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang Tahun 2022-2025.

## 2. Kegunaan Penelitian

Dalam penelitian ini, penyusun berharap adanya manfaat dari hasil yang diperoleh. Adapun kegunaan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan keilmuan, khususnya dalam bidang hukum perdata, dengan memperkaya kajian akademis terkait ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi tambahan untuk studi-studi selanjutnya yang berkaitan dengan ganti rugi pengadaan tanah.<sup>11</sup>

### b. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan saran kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pemerintah Kota (Pemkot) dalam meningkatkan efektivitas pelaksanaan ganti rugi

---

<sup>11</sup> Magdalena dkk, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Laporan Penelitian Dalam Ilmu Pendidikan Agama Islam* (Bengkulu: Literasiologi, 2021), hlm. 79.

Pengadaan tanah dan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat agar dapat mempertimbangkan kepentingan umum.<sup>12</sup>

#### D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka memuat kajian terhadap penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini untuk memastikan keaslian dan menghindari plagiasi. Melalui kajian tersebut, dapat diketahui bahwa penelitian yang dilakukan merupakan pengembangan dan penyempurnaan dari penelitian sebelumnya. Berikut adalah sumber-sumber ilmiah telaah pustaka dalam penelitian ini:

*Pertama*, skripsi yang ditulis Arfanda Cahya Pratama Satriani pada tahun 2024 dengan judul “*Implementasi Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja (Studi Kasus di Desa Mejing Kecamatan Candimulyo Kabupaten Magelang)*”.<sup>13</sup> Perbedaan penelitian yang dilakukan Arfanda Cahya Pratama Satriani dengan penyusun adalah terletak pada lokasi penelitian. Pada penelitian ini adalah di Desa Mejing Kabupaten Magelang,

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

---

<sup>12</sup> Adhi Kusumastuti & Ahmad Mustamil Khoiron, *Metode Penelitian Kualitatif* (Semarang: Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo, 2019), hlm. 151.

<sup>13</sup> Arfanda Cahya Pratama Satriani, “Implementasi Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Jalan Tol Bawen–Jogja (Studi Kasus di Desa Mejing Kecamatan Candimulyo Kabupaten Magelang),” *Skripsi*, Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Semarang, (2024).

sedangkan penelitian penyusun yakni di Desa Rejowinangun Utara dan Desa Tidar Utara Kota Magelang.

*Kedua*, jurnal yang ditulis oleh Sofyan Alim pada tahun 2024 dengan judul “*Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Tanah Hak Milik*”.<sup>14</sup> Perbedaan penelitian yang dilakukan Sofyan Alim dengan penyusun adalah terletak pada fokus pembahasan. Pada penelitian ini membahas ganti kerugian tanah hak milik saja sedangkan penelitian penyusun membahas ganti kerugian tanah hak milik dan hak pakai.

*Ketiga*, jurnal yang ditulis Luh Nyoman Diah Sri Prabandari, I Wayan Arthanaya & Luh Putu Suryani pada tahun 2021 dengan judul “*Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum*”.<sup>15</sup> Perbedaan penelitian yang dilakukan I Wayan Arthanaya & Luh Putu Suryani dengan penyusun adalah terletak pendekatan penelitian. Pada penelitian ini menggunakan pendekatan normatif dengan mengkaji pemberian ganti rugi pengadaan tanah secara umum sedangkan penelitian penyusun menggunakan pendekatan empiris dengan studi kasus di ATR/BPN Kota Magelang pada pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen.

---

<sup>14</sup> Sofyan Alim, “Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Tanah Hak Milik,” *Gorontalo Law Review*, Vol. 7, No. 1, (2024).

<sup>15</sup> Luh Nyoman Diah Sri Prabandari dkk, “Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum,” *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 3, No. 1, (2021).

## **E. Kerangka Teoritik**

Dalam mengkaji dan menganalisa bagaimana mekanisme hukum terkait pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Kota Magelang, penyusun akan menggunakan teori-teori sebagai berikut:

### **1. Teori Hak Menguasai dari Negara atas Tanah**

Kewenangan hak menguasai dari negara atas tanah tidak melekat dengan sendirinya pada negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.<sup>16</sup> Kewenangan negara dalam bidang pertanahan merupakan pelimpahan tugas bangsa untuk mengatur penggunaan tanah bersama yang dipunyainya. Sehingga, Hak Menguasai Negara atas Tanah bukanlah berarti “negara sebagai pemilik tanah” tetapi pengertian memberi wewenang kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia untuk kesejahteraan seluruh bangsa.<sup>17</sup> Namun, hak menguasai tanah oleh negara mustahil akan

---

<sup>16</sup> Isnaini & Anggreni A. Lubis, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Medan: CV. Pustaka Prima, 2022), hlm. 29.

<sup>17</sup> Winahyu Erwiningsih, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah* (Yogyakarta: Universitas Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, 2009), hlm. 1.

tercapai manakala negara melalui pemerintah tidak menciptakan kepastian hukum sebagai dasar dan pedoman penguasaan.

## 2. Teori Fungsi Sosial

Fungsi sosial hak milik atas tanah pada dasarnya dimaksudkan sebagai wadah penyeimbang antara kepentingan individu pemilik tanah dan kepentingan umum. Namun, dalam praktik pembangunan, kebutuhan tanah yang tinggi tidak sebanding dengan ketersediaannya sehingga menimbulkan berbagai permasalahan. Kondisi ini terlihat dari sulitnya pelepasan tanah oleh pemilik, yang menunjukkan adanya pergeseran fungsi sosial hak milik atas tanah ke arah kepentingan individual.<sup>18</sup>

Hak atas tanah apa pun pada seseorang tidak dapat dibenarkan ketika tanahnya digunakan untuk kepentingan pribadi, apalagi menimbulkan kerugian bagi masyarakat.<sup>19</sup> Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemilik sekaligus bagi masyarakat dan negara. Ketentuan tersebut tidak berarti kepentingan perseorangan akan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum masyarakat. Kepentingan masyarakat dan kepentingan perseorangan harus saling mengimbangi hingga tercapainya

---

<sup>18</sup> Yusriyadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah* (Yogyakarta: Genta Publishing, 2012), hlm. 13.

<sup>19</sup> Benhard Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Cet. 2 (Jakarta: Pustaka Margareta, 2011), hlm. 118.

tujuan pokok pembangunan, yaitu kemakmuran, keadilan, dan kebahagiaan bagi rakyat seluruhnya.

### 3. Teori Keadilan

John Rawls berpendapat bahwa konsep keadilan dipahami sebagai nilai yang menjaga keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan bersama untuk mencegah benturan kepentingan. Artinya, tak seorang pun diperbolehkan mendominasi pilihan atau memanfaatkan kesempatan yang tidak adil dari posisi sosialnya. Karena itu, prinsip keadilan menurut John Rawls hasil dari pilihan yang setara.<sup>20</sup> Dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum, keadilan akan tercapai bila terdapat kesesuaian antara keadilan prosedural dan substantif, adanya perlakuan yang adil bagi para pihak, serta penentuan ganti rugi yang objektif melalui musyawarah.<sup>21</sup>

### 4. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan

---

<sup>20</sup> Karen Lebacqz, *Teori-Teori Keadilan: Analisis Kritis Terhadap Pemikiran J.S Mill, John Rawls, Robert Nozick, Reinhold Neibuhr, Jose Porfirio Miranda* (Bandung: Nusa Media, 2011), hlm. 49-50.

<sup>21</sup> Yulyar Rizka Ramadhan, "Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Lahan untuk Kepentingan Umum oleh Dinas (PU) Bina Marga dalam Rangka Pelebaran Jalan Ki A. Jurum Sempu Kota Serang ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum," *Skripsi*, Universitas Sultan Agung Tirtayasa, (2017), hlm. 10.

perlindungan itu diberikan kepada masyarakat. Perlindungan hukum dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum bertumpu pada kewajiban pemerintah untuk menghormati hak warga negara sebagai pemilik tanah dan bertindak sesuai dengan asas pemerintahan yang baik.<sup>22</sup> Menurut Philipus M Hadjon, perlindungan hukum terdiri atas dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif berupa pemberian informasi terkait tujuan pelaksanaan pengadaan tanah dan kesempatan kepada pemilik tanah untuk mengajukan pendapat atau keberatan sebelum keputusan pemerintah ditetapkan, dengan tujuan mencegah terjadinya sengketa. Sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan melalui upaya hukum di pengadilan setelah timbul sengketa mengenai penetapan ganti kerugian atau keputusan pemerintah yang merugikan pemilik tanah.<sup>23</sup>

## F. Metode Penelitian

Untuk melaksanakan penelitian secara benar dan terarah diperlukan suatu metode sehingga hasil penelitian dapat digunakan untuk menjawab hasil dari

---

<sup>22</sup> Daffa Arya Prayoga dkk, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional," *Sovereignty : Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Vol. 2, No. 2, (2023), hlm. 191.

<sup>23</sup> Zennia Almaida & Moch. Najib Imanullah, "Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai," *Privat Law*, Vol. 9, No. 1, (2021), hlm. 222.

masalah yang ada dan menganalisis pokok permasalahan. Dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris (*empirical legal research*) dengan cara penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta menganalisis bekerjanya hukum dalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan data primer yang diperoleh melalui penelitian lapangan berupa wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang, Pemerintah Kota Magelang dan Masyarakat Kota Magelang yang terdampak.<sup>24</sup>

### **2. Sifat Penelitian**

Sifat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu menggambarkan secara komprehensif peraturan perundang-undangan terkait ganti rugi pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang serta menganalisis secara kritis kesesuaiannya dengan praktik dalam pelaksanaan pengadaan tanah.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (NTB: Mataran University Press, 2020), hlm. 80.

<sup>25</sup> Wiwik Sri Widiarty, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum* (Yogyakarta: Publika Global Media, 2024), hlm. 156.

### 3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan adalah yuridis empiris, yaitu pendekatan yang mengkaji berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku serta pelaksanaannya dalam masyarakat, dengan menemukan fakta-fakta di lapangan melalui wawancara dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang, Pemerintah Kota Magelang dan Masyarakat Kota Magelang yang terdampak. Hasil wawancara kemudian dijadikan data penelitian untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dengan memadukan bahan-bahan hukum baik primer, sekunder, dan tersier.<sup>26</sup>

### 4. Sumber Data

#### a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan yang terlibat dalam permasalahan penelitian.<sup>27</sup> Data primer diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan pihak-pihak yang terkait, yaitu

---

<sup>26</sup> Kornelius Benuf & Muhammad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Jurnal Gema Keadilan*, Vol 7, Edisi I (2020), hlm. 27.

<sup>27</sup> Zuchri Abdussamad, *Metode Penelitian Kualitatif* (Makassar: CV Syakir Media Press, 2021), hlm. 142.

Badan Pertanahan Nasional Kota Magelang, Pemerintah Kota Magelang dan Masyarakat Kota Magelang yang terdampak.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber yang secara tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.<sup>28</sup> Data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan. Pada penelitian ini bahan hukum primer digolongkan sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum;
- d) Peraturan Presiden Nomor 78 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional;
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, hlm. 143.

Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;

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

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku, skripsi, tesis, jurnal penelitian hukum, dan literatur lainnya yang berkaitan dengan ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pendukung primer dan sekunder. Data tersier yang digunakan dalam penelitian ini yaitu kamus besar Bahasa Indonesia (KBBI), artikel, internet, atau sumber lain yang relevan.

## 5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah Teknik atau cara untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam rangka mencapai tujuan penelitian.

Dalam penelitian ini, penyusun menggunakan 2 (dua) pengumpulan data, yaitu:

a. Wawancara (*interview*)

Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dengan memberi sejumlah pertanyaan yang berhubungan dengan penelitian kepada narasumber yang sudah ditentukan.<sup>29</sup> Seiring dengan berkembangnya zaman, wawancara bisa dilakukan dengan media elektronik seperti *e-mail*, *telephone*, *zoom* dan *google meet*.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah metode pengumpulan data yang berwujud sumber data tertulis atau gambar. Sumber tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, arsip dan foto yang terkait dengan penelitian.<sup>30</sup>

## 6. Metode Analisis Data

Analisis data ialah kegiatan yang dilakukan penyusun setelah semua data terkumpul dan diolah menjadi kesimpulan. Penyusun akan menggunakan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY  
SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA

---

<sup>29</sup> Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: KBM Indonesia, 2021), hlm. 29.

<sup>30</sup> Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Ed. 1, Cet 1 (Jakarta: Raja Grafindi Persada, 1996), hlm. 71.

analisis kualitatif untuk mengolah data dan menganalisis data penelitian yang terkumpul menjadi data yang sistematis, teratur dan terstruktur.<sup>31</sup>

## **G. Sistematika Pembahasan**

Guna memudahkan dalam pemahaman isi skripsi, penyusun membagi pembahasan dalam skripsi ini menjadi lima bab pembahasan sebagai berikut:

Bab Pertama, berisi pendahuluan yang terdiri dari tujuh sub-bab, yakni latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab Kedua, berisi tinjauan umum tentang hak menguasai dari negara atas tanah dan fungsi sosial atas tanah, hak atas tanah serta unsur keadilan dalam agrarian yang terdiri dari empat sub-bab, yakni hak menguasai dari negara atas tanah, fungsi sosial atas tanah, hak atas tanah, dan unsur keadilan dalam agrarian.

Bab Ketiga, berisi gambaran umum pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Di Kota Magelang Jawa Tengah yang terdiri dari tiga sub-bab, yakni profil Kota Magelang, gambaran umum pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, dan gambaran umum status tanah yang terdampak pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang.

---

<sup>31</sup> Syafrida Hafni Sahir, *Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: KBM Indonesia, 2021), hlm. 47.

Bab Keempat, berisi mengenai analisis hasil penelitian dan pembahasan. Dalam bab ini akan dibagi menjadi dua sub-bab yang terdiri dari analisis pelaksanaan pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang dan analisis kendala dan solusi pelaksanaan pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang.

Bab Kelima, berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran. Kesimpulan ini menjadi jawaban atas rumusan masalah yang telah diteliti, sedangkan pada bagian saran menjadi bahan masukan dan rekomendasi dari penyusun atas hasil penelitian yang telah dilakukan.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis yang telah diuraikan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta Bawen di Kota Magelang telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku yakni UU No. 2 Tahun 2012 dan peraturan yang terkait. Pengadaan tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang yang bertujuan untuk mempermudah akses antarprovinsi mencerminkan Teori Hak Menguasai dari Negara atas Tanah. Pemberian ganti kerugian yang layak dengan mempertimbangkan kepentingan pemegang hak dan kepentingan masyarakat mencerminkan Teori Fungsi Sosial. Penetapan ganti kerugian melalui musyawarah dan penilaian oleh pihak independen yang memperhitungkan kerugian fisik maupun nonfisik mencerminkan Teori Keadilan Agraria. Pemberian informasi mengenai pelaksanaan pengadaan tanah, pelaksanaan musyawarah, serta adanya kesempatan bagi pihak yang berhak untuk mengajukan keberatan terhadap besaran ganti kerugian ke pengadilan menunjukkan adanya penerapan Teori Perlindungan Hukum.

2. Beberapa kendala dalam pelaksanaan Pengadaan Tanah pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kota Magelang diantaranya, Pertama, terjadinya sengketa kepemilikan atas 9 (sembilan) bidang tanah akibat praktik pinjam nama (nominee) antara warga negara asing dan warga negara Indonesia. Kedua, pihak yang berhak tidak diketahui keberadaanya. Ketiga, masih terdapat tanah milik pemerintah yang memerlukan tanah pengganti sehingga proses penyelesaiannya memerlukan waktu lebih lama. Keempat, ahli waris dari pemilik tanah yang meninggal dunia belum membagi warisan. Kelima, objek pengadaan tanah status kepemilikannya hanya dibuktikan dengan *Letter C*. Keenam, terdapat pihak yang menolak melepaskan tanahnya karena bangunan di atasnya memiliki nilai sejarah dan ikatan emosional. Ketujuh, terdapat sisa bidang tanah yang terisolasi atau hanya terdampak sebagian dan perbedaan antara batas bidang tanah dalam sertifikat dengan kondisi sebenarnya di lapangan. Kedelapan, sebagian pemilik tanah pada wilayah Kelurahan Rejowinangun berdomisili di luar Kota Magelang sehingga sulit hadir dalam musyawarah dan penyerahan ganti kerugian. Solusi atas kendala tersebut diantaranya, penyelesaian sengketa dan penetapan pihak yang berhak melalui pengadilan serta konsinyasi, penegasan kepemilikan tanah secara *Letter C* melalui surat pernyataan tanggung jawab mutlak (SPTJM), pendekatan persuasif kepada masyarakat, penyediaan tanah pengganti dan koordinasi antarinstansi,

pembelian seluruh bidang tanah yang tersisa agar tidak ada masyarakat yang terisolasi, pengukuran dan pematokan ulang, serta penjadwalan musyawarah secara bertahap.

## **B. Saran**

Bedasarkan hasil analisis dan kesimpulan yang telah diuraikan sebelumnya, maka saran-saran yang peneliti ajukan kepada pihak-pihak terkait diuraikan sebagai berikut :

### **1. Bagi Pemerintah**

Perlunya pendataan dan pengecekan kepemilikan tanah secara berkala sebelum proses pelaksanaan pengadaan tanah dimulai. Hal ini sangat penting karena pelaksanaan pengadaan tanah dapat berjalan lebih cepat dan bisa mencegah timbulnya sengketa.

### **2. Bagi Masyarakat**

Masyarakat diharapkan memiliki kesadaran bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan bagian dari upaya mewujudkan kesejahteraan bersama sehingga perlu disikapi secara kooperatif. Masyarakat juga perlu lebih memperhatikan legalitas kepemilikan tanahnya dengan segera mendaftarkan tanah dan melengkapi dokumen kepemilikan yang sah agar memudahkan pembuktian hak ketika terjadi pengadaan tanah.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta  
Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan  
untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah 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 78 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden  
Nomor 62 Tahun 2018 Tentang Penanganan Dampak Sosial Kemasyarakatan  
Dalam Rangka Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Nasional.

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 99 Tahun 2024 tentang Penilaian oleh Penilai  
 Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara.

Peraturan Gubernur Jawa Tengah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Petunjuk Teknis  
 Penyelenggaraan Persiapan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk  
 Kepentingan Umum.

### **Buku**

Abdussamad, Zuchri, *Metode Penelitian Kualitatif*, Makassar: CV Syakir Media Press,  
 2021.

Arizona, Yance, *Konstitusionalisme Agraria*, Yogyakarta: STPN Press, 2014.

Erwiningsih, Winahyu, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Yogyakarta: Universitas  
 Islam Indonesia Fakultas Hukum Program Pascasarjana, 2009.

Isnaini & Lubis, Anggreni A, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Medan: CV.  
 Pustaka Prima, 2022.

Kusumastuti, Adhi & Khoiron, Ahmad Mustamil, *Metode Penelitian Kualitatif*,  
 Semarang: Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo, 2019.

- Lebacqz, Karen, *Teori-Teori Keadilan: Analisis Kritis Terhadap Pemikiran J.S Mill, Jhon Rawls, Robert Nozick, Reinhold Neibuhr, Jose Porfirio Miranda*, Bandung: Nusa Media, 2011.
- Limbong, Benhard, *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*, Cet. 2, Jakarta: Pustaka Margareta, 2011
- Magdalena dkk, *Metode Penelitian Untuk Penulisan Laporan Penelitian Dalam Ilmu Pendidikan Agama Islam*, Bengkulu: Literasiologi, 2021.
- Mertokusumo, Soedikno, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka, 1988.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, NTB:Mataran University Press, 2020.
- Muwahid, *Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jawa Timur: Duta Media Publishing, 2020.
- Nugroho, Sigit Sapto dkk, *Hukum Agraria Indonesia*, Solo: Pustaka Iltizam.
- Sahir, Syafrida Hafni, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: KBM Indonesia, 2021.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2012.
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005.

- Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2010.
- Sitorus, Oloan & Dyawati, Noma, *Hak Atas Tanah dan Kondominium Suatu Tinjauan Hukum*, Jakarta: Dasamedia Utama, 1994.
- Sudarto, *Metodologi Penelitian Filsafat*, Ed. 1, Cet 1, Jakarta: Raja Grafindi Persada, 1996.
- Sugiyanto & Leliya, *Pengadaan Tanah Demi Kepentingan Umum : Sebuah Analisis Dalam Perspektif Hukum & Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*, Yogyakarta: DEEPUBLISH, 2017.
- Suntoro, Agus, *Kajian Terhadap UU Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta: Komnas HAM, 2018.
- Sutaryono, dkk, *Problematika Pengelolaan Pertanahan Di Indonesia*, STPN Press Yogyakarta: 2021.
- Sutedi, Adrian, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Ed. 1, Cet. 1, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Surabaya: CV. Jakad Publishing Surabaya, 2019.

Widiarty, Wiwik Sri, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, Yogyakarta:Publika Global Media, 2024.

Yusriyadi, *Industrialisasi & Perubahan Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah*, Yogyakarta: Genta Publishing, 2012.

### **Jurnal**

Ada, R., & Safik, A, “Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor 2959 K/Pdt/2022),” *UNES Law Review*, 6(2), 2023.

Adiratma, I, G, “Eksplorasi Biaya Non Fisik Pada Tahap Penilaian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah,” *Public Inspiration: Jurnal Administrasi Publik*, 7(2), 2022.

Afiani, T., & Habibullah, A, W, “Pemeriksaan Sengketa Khusus Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,” *Referendum: Jurnal Hukum Perdata dan Pidana*, 1(4), 2024.

Alim, S, “Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Tanah Hak Milik,” *Gorontalo Law Review*, 7(1), 2024.

- Almaida, Z., & Imanullah, M, N, “Perlindungan Hukum Preventif Dan Represif Bagi Pengguna Uang Elektronik Dalam Melakukan Transaksi Tol Nontunai,” *Privat Law*, 9(1), 2021.
- Anam, K., dkk, “Asas Keadilan Dalam Undang-Undang Pokok Agraria: Perspektif Hukum Islam Dalam Pengelolaan Tanah,” *Jurnal Al-Mizan: Jurnal Hukum Islam dan Ekonomi Syariah*, 11(2), 2024.
- Andreas, T., dkk, “Sumbangsih Roscoe Pound Terhadap Perkembangan Ilmu Hukum Sosiologis,” *Jurnal Supremasi*, 15(1), 2025.
- Andriany, V., & Asmadia, T, “Pemberian Ganti Kerugian kepada Masyarakat Terkait Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum,” *Journal of Economics and Management Sciences*, 6(4), 2024.
- Ardha, D, J., dkk, “Proses Legalisasi Dan Hambatan Dalam Pengurusan Tanah Warisan Tanpa Sertifikat,” *Journal of Sharia and Legal Science*, 1(3), 2023.
- Azhar, M., dkk, “Analisis Yuridis Balik Nama Sertifikat Tanah Ketika Pemegang Hak Meninggal Dunia Dan Ahli Waris Tidak Diketahui: Studi putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 67/Pdt.G/2025/PN.Bks,” *Media Hukum Indonesia*, 4(1), 2026.
- Azhar, M., dkk, “Tinjauan Hukum Penilai Publik (Appraisal) Dalam Menilai Harga Tanah Yang Menimbulkan Kerugian,” *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*, 15(4) 2025.

- Benuf, K., & Azhar, M, “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer,” *Jurnal Gema Keadilan*, 7(1), 2020.
- Bernada, Y, S, “Rekonstruksi Pengaturan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Yang Orangnya Tidak Diketahui Keberadaannya Dalam Perspektif Perlindungan Hukum,” *Journal Evidence of Law*, 4(2), 2025.
- Butar Butar, I, E, H., dkk, “Proses Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2012,” *Jurnal Ilmiah dan Karya Mahasiswa*, 1(3), 2023.
- Cahyono, A, S, “Pelaksanaan Pengukuran Ulang Batas Tanah Dalam Rangka Pengembalian Batas Kepemilikan Bidang Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar Tahun 2018-2021,” *Dinamika Hukum*, 14(1), 2023.
- Deorita, R., & Lukman, F, A, “Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sisa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum,” *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan*, 7(3), 2023.
- Fadhilah, F., dkk, “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Putusan Verstek Pengadilan Negeri Nomor 34/Pdt.G/2023/Pn.Bgl,” *Jurnal Multimedia Dehasen*, 5(1), 2026.
- Febriyanti, N, S., dkk, “Trasnformasi Digital Pendaftaran Tanah sebagai Langkah Strategis Mewujudkan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah,” *WATHAN: Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, 3(1), 2026.

- Harefa, D. F., dkk, "Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria," *Lex Administratum*, 8(3), 2020.
- Irawan, W., dkk, "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Terkait Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing (WNA) Dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria," *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah*, 3(6), 2024.
- Jaya, I, K, A, A., & Yudiantara, G, N, N, K, "Keabsahan Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia," *Jurnal Media Akademik*, 4(1), 2026.
- Kaffa, F, "Problematika Perbedaan Ukuran Luas Tanah Antara Sertipikat Tanah Dengan Fakta Di Lapangan," *Deposisi: Jurnal Publikasi Ilmu Hukum*, 3(2), 2025.
- Karyani, S., & Umam, K, "Perlindungan Hukum Bagi Ahli Waris Pembeli Tanah Dengan Alas Hak *Letter C*," *Journal Equitable*, 9(2), 2024.
- Kasim, W, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," *At-Tanwir Law Review*, 1(2), 2021.

- Kurniawan, K., & Handayani, S, W, “Kepastian dan keadilan hak atas tanah di Indonesia: Analisis komprehensif hak atas tanah di Indonesia,” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(5), 2025.
- Larasati, M, V, “Role Of Determining The Price Of Land Extension For Public Interest Provided By Appraisal And Land Office In Compliance With Justice Elements,” *International Journal Of Social, Policy and Law*, 2(1), 2021.
- Mogi, E, G., dkk, “Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum,” *Lex Administratum*, 9(8), 2021.
- Mufty, A, M., & Nusawakan, D, “Pertanggungjawaban Hukum Atas Penerbitan Sertifikat Ganda Dalam Satu Objek Tanah Dan Bangunan,” *Jurnal Ilmiah Penelitian Law Jurnal*, VI(1), 2025.
- Prabandari, L, N, D, S., dkk, “Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum,” *Jurnal Analogi Hukum*, 3(1), 2021.
- Pratama, F, D., dkk, “Konsep Keadilan Dalam Pemikiran Aristoteles,” *Praxis: Jurnal Filsafat Terapan*, 1(2), 2024.
- Prayoga, D, A., dkk, “Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional,” *Sovereignty: Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, 2(2), 2023.

- Pulungan, M., dkk, "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Indonesia," *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review*, 3(1), 2024.
- Puspitasari, A., dkk, "Optimalisasi Dampak Keberadaan Bank Tanah terhadap Pengelolaan Tanah Terlantar di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora, dan Politik*, 5(5), 2025.
- Rais, F, A, P., dkk, "Yuridis Tentang Cacat Hukum Penetapan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1382 PK/PDT/2022)," *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9), 2025.
- Ramadani, D, "Proses Konsinyasi Ganti Rugi Dalam Penyelesaian Perkara Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Publik (Studi Di Pengadilan Negeri Medan)," *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum*, 1(2), 2021.
- Rasji., dkk, "Hukum Sebagai Alat Rekayasa Sosial: Gagasan Roscoe Pound Dan Relevansinya Bagi Reformasi Hukum Di Indonesia," *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(10), 2025.
- Rato, D., dkk, "Aliran Hukum Sociological Jurisprudence Dalam Perspektif Filsafat Hukum," *Jurnal Insan Pendidikan dan Sosia Humaniora*, 1(1), 2023.
- Rengkung, A, J, M., & Suparjo, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Vs Pelindungan Hak Asasi Manusia: Petani Kalasey Mempertahankan Kebun Terakhir," *UNES Law Review*, 6(4), 2024.

- Sari, N, L, A, “Konsep Hak Menguasai Negara Terhadap Tanah Dalam Hukum Tanah (UUPA) Dan Konstitusi,” *Jurnal Ganec Swara*, 15(1), 2021.
- Setyawahyuningtyas, L, “Efektivitas Penerapan Konsinyasi Dalam Pemberian Ganti Rugi Pengadaan Tanah,” *Jurnal Hukum Caraka Justitia*, 3(1), 2023.
- Sigarlaki, B, M., dkk, “Analisis Terhadap Pengaturan Kewenangan Pemerintah Dalam Pengambilalihan Hak Atas Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Lex Privatum*, 11(2), 2023.
- Simangunsong, A, F, “Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Ibu Kota Nusantara: Catatan Menurut Teori Keadilan Sosial John Rawls,” *Jurnal Pertanahan*, 13(1), 2023.
- Simarmata, Y, S, “Kedudukan Hukum Pihak Yang Menguasai Objek Hak Atas Tanah Terkait Proses Peralihan Hak Yang Belum Sempurna,” *Indonesian Notary*, 3(2), 2021.
- Sobur, M., dkk, “Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Atas Penggunaan Tanahnya Untuk Proyek Jalan Tol Demi Kepentingan Umum,” *Jurnal Hukum Legalita*, 7(1), 2025.
- Suciati, & Amapoli, E, V, “Mengenal Kantor Jasa Penilai Publik,” *Jurnal Pijar Studi Manajemen dan Bisnis*, 1(2), 2023.

- Sudana, E, H., dkk, "Asas Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum," *Notary Law Jurnal*, 1(1), 2022.
- Suhartoyo, & Madani, S, I, "Analisis Terhadap Penetapan Nilai Ganti Untung Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Pembangunan Jalan Tol," *Administrative Law & Governance Journal*, 4(2), 2021.
- Sukamto, "Mewujudkan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berkeadilan," *Al-Qisthas: Jurnal Hukum dan Politik*, 16(1), 2025.
- Sundari, N., dkk, "Peran Hukum Sebagai Alat Rekayasa Masyarakat Menurut Roscoe Pound," *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat*, 2(1), 2023.
- Suraji, dkk, "Analisa Permasalahan Pengadaan Tanah Dan Dampak Sosial Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung (Studi Kasus Di Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung)," *Jurnal Media Birokasi*, 4(2), 2022.
- Suryawan, K, B, "Memahami Fungsi Dan Tujuan Hukum Dalam Pengantar Ilmu Hukum," *Konsensus: Jurnal Ilmu Pertahanan, Hukum dan Ilmu Komunikasi*, 2(3), 2025.
- Syaifullah, M, K, G, "Prinsip Keadilan Dalam Kepemilikan Tanah Absentee," *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum*, 6(2), 2025.

- Taolin, F. T., dkk, "Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Tunas Agraria*, 7(1), 2024.
- Tenong, S., dkk, "Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021," *Jurnal Yustisiabel*, 5(2), 2021.
- Tjumena, B. F., dkk, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Pencabutan Hak Atas Tanah," *Lex Administratum*, 10(1), 2022.
- Wardhani, D. K., & Chadijah, S, "Ganti Rugi Terhadap Pelepasan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum: Progresivitas Atau Regresivitas?," *Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 2022.
- Wijaya, P, S, A, "Akibat Hukum Penjualan Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Ahli Waris. *Jurnal Kertha Desa*," 13(10), 2025
- Yahya, M, Y., & Alimuddin, H, "Roscou Pound: Hukum Sebagai Alat Rekayasa Sosial (Keterhubungannya Dengan Kaidah La Yunkaru Tagayyur Al Ahkam Bi Tagayyuri Azzaman)," *Indonesian Journal of Shariah and Justice*, 2(2), 2022.
- Yamin, A., dkk, "Hukum Sebagai Rekayasa Sosial Dan Pembangunan (Kajian Sosiologi Hukum)." *Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan*, 6(4), 2023.

**Skripsi**

- Pambudi, D, P, “Analisis Yuridis Keabsahan *Letter C* Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan,” Tesis Universitas Islam Sultan Agung, 2025.
- Ramadan, S, Y, “Kepastian Hukum Terhadap Pertanggungjawaban Tim Penilai (Appraisal) Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Pengadaan Tanah Di Bandara Sultan Hasanuddin),” Skripsi, Universitas Hasanuddin, 2020.
- Ramadhan, Y, R, “Pelaksanaan pembayaran ganti rugi lahan untuk kepentingan umum oleh Dinas (PU) Bina Marga dalam rangka pelebaran Jalan Ki A. Jurum Sempu Kota Serang ditinjau berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum,” Skripsi, Universitas Sultan Agung Tirtayasa, 2017.
- Satriani, A, C, P, “Implementasi pengadaan tanah guna pembangunan jalan tol Bawen–Jogja (Studi kasus di Desa Mejing Kecamatan Candimulyo Kabupaten Magelang),” Skripsi, Fakultas Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Semarang, 2024.
- Tenriawati, A, B, “Pelaksanaan ganti rugi pengadaan tanah pada Bendungan Nipa-Nipa di Kabupaten Gowa,” Skripsi, Universitas Bosowa, 2021.

**Website**

“BPN Perlu Internalisasikan 4 Prinsip Pengelolaan Tanah” <https://papua.go.id/view-detail-berita-859/undefined> diakses 20 Januari 2026.

“Ensiklopedia Jalan Tol Yogyakarta Magelang Bawen”  
[https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Jalan\\_Tol\\_Yogyakarta%E2%80%93Magelang%E2%80%93Bawen](https://p2k.stekom.ac.id/ensiklopedia/Jalan_Tol_Yogyakarta%E2%80%93Magelang%E2%80%93Bawen) diakses 28 Januari 2026.

“Informasi Proyek Yang Telah Diberikan Penjaminan Jalan Tol Yogyakarta Bawen”  
<https://www.ptpii.co.id/jalan-tol-yogyakarta-bawen> diakses 28 Januari 2025.

