

TESIS

**PENERAPAN ASAS KEADILAN DAN KEPASTIAN
HUKUM DALAM PENGADAAN TANAH PROYEK
PEMBANGUNAN JALAN TOL YOGYAKARTA-
BAWEN**



PRATAMA LANNA SAPUTRA

NPM: 225214662

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2025**



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

PERSETUJUAN TESIS

Nama : PRATAMA LANNA SAPUTRA
Nomor Mahasiswa : 225214662
Konsentrasi : HUKUM TATA NEGARA
Judul Tesis : PENERAPAN ASAS KEADILAN DAN KEPASTIAN
HUKUM DALAM PENGADAAN TANAH PROYEK
PEMBANGUNAN JALAN TOL YOGYAKARTA-
BAWEN

Disetujui oleh

Nama pembimbing	Tanggal	Tanda tangan
Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum	29/04/25	

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.	30/04/2025	
--------------------------------------	------------	---



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

PENGESAHAN UJIAN TESIS

Nama : PRATAMA LANNA SAPUTRA
NomorMahasiswa : 225214662
Konsentrasi : Hukum Tata Negara
Judul Tesis : PENERAPAN ASAS Keadilan dan Kepastian
Hukum dalam Pengadaan Tanah Proyek
Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-
Bawen

Telah diuji dan dinyatakan lulus dihadapan dewan penguji pada tanggal 13 Mei 2025

Dewan Penguji	Nama	Tanda tangan
1. Ketua	Dr. D. Krisnantoro, S.H., M.Hum.	
2. Sekretaris	Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.	
3. Anggota	Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M.	

Ketua Program Studi



Dr. Triyana Yohanes, S.H., M.Hum.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : PRATAMA LANNA SAPUTRA

No. Mahasiswa : 225214662

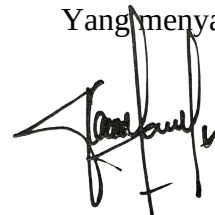
Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis saya yang berjudul:

“PENERAPAN ASAS KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM DALAM
PENGADAAN TANAH PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL
YOGYAKARTA-BAWEN”

Adalah asli hasil karya ilmiah saya dan bukan merupakan plagiasi dari hasil karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhannya. Apabila di kemudian hari terdapat plagiasi dalam tesis saya tersebut di atas, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta, 20 Maret 2025

Yang menyatakan



PRATAMA LANNA SAPUTRA

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya persembahkan atas Berkah dan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa sehingga peneliti dapat menyelesaikan penelitian tesis yang berjudul “Penerapan Asas Keadilan dan Kepastian Hukum Dalam Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen” sebagai persyaratan untuk menyelesaikan studi pada Program Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Peneliti dengan menyadari bahwa proses penulisan tesis ini dapat diselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak yang berjasa memberikan dukungan. Untuk itu peneliti memberikan ucapan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bantuan dan dukungannya penulisan tesis ini sebagai berikut:

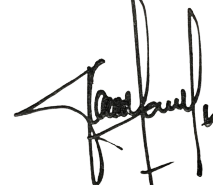
1. Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M. Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Dr. Triyana Yohanes, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Dr. D. Krisnantoro, S.H., M. Hum. Selaku Dosen Pembimbing Tesis I. Terima kasih peneliti ucapkan atas bimbingan dan arahnya selama penulisan tesis ini.
4. Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing Tesis II. Terima kasih peneliti ucapkan atas bimbingan, masukan, dan motivasi yang terus diberikan selama penulisan tesis ini.

5. Dr. Hyronimus Rhiti, S.H., LL.M. Selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dalam proses pengujian proposal maupun hasil penelitian tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, atas ilmu yang diberikan selama peneliti menempuh pendidikan.
7. Kedua orang tua peneliti. Kepada Alm. Bapak, Ibuk, Mamak dan Bapak.
8. Kakak- Kakak dan Adik -Adik saya, semoga hal ini dapat menginspirasi kalian untuk dapat lebih berkembang dan maju.
9. Bapak Dony Erwan Brilianto, S.T., M.M. Selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta.
10. Bapak Purwoto, A.Ptnh., M.M. Selaku Kepala Bagian Tata Usaha Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta.
11. Bapak Adhie Irwan Purnomo, S.T. Selaku Kepala Sub Bagian Umum dan Hubungan Masyarakat Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah memberikan izin dan dukungan penulis dalam menyelesaikan studi.
12. Bapak Syamsul Bahri, A.Ptnh., M.Hum. Penata Pertanahan Muda Kanwil BPN Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang bersedia memberikan data dan meluangkan waktunya untuk wawancara seputar pengadaan tanah pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen

13. Bapak Sih Wiryadi dari KJPP Sih Wiryadi & Rekan yang bersedia memberikan data dan waktu untuk wawancara terkait penilaian ganti kerugian pengadaan tanah jalan tol Yogyakarta-Bawen.
14. Bapak Mardiharto selaku Lurah Kalurahan Tirtoadi.
15. Ibu Vivi selaku Kepala Dusun Sanggrahan.
16. Warga Kalurahan Tirtoadi yang bersedia menjadi responden dalam penelitian tesis ini.
17. Seluruh rekan-rekan seperjuangan mahasiswa Program Magister Ilmu Hukum Tahun Angkatan 2022. Especially Aldi, Thin, Prim, dan Ama “*see you on the top*”.
18. Rekan-rekan konsentrasi Hukum Tata Negara, terima kasih telah bersama-sama berproses selama ini, Angga, Pak Widi, Andhika, Agung
19. Teman-teman, rekan kerja dan sobat serta atasan di Kanwil BPN D.I Yogyakarta yang senantiasa mendukung penulis untuk menyelesaikan studi.

Peneliti merasa masih terdapat berbagai kekurangan dalam penelitian tesis ini, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum umumnya dan kajian hukum pertanahan khususnya.

Yogyakarta, 14 Mei 2025



Pratama Lanna Saputra

DAFTAR ISI

PENERAPAN ASAS KEADILAN DAN KEPASTIAN HUKUM DALAM PENGADAAN TANAH PROYEK PEMBANGUNAN JALAN TOL YOGYAKARTA-BAWEN	1
PERSETUJUAN TESIS	i
PENGESAHAN UJIAN TESIS	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Keaslian Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Tinjauan Tentang Regulasi Pengadaan Tanah di Indonesia.....	15
1. Pengertian Pengadaan Tanah	15
2. Objek Pengadaan Tanah.....	16
3. Asas-Asas Pengadaan Tanah.....	16
4. Tujuan Pengadaan Tanah	19
5. Tahapan Pengadaan Tanah.....	22
6. Ganti Kerugian Pengadaan Tanah.....	31
7. Pendanaan Pengadaan Tanah	33
8. Hak, Kewajiban, dan Peran Serta Masyarakat	33
B. Tinjauan Tentang Asas Keadilan	34

C. Tinjauan Tentang Asas Kepastian Hukum	41
D. Landasan Teori	42
1. Teori Keadilan John Rawls	42
2. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch	51
E. Batasan Konsep	54
F. Sistematika Penulisan Tesis	55
BAB III METODE PENELITIAN	57
A. Metodologi Penelitian	57
1. Jenis Penelitian	57
2. Pendekatan Penelitian	57
3. Jenis Data	59
4. Lokasi Penelitian	62
5. Populasi	63
6. Sampel	63
7. Responden	64
8. Narasumber	65
9. Teknik Pengumpulan Data	65
10. Metode Analisis Data	66
11. Teknik Penarikan Kesimpulan	66
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	67
A. Hasil Penelitian.....	67
1. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Sleman	67
2. Gambaran Umum Wilayah dan Status Tanah Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen	73
3. Data Responden Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen.....	76
4. Dinamika Status Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Sebagai Proyek Strategis Nasional	85
B. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta- Bawen	91

1. Tahapan Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen	91
2. Permasalahan Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen.....	117
C. Implementasi Asas Keadilan dan Kepastian Hukum Pengadaan Tanah Proyek Jalan Tol Yogyakarta-Bawen.....	130
BAB V PENUTUP	150
A. Kesimpulan	150
B. Saran	152
DAFTAR PUSTAKA	153
LAMPIRAN.....	161
A. Lampiran Instrumen Penelitian.....	161
B. Lampiran Dokumentasi Penelitian.....	166

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Identitas Responden	64
Tabel 2 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin di Kabupaten Sleman Tahun 2024.....	70
Tabel 3 Jumlah Penduduk Berdasarkan Status Pekerjaan di Kabupaten Sleman	72
Tabel 4 Wilayah Kabupaten Sleman yang terlintasi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen.....	73
Tabel 5 Jumlah Luas Tanah Terdampak Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Per Kapanewon Kabupaten Sleman	74
Tabel 6 Data Status Kepemilikan Tanah Terdampak Pengadaan Tanah di Kalurahan Tirtoadi	75
Tabel 7 Padukuhan di Kalurahan Tirtoadi.....	77
Tabel 8 Data Pekerjaan Penduduk Kalurahan Tirtoadi	78
Tabel 9 Usia Responden.....	79
Tabel 10 Alamat Responden	80
Tabel 11 Luas Tanah Responden	81
Tabel 12 Jenis Kelamin Responden	83
Tabel 13 Pekerjaan Responden	83
Tabel 14 Status Kepemilikan Tanah Responden.....	84
Tabel 15 Jangka Waktu Berdomisili Responden	85
Tabel 16 Validasi Pemberian Ganti Kerugian Dalam Bentuk Uang Kepada Pihak Yang Berhak di Kalurahan Tirtoadi.....	115

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Lokasi Rencana Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta	100
Gambar 2 Contoh PBT di Padukuhan Sanggrahan, Kalurahan Tirtoadi.....	102
Gambar 3 Daftar Nominatif Terverifikasi Dusun Sanggrahan.....	103
Gambar 4 Lahan Yang Telah Dibebaskan di Kalurahan Tirtoadi	117
Gambar 5 Konstruksi Jalan Tol Yogyakarta-Bawen.....	117
Gambar 6 Bangunan Cagar Budaya Ndalem Mijosastran.....	126
Gambar 7 Wawancara dengan Bapak Syamsul Bahri dari Kanwil BPN DIY Tanggal 13 Februari 2025	166
Gambar 8 Wawancara Dengan Bapak Mardiharto Lurah Tirtoadi Tanggal 3 Maret 2025.....	166
Gambar 9 Wawancara Dengan Ibu Vivi Kadus Sanggrahan Tanggal 5 Maret 2025	167
Gambar 10 Wawancara Dengan Warga Tirtoadi Bapak Mardiyanto Tanggal 5 Maret 2025	167
Gambar 11 Wawancara Dengan Warga Tirtoadi Ibu Dewi Lestari Tanggal 5 Maret 2025.....	168
Gambar 12 Wawancara Dengan Warga Tirtoadi Bapak Riyanto Tanggal 5 Maret 2025.....	168
Gambar 13 Wawancara Dengan KJPP Sih Wiryadi & Rekan Tanggal 14 Maret 2025.....	169

ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Penerapan Asas Keadilan Dan Kepastian Hukum Dalam Pengadaan Tanah Proyek Pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen”. Permasalahan utama tesis ini adalah mengkaji pelaksanaan pengadaan tanah dalam proyek pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen, selanjutnya proses penyelenggaraan pengadaan tanah dianalisis terkait penerapan asas keadilan dan kepastian hukum. Landasan teori yang digunakan adalah teori keadilan sebagai *fairness* John Rawls dan teori kepastian hukum Gustav Radbruch. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, dengan pendekatan sosiologi hukum untuk memperoleh gambaran langsung pelaksanaan peraturan perundang-undangan terkait pengadaan tanah dalam proyek pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen. Data primer yang digunakan adalah hasil wawancara langsung dengan para warga terdampak pengadaan tanah proyek pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen untuk selanjutnya dianalisis penerapan asas keadilan dan kepastian dalam penyelenggaraan pengadaan tanah tersebut. Data sekunder berupa peraturan perundang-undangan yang digunakan dalam tesis ini diantaranya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, serta peraturan perundang-undangan lainnya. Hasil penelitian menunjukkan penyelenggaraan pengadaan tanah dilaksanakan dalam beberapa tahap yakni: tahap perencanaan, tahap persiapan, tahap pelaksanaan, dan tahap penyerahan hasil. Proses pengadaan tanah proyek pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen telah rampung, warga Kalurahan Tirtoadi telah semuanya menerima ganti kerugian dalam bentuk uang tunai. Penyelenggaraan pengadaan tanah tersebut telah memenuhi prinsip keadilan sebagai *fairness* John Rawls dengan menciptakan proses sosialisasi, konsultasi publik, dan musyawarah yang bebas, setara, dan adil bagi Pihak Yang Berhak. Penyelenggaraan pengadaan tanah juga telah memberikan kepastian hukum bagi instansi yang memerlukan tanah maupun bagi Pihak Yang Berhak terkait penetapan lokasi pengadaan tanah, penilaian ganti kerugian, dan penentuan bentuk dan pembayaran ganti kerugian.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Yogyakarta-Bawen, Keadilan, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

This thesis is titled "The Application of the Principles of Justice and Legal Certainty in Land Acquisition for the Yogyakarta-Bawen Toll Road Development Project." The main issue of this thesis is to examine the land acquisition process in the Yogyakarta-Bawen toll road development project, followed by an analysis of the application of the principles of justice and legal certainty in the land acquisition process. The theoretical framework used is John Rawls' theory of justice as fairness and Gustav Radbruch's theory of legal certainty. This research is an empirical legal study, using a sociological approach to law to obtain a direct description of the implementation of laws and regulations related to land acquisition in the Yogyakarta-Bawen toll road project. The primary data used is the result of direct interviews with residents affected by the land acquisition for the toll road project, which is then analyzed to examine the application of the principles of justice and legal certainty in the land acquisition process. The secondary data consists of legislation used in this thesis, including Law No. 2 of 2012 on Land Acquisition for Public Interest Development, Law No. 20 of 1961 on the Revocation of Land Rights and Objects on It, Government Regulation No. 19 of 2021 on the Implementation of Land Acquisition for Public Interest Development, and other relevant laws and regulations. The research results show that the land acquisition process was carried out in several stages: the planning stage, preparation stage, implementation stage, and handover stage. The land acquisition process for the Yogyakarta-Bawen toll road project has been completed, and all residents of Kalurahan Tirtoadi have received compensation in the form of cash. The land acquisition process has met the principles of justice as fairness according to John Rawls by creating a socialization process, public consultations, and deliberations that are free, equal, and fair to the Entitled Parties. The land acquisition process has also provided legal certainty for both the institutions requiring the land and the Entitled Parties regarding the land acquisition location determination, compensation valuation, and the form and payment of compensation.

Keywords: Land Acquisition, Yogyakarta-Bawen, Justice, Legal Certainty.