

**PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
TOL YOGYA-KLATEN**



Diajukan oleh :

Vincent Audric Gunawan

N P M : 210514056

Program Studi : Hukum

Hukum Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2025**

**PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
TOL YOGYA-KLATEN**



Diajukan oleh :

Vincent Audric Gunawan

N P M : 210514056

Program Studi : Hukum

Hukum Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
TOL YOGYA-KLATEN

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
TOL YOGYA-KLATEN



Diajukan oleh :

Vincent Audric Gunawan

N P M : 210514056

Program Studi : Hukum

Hukum Program Kekhususan : Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui

Pada Tanggal 5 Februari 2026

Dosen Pembimbing

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

**HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
TOL YOGYA-KLATEN**

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH
UNTUK PEMBANGUNAN JALAN
TOL YOGYA-KLATEN



Skripsi / Legal Memorandum ini telah dipertahankan di hadapan
Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:
Hari : Kamis
Tanggal : 15 Januari 2026
Tempat : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya

Susunan Tim Penguji:

Ketua : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum
Anggota : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum,

Tanda Tangan

Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta



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

PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 8 November 2025

Yang Menyatakan,

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a horizontal line extending to the right.

Vincent Audric Gunawan

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur kepada Tuhan Allah Bapa yang Maha segalanya, Sang Pemilik Hidup yang telah memberikan berkat, rahmat, anugerah, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi yang berjudul “PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL YOGYA-KLATEN” ini dapat terselesaikan.

Penulisan hukum/skripsi ini tidaklah mungkin dapat terselesaikan tanpa bantuan pihak pihak yang sedari awal memberikan bimbingan, motivasi, dan dukungan yang tidak habis-habisnya kepada penulis. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

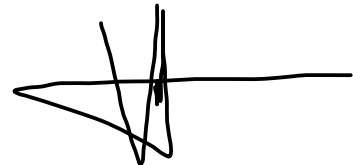
1. Tuhan Yesus Kristus, selaku Tuhan dan Juru Selamat bagi Penulis, yang selalu mengasihi, menyertai, dan memberkati dalam setiap langkah Penulis
2. Bapak Dr. Gregorius Sri Nurhantanto, S.H., LL.M. selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
3. Ibu Prof. Dr. Th. Anita Christiani S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
4. Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran, serta kesabaran juga yang telah membimbing dan memberi masukan yang bermanfaat kepada penulis selama penulisan hukum/skripsi ini.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
6. Seluruh Staf Tata Usaha, Staf Perpustakaan, Staf Keamanan, Petugas Parkir, Staf Pemeliharaan, dan Cleaning Service Kampus 1 untuk kerjasama dan persahabatan yang ramah dan hangat selama penulis berada di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

7. Bapak Samsul Bahri selaku Penata Pertanahan Pertama pada Kantor Wilayah BPN DIY
8. Angelica Viona Araceli Wijanto selaku pasangan yang memberikan dukungan, turut membantu dan menemani penulis selama proses penelitian skripsi
9. Listyanto Gunawan, Ratna Puspa Dewi, dan Keshia Angeli Gunawan selaku keluarga penulis yang selalu mendoakan, memberikan dukungan, dan menguatkan penulis selama proses penulisan skripsi
10. Budi Santoso, Michelle Gabbie, Josephine Quenna, dan Gerald Kristoff selaku orang terdekat penulis yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan kepada penulis selama proses penulisan skripsi

Akhir kata, Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan pada Penulis sepanjang penulisan skripsi ini. Penulis berharap agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi semuanya. Tuhan Yesus memberkati.

Yogyakarta, 12 November 2025

Penulis

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Vincent Audric Gunawan

ABSTRAK

Pembangunan infrastruktur Jalan Tol Yogyakarta-Klaten merupakan proyek strategis nasional yang memerlukan pengadaan tanah dalam skala besar. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ini wajib berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menekankan prinsip kepastian hukum, keterbukaan, dan musyawarah untuk mencapai kesepakatan. Namun, proses di lapangan sering dihadapkan pada tantangan, terutama terkait penentuan nilai ganti kerugian yang layak dan adil serta mekanisme penyelesaian keberatan dari pihak yang berhak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian prosedur pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Yogya-Klaten dengan ketentuan UU No. 2 Tahun 2012 dan mengevaluasi efektivitas mekanisme musyawarah dan mediasi dalam penyelesaian sengketa penetapan ganti kerugian. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris, dengan melakukan wawancara kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN), tim pelaksana pengadaan tanah, serta perwakilan masyarakat yang terdampak.

Data yang dikumpulkan meliputi data primer dari hasil wawancara dan data sekunder berupa dokumen, regulasi, dan laporan pelaksanaan pengadaan tanah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara formal, tahapan pengadaan tanah telah mengikuti koridor hukum yang berlaku. Meskipun demikian, terdapat beberapa kendala implementatif, terutama pada fase musyawarah di mana beberapa pemilik tanah merasa nilai ganti kerugian yang ditetapkan oleh penilai tidak mencerminkan keadilan substansial, yang kemudian berujung pada proses konsinyasi di pengadilan. Kesimpulannya, pelaksanaan pengadaan tanah untuk Jalan Tol Yogya-Klaten telah memenuhi aspek legalitas prosedural, namun keberatan dari masyarakat menunjukkan adanya kebutuhan untuk meningkatkan transparansi dan objektivitas dalam penentuan nilai ganti kerugian serta memperkuat peran lembaga mediasi independen sebelum proses berlanjut ke jalur hukum.

Kata Kunci: Pengadaan Tanah, Jalan Tol, Ganti Kerugian, Kepentingan Umum.

Abstract

The construction of the Yogyakarta-Klaten Toll Road infrastructure is a national strategic project requiring large-scale land acquisition. Implementation of this land acquisition for public interest must be guided by Law No. 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Development in the Public Interest, which emphasizes the principles of legal certainty, transparency, and deliberation to reach agreement. However, the process in the field often faces challenges, particularly regarding determining fair and equitable compensation and the mechanism for resolving objections from entitled parties. This study aims to analyze the compliance of the land acquisition procedures for the Yogyakarta-Klaten Toll Road with the provisions of Law No. 2 of 2012 and to evaluate the effectiveness of deliberation and mediation mechanisms in resolving compensation disputes. The research method used was empirical juridical, through interviews with the National Land Agency (BPN), the land acquisition implementation team, and representatives of affected communities.

The data collected included primary data from interviews and secondary data in the form of documents, regulations, and land acquisition implementation reports. The results indicate that formally, the land acquisition stages have followed applicable legal guidelines. However, several implementation challenges arose, particularly during the deliberation phase, where some landowners felt the compensation determined by the appraiser did not reflect substantial fairness, leading to a court consignment process. In conclusion, the land acquisition process for the Yogya-Klaten Toll Road met procedural legal requirements. However, public objections indicate the need for increased transparency and objectivity in determining compensation and strengthening the role of independent mediators before the process proceeds to court.

Keywords: Land Acquisition, Toll Road, Compensation, Public Interest.

DAFTAR ISI

PENULISAN SKRIPSI	i
PENULISAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Keaslian Penelitian.....	7
F. Tinjauan Pustaka	10
G. Batasan Konsep	17
H. Metode Penelitian.....	19
BAB II PEMBAHASAN.....	24
A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah	24
1. Tahapan Pengadaan Tanah	24
a. Perencanaan	25
b. Persiapan	26
c. Pelaksanaan	28
d. Penyerahan hasil	30

2. Pelaksanaan Pengadaan Tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta: Kompleksitas Hukum dan Keistimewaan	31
B. Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah	34
1. Tata Cara Penilaian dan Penetapan Ganti Kerugian.....	34
a. Penilaian Ganti Kerugian.....	34
b. Penetapan Ganti Kerugian.....	36
2. Bentuk Pemberian Ganti Kerugian.....	39
3. Tata Cara Pemberian Ganti Kerugian	45
C. Analisis Hubungan antara Pelaksanaan Pengadaan Tanah dengan Pemberian Ganti Kerugian.....	47
1. Keadaan di desa Sariharjo, Ngaglik, Sleman, DI Yogyakarta.....	47
2. Proses Pengadaan Tanah di desa Sariharjo, Ngaglik, Sleman, DI Yogyakarta..	48
3. Hasil Wawancara Responden	52
3. Pemberian Ganti Rugi kepada Warga.....	54
a. Proses Pemberian Ganti Rugi.....	54
b. Solusi Pemberian ganti rugi yang layak dan adil.....	56
BAB III.....	60
PENUTUP.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran	60