

**KESESUAIAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH
SKALA KECIL DI KOTA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

MIZAB ARRAHMA

NIT. 21303793

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2025

ABSTRACT

The Yogyakarta City Government organizes small-scale land acquisition for the development of Public Open Green Spaces (RTHP) and Public Facilities (Fasum) through the Land and Spatial Planning Office (Dinpertaru) of Yogyakarta City. The development is carried out directly without the determination of location, through a buying and selling mechanism between Dinpertaru and the landowners. In the provision of compensation for the land acquisition, Dinpertaru only compensates for the land itself and provides no compensation for buildings. Therefore, this study aims to: a) examine the mechanism of small-scale land acquisition in Yogyakarta City; b) assess the appropriateness of compensation provided to landowners in small-scale land acquisition in Yogyakarta City; and c) analyze the agreement process achieved during the small-scale land acquisition in Yogyakarta City. This study employs a qualitative method with a descriptive approach. The results of the study show that: a) the stages of small-scale land acquisition in Yogyakarta City include the need for RTHP and Fasum, which originate from proposals by various parties, followed by the release of land rights and payment; b) the number of land proposals is disproportionate to demand, so Dinpertaru prioritizes proposals using a scoring system while considering the need for RTHP, which accounts for 20% of the total area of Yogyakarta City, additional Fasum availability, and alignment with spatial planning; c) Dinpertaru uses the services of a Public Appraiser to assess compensation for the acquired land, in accordance with Government Regulation Number 39 of 2023; d) Dinpertaru informs landowners that the Yogyakarta City Government will only purchase the land and not compensate for buildings, which are valued at 0 rupiah, thus the implementation of compensation is not entirely in accordance with Government Regulation Number 39 of 2023; and e) there is transparency between Dinpertaru and landowners regarding the compensation, which leads to voluntary land sales and mutual agreement.

Keywords: Land Acquisition, Public Open Green Space, Public Facilities, Compensation, Appropriateness, Agreement.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Kajian Literatur	8
B. Kerangka Teoritis	17
C. Kerangka Pemikiran.....	25
D. Pertanyaan Penelitian	27
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Format Penelitian	28
B. Lokasi atau Objek Penelitian	28
C. Subjek, Informan, dan Teknik Pemilihan Informan.....	29
D. Definisi Operasional Konsep	30
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	32
F. Teknik Analisis Data	34

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	38
A. Gambaran Umum Kota Yogyakarta	38
B. Kependudukan Kota Yogyakarta.....	40
C. Gambaran Umum Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta ...	41
BAB V MEKANISME PENGADAAN TANAH SKALA KECIL DI KOTA YOGYAKARTA	46
A. Tahapan Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kota Yogyakarta.....	46
B. Penetapan Prioritas Pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kota Yogyakarta	53
BAB VI KESESUAIAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH SKALA KECIL DI KOTA YOGYAKARTA.....	58
A. Metode Penilaian Tanah yang Dilaksanakan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kota Yogyakarta	58
B. Sosialisasi dan Negosiasi Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kota Yogyakarta	61
BAB VII ALUR KESEPAKATAN PEMBERIAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH SKALA KECIL DI KOTA YOGYAKARTA	67
A. Sudut Pandang Dinpertaru Kota Yogyakarta tentang Aspek Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kota Yogyakarta	67
B. Pemahaman Pemilik Tanah tentang Aspek Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kota Yogyakarta	70
BAB VIII PENUTUP	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN.....	83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian dari muka bumi yang mendukung kehidupan seluruh manusia. Tanah sebagai kebutuhan dasar memiliki peranan penting bagi kelangsungan hidup manusia karena menjadi unsur utama yang mendukung kehidupan sepanjang masa. Tanah menjadi tempat tinggal serta sumber penghidupan bagi manusia sehingga tercapai kesejahteraan bagi seluruh masyarakat, yang terbagi secara adil baik dalam aspek materiil maupun spiritual (Novita, 2014). Hal tersebut selaras dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dimana tanah mempunyai peranan dalam kemakmuran atau kesejahteraan rakyat. Pada UUPA Pasal 33 Ayat (3) dijelaskan bahwa tanah yang dikuasai negara dimanfaatkan sebesar besarnya demi kemakmuran rakyat. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, Pemerintah menggunakan tanah sebagai sarana menunjang pembangunan nasional bagi kepentingan umum.

Pembangunan nasional adalah cara pemerintah mewujudkan kesejahteraan rakyat secara maksimal dengan tetap mengutamakan prinsip keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia (Naryana dkk, 2020). Pembangunan nasional memiliki peranan penting dalam berkembangnya sebuah negara, dimana dalam pelaksanaannya membutuhkan tanah. Tanah yang dikuasai negara wajib dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Pemerintah sebagai instansi yang membutuhkan tanah perlu melakukan proses pembebasan tanah yang dimiliki oleh masyarakat untuk mendukung pembangunan tersebut. Proses pembebasan tanah merupakan salah satu bentuk pembangunan nasional yang dikenal sebagai pengadaan tanah. Pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan proses penyediaan tanah melalui pemberian ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Menurut Apriyanto & Ufran (2023), pengadaan

tanah merupakan proses yang dilaksanakan oleh pemerintah guna memperoleh tanah dengan tujuan pembangunan, utamanya guna kepentingan umum.

Kegiatan pengadaan tanah dibagi menjadi tiga kelompok, meliputi pengadaan dalam keadaan mendesak, pengadaan tanah skala besar, dan pengadaan tanah skala kecil. Pengadaan tanah dalam keadaan mendesak disebabkan karena bencana alam, perang, konflik sosial, atau wabah penyakit, pembangunan dapat dilakukan setelah lokasi ditetapkan. Pemberitahuan kepada pihak yang berhak disampaikan terlebih dahulu sebelum menetapkan lokasi pembangunan. Kemudian, mekanisme pengadaan tanah dalam keadaan mendesak meliputi pengumuman kepada pemegang hak, penetapan lokasi pembangunan, pelaksanaan pembangunan langsung melalui instansi terkait, serta instansi tetap melanjutkan pembangunan meskipun terdapat keberatan atau gugatan terhadap proses pengadaan tanah (Prasetyo dkk, 2019).

Pengadaan tanah skala besar dilaksanakan apabila luas objek pengadaan tanah yang dibutuhkan di atas 5 hektare. Pada pengadaan tanah skala besar mekanisme penentuan lokasi pengadaan terlebih dahulu dilakukan pemberitahuan mengenai rencana pembangunan, pendataan awal serta konsultasi publik (Naryana dkk, 2020). Tahapan ini memiliki peran penting dalam memastikan keselarasan antara pembangunan dan kepentingan masyarakat. Disamping itu, tahapan ini mempunyai tujuan membantu pemerintah mendapatkan kesepakatan dan kesadaran dari masyarakat sehingga dapat menghindari penolakan atau hambatan lain yang berpotensi mengganggu proses pembangunan di masa depan.

Pengadaan tanah skala kecil diatur lebih khusus di dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Dalam Pasal 126 peraturan tersebut menerangkan bahwa demi efektivitas dan efisiensi, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dengan luas maksimal 5 (lima) hektare dapat diselenggarakan langsung oleh instansi yang membutuhkan tanah melalui jual beli, tukar menukar, cara lain yang disepakati, atau dengan

mekanisme pengadaan tanah. Apabila menggunakan mekanisme pengadaan tanah, lokasi pembangunan ditetapkan oleh bupati/walikota dengan melengkapi dokumen perencanaan, meliputi rencana kerja dan studi kelayakan. Selain itu, pengadaan tanah harus disesuaikan dengan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan menggunakan hasil penilaian jasa Penilai, penilai publik atau penilai pemerintah untuk menentukan nilai tanah.

Jenis penilaian yang digunakan dalam pengadaan tanah dijelaskan di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Permen ATR/KBPN RI) Nomor 17 Tahun 2022 tentang Penilai Pertanahan. Penilai merupakan individu yang mempunyai keahlian dalam melakukan penilaian, minimal telah menyelesaikan pendidikan dasar di bidang penilaian. Penilai publik merupakan individu yang secara mandiri dan profesional melakukan penilaian serta memiliki izin praktik dari menteri yang bertanggung jawab di bidang keuangan. Selanjutnya, penilai pertanahan merupakan penilai publik yang mempunyai lisensi dari menteri ATR/BPN, bertugas menilai objek pengadaan tanah dan kegiatan lain terkait pertanahan dan tata ruang. Dalam hal ini, Penilaian untuk pengadaan tanah skala kecil mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI) 204 dan pedoman penilaiannya diatur dalam Pedoman Penilaian Indonesia (PPI) 04. SPI 204 menyebutkan bahwa penentuan besaran nilai ganti kerugian dilakukan oleh penilai publik, ketentuan mengenai jasa penilai properti dan jasa penilai properti sederhana. Jika tidak ada jasa penilai pertanahan atau demi efisiensi biaya, instansi yang membutuhkan tanah dapat merujuk pada Penilai Publik atau pejabat yang ditetapkan oleh Menteri. Penilai tersebut memiliki peran dalam pengadaan tanah untuk menentukan besaran nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah.

Ganti rugi merupakan bentuk kompensasi yang didapat oleh pemilik tanah sebagai ganti atas nilai tanah, beserta segala aset yang terdapat di atasnya, yang telah diserahkan kepada instansi yang membutuhkan tanah. Ganti kerugian diberikan secara layak dan adil harus berdasarkan hasil penilaian dari *Appraisal* (penilai) sesuai aturan yang tercantum dalam Pasal 68 PP Nomor 19

Tahun 2021. Peraturan tersebut menjelaskan bahwa besaran ganti kerugian untuk setiap bidang tanah dinilai berdasarkan tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai. *Appraisal* menyampaikan hasil penilaian kepada instansi pemerintah yang membutuhkan tanah sebagai bahan pertimbangan dalam musyawarah untuk menentukan besaran nilai ganti kerugian dengan pihak yang berhak (Taufik dkk, 2022).

Pengadaan tanah skala kecil diterapkan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta melalui Dinas Pertanahan dan Tata Ruang (*Kundha Niti Mandala Sarta Tata Sasana*) Kota Yogyakarta untuk menyelenggarakan Ruang Terbuka Hijau Publik (RTHP) dan Fasilitas Umum (Fasum). Pelaksanaan pengadaan tanah tersebut mengacu pada PP Nomor 39 Tahun 2023 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Permen ATR/KBPN RI) Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pelaksanaannya melalui mekanisme secara langsung (*be to be*) berdasarkan proposal penawaran tanah yang dimohonkan masyarakat melalui Pemerintah Kota/ketua kampung/Lembaga Pemberdayaan Masyarakat Kalurahan (LPMK)/Perorangan. Proposal tersebut memuat surat permohonan tanah untuk RTHP/Fasum, identitas pemohon dan surat penawaran harga tanah yang dilengkapi dengan sertipikat tanah yang ditawarkan kepada Pemerintah Kota Yogyakarta. Namun dalam pelaksanaannya, Dinpertaru Kota Yogyakarta hanya memberikan ganti kerugian pada tanahnya saja sedangkan bangunan dan benda-benda lain di atasnya tidak dinilai sehingga objek yang diberi ganti kerugian hanya tanahnya. Sejak awal survei objek pengadaan tanah telah dikomunikasikan apabila di atas tanah terdapat bangunan, nilai ganti kerugian bangunan tersebut bernilai 0 (nol) rupiah. Dinpertaru Kota Yogyakarta menganggap 0 (nol) rupiah sebagai besaran nilai ganti kerugian terhadap bangunan terdampak pengadaan tanah bukan tidak melakukan ganti rugi bangunan yang ada di atas tanah berdasarkan hasil kesepakatan kedua belah

pihak. Selain itu, Dinpertaru Kota Yogyakarta juga memberikan pilihan kepada pemilik tanah terkait bangunan yang ada di atas tanah akan dihancurkan sendiri oleh pemilik tanah atau diserahkan penuh kepada Pemerintah Kota untuk memusnahkan bangunan tersebut.

Kompleksitas bidang pertanahan di Kota Yogyakarta menjadi hal yang tidak asing bagi masyarakat setempat. Masyarakat cenderung lebih sensitif dan berhati-hati apabila berurusan perihal tanah, seperti jual-beli, peralihan hak, maupun pengadaan tanah pada proses ganti kerugian. Adanya fakta menunjukkan bahwa nilai ganti kerugian objek pengadaan tanah skala kecil yang diberikan Dinpertaru Kota Yogyakarta hanya memuat nilai tanahnya saja dengan nilai bangunan sebesar 0 (nol) rupiah, justru tidak dipermasalahkan oleh masyarakat. Hal tersebut tentunya menimbulkan pertanyaan yaitu apakah ganti kerugian yang diberikan Dinpertaru Kota Yogyakarta kepada masyarakat sudah sesuai dengan ketentuan peraturan pengadaan tanah atau belum. Dengan demikian, peneliti tertarik untuk mengkaji sejauh apa kesesuaian nilai ganti kerugian yang diberikan Dinpertaru Kota Yogyakarta dilihat dari aspek ketentuan peraturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Berdasarkan penjelasan permasalahan yang telah dijabarkan, peneliti bermaksud melakukan penelitian yang berjudul **“Kesesuaian Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kota Yogyakarta”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, terdapat beberapa permasalahan dalam penelitian yang akan peneliti. Adapun rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana mekanisme pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala kecil di Kota Yogyakarta?
2. Bagaimana kesesuaian pemberian ganti kerugian kepada pemilik tanah dalam pelaksanaan pengadaan Tanah Skala Kecil di Kota Yogyakarta?
3. Bagaimana alur kesepakatan yang dicapai dalam pemberian ganti kerugian kepada pemilik tanah pada pengadaan tanah skala kecil di Kota Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan di atas, terdapat beberapa tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini, Adapun tujuan penelitian yaitu:

1. Mengetahui mekanisme pelaksanaan Pengadaan Tanah Skala kecil di Kota Yogyakarta.
2. Mengetahui kesesuaian pemberian ganti kerugian kepada pemilik tanah dalam pelaksanaan pengadaan Tanah Skala Kecil di Kota Yogyakarta.
3. Mengetahui alur kesepakatan yang dicapai dalam pemberian ganti kerugian kepada pemilik tanah pada pengadaan tanah skala kecil di Kota Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan analisis mendalam mengenai pelaksanaan pengadaan tanah, serta sejauh mana kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaannya di lapangan. Penelitian ini juga diharapkan dapat memperbaiki dan meningkatkan efektivitas kebijakan pengadaan tanah skala kecil di Kota Yogyakarta.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan pandangan dan pemahaman tentang implementasi peraturan atau kebijakan pengadaan tanah skala kecil.

- b. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan keterlibatan dalam pemahaman mengenai implementasi kebijakan tersebut. Hasil penelitian ini juga mampu menjadi rujukan bagi kampus untuk mengembangkan program, inisiatif akademik, dan riset yang berhubungan dengan pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil, khususnya di Yogyakarta.

c. Bagi Instansi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan bagi Pemerintah Kota dalam mengevaluasi dan memperbaiki kebijakan. Penelitian ini juga diharapkan menjadi acuan Pemerintah Kota untuk menerbitkan peraturan khusus terkait pelaksanaan pengadaan tanah skala kecil berupa RTHP dan Fasum di Kota Yogyakarta.

3. Manfaat Sosial

Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi bagi peneliti berikutnya yang ingin melanjutkan penelitian yang sejenis terkait topik ini.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, kesimpulan yang dapat ditarik dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mekanisme pengadaan tanah skala kecil di Kota Yogyakarta melalui beberapa tahapan.
 - a. Pengadaan tanah skala kecil untuk RTHP dan Fasum yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Yogyakarta dilakukan secara langsung tanpa penetapan lokasi. Tahapannya meliputi: 1) proposal penawaran pengadaan tanah diajukan ke Bidang Pertanahan; 2) penilaian proposal pengadaan tanah dan survei bidang tanah; 3) pengajuan permohonan anggaran; 4) sosialisasi; 5) penilaian tanah dengan tim penilai; 7) musyawarah kesepakatan bentuk dan besaran nilai ganti kerugian 8) pelepasan hak dan pembayaran.
 - b. Pada penilaian proposal, Dinptaru Kota Yogyakarta melakukan penilaian proposal pengadaan tanah dengan metode *scoring* berdasarkan Surat Keputusan Kepala Dinas tentang komponen indikator penetapan prioritas pengadaan tanah. Metode *scoring* digunakan untuk mengidentifikasi proposal yang mempunyai *score* terbesar sehingga diprioritaskan untuk dilaksanakan pengadaan tanah. Setelah itu, hasil dari *scoring* dilakukan pengecekan kesesuaian bidang tanah yang ditawarkan terhadap rencana tata ruang Kota Yogyakarta.
2. Kesesuaian proses pemberian ganti kerugian didasarkan pada hasil penilaian tanah oleh tim penilai, sosialisasi dan negosiasi pemberian ganti kerugian.
 - a. Dinptaru Kota Yogyakarta sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 menggunakan jasa Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) untuk menilai ganti kerugian. KJPP dalam melakukan penilaian objek pengadaan tanah sesuai dengan pedoman KEPI (Kode

Etik Penilai Indonesia) dan SPI (Standar Penilaian Indonesia) Edisi VII tahun 2018 serta SPI 204 Edisi Revisi 2022. KEPI dan SPI tersebut menyebutkan bahwa penilaian untuk kepentingan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah skala kecil nilainya didasarkan pada nilai pasar.

- b. Sosialisasi dan negosiasi pemberian ganti kerugian didasarkan pada kesepakatan antara pemilik bidang tanah dengan Dinpertaru Kota Yogyakarta. Kesepakatan tersebut tercapai karena adanya pendekatan antara kedua belah pihak terkait ganti kerugian yang akan diberikan hanya tanahnya saja dengan bangunan sebesar 0 (nol) rupiah jika berdiri bangunan di atasnya. Dengan demikian, pemberian ganti kerugian pengadaan tanah skala kecil untuk RTHP atau Fasum di Kota Yogyakarta belum sepenuhnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tetapi dikembalikan lagi kepada asas-asas pelaksanaan pengadaan tanah, yaitu dengan mengedepankan asas kesepakatan dalam proses pemberian ganti kerugian.
3. Kesepakatan pemberian ganti kerugian objek pengadaan tanah skala kecil tercapai karena:
 - a. Keterbukaan Dinpertaru Kota Yogyakarta kepada pemilik tanah. Dinpertaru Kota Yogyakarta diawal telah memberi penjelasan dan pemahaman kepada pemilik tanah bahwa Pemerintah Kota Yogyakarta hanya melakukan pembelian tanah saja dan bangunan dibeli sebesar 0 (nol) rupiah walaupun secara normatif bangunan, tanaman, dan hal lain yang bernilai dapat diberikan ganti kerugian.
 - b. Pemilik bidang tanah paham apabila ganti kerugian diberikan untuk tanah, bangunan, dan hal lain yang dapat dinilai. Namun dalam konteks pengadaan tanah skala kecil di Kota Yogyakarta, pemilik bidang tanah juga mengetahui dan memahami bahwa Pemerintah Kota Yogyakarta hanya akan membeli tanah saja tanpa bangunannya. Oleh karena itu, pemilik bidang tanah dengan sukarela menjual atau menawarkan

bidang tanahnya ke Pemerintah Kota Yogyakarta untuk dilakukan pembangunan RTHP atau Fasum.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi instansi pemerintah dan dasar untuk penelitian selanjutnya adalah sebagai berikut:

1. Pengadaan tanah skala kecil di Kota Yogyakarta telah sesuai dan mengikuti aspek Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, Dinpertaru Kota Yogyakarta perlu fokus meningkatkan kegiatan sosialisasi, survei lapangan, dan pendekatan langsung kepada masyarakat dalam penyelenggaraan pengadaan tanah skala kecil. Pemerintah Kota Yogyakarta diharapkan dapat meningkatkan transparansi dalam seluruh tahapan pengadaan tanah skala kecil, khususnya dalam proses penilaian dan pemberian ganti kerugian kepada pemilik bidang tanah secara jelas sehingga tercapai kesesuaian dengan peraturan. Selain itu, Masyarakat perlu didukung dengan edukasi tentang pentingnya RTHP dan Fasum agar kedepannya pengadaan tanah dapat memberikan kesadaran bagi masyarakat untuk memanfaatkan RTHP dan Fasum untuk bersama.
2. Masyarakat disarankan untuk lebih memahami ketentuan hukum terkait pengadaan tanah, termasuk ketika bidang tanahnya terdampak pengadaan tanah. Pemahaman terhadap ketentuan hukum terkait pengadaan tanah penting untuk dimiliki oleh masyarakat agar mereka dapat terlibat secara aktif dan kritis dalam mengikuti setiap tahapan yang berlangsung.
3. Penelitian ini dapat menjadi dasar untuk melakukan penelitian lanjutan terkait pemberian ganti kerugian pengadaan tanah skala kecil pada lokasi yang berbeda atau pendekatan yang dilakukan kepada masyarakat. Disarankan untuk memilih narasumber yang tepat dan mempertimbangkan faktor eksternal lainnya, seperti kebijakan pemerintah atau pemangku kebijakan yang juga dapat mempengaruhi hasil penelitian terkait pemberian ganti kerugian pengadaan tanah skala kecil.

DAFTAR PUSTAKA

- Adam. (2022). Pengaruh Pengendalian Internal, Kesesuaian Kompensasi, dan Ketaatan Aturan Akuntansi terhadap Kecenderungan Kecurangan Akuntansi (Studi Pada SKPD Kabupaten Kota Administrasi Jakarta Timur). *Cakrawala Ekonomi Dan Keuangan*, 29. <https://doi.org/10.56070/cakrawala.v29i1.24>
- Adjeng, A. B. T., Salle, A., & Patittingi, F. (2017). Penetapan Lokasi dalam Pengadaan Tanah Skala Kecil bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Perspektif Hukum*, 17. <https://doi.org/10.30649/ph.v17i1.62>
- Alim, S. (2024). Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Terhadap Tanah Hak Milik. *Gorontalo Law Review*, 7. <https://doi.org/10.32662/golrev.v7i1.3332>
- Apriyanto, N., & Ufran, U. (2023). Pelaksanaan Bentuk Ganti Rugi atas Tanah Menurut UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Indonesia Berdaya*, 4. <https://doi.org/10.47679/ib.2023436>
- Creswell, J. W. (2017). *Research Design Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed* (Edisi Ketiga). Yogyakarta. Pustaka Pelajar.
- Fadhil, A. (2021). Kesesuaian Konsep Penitipan Ganti Kerugian Dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Pemilik Lahan. *Badamai Law Journal*, 6. <http://dx.doi.org/10.32801/damai.v6i2.11782>
- Firdaus, T. (2023). Identifikasi Kesesuaian Nilai Ganti Rugi Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Bandung Conference Series: Urban & Regional Planning*, 3. <https://doi.org/10.29313/bcsurp.v3i1.5809>
- Gozali, D. S. (2017). Penerapan Asas Kesepakatan dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Yuridika*, 32. <https://doi.org/10.20473/ydk.v32i3.4783>
- Hamdi. (2014). Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012). *IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, II. <https://doi.org/10.12345/ius.v2i4.159>

- Harjono, D. K. (2023). Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2. <https://doi.org/10.58344/jhi.v1i2.7>
- Iryana, & Kawasati, R. (2019). Teknik Pengumpulan Data Metode Kualitatif. *INA Rxiv Papers*. <https://doi.org/10.31227/osf.io/2myn7>
- Jaelani, A. Q., & Purnawati. (2016). Tinjauan Yuridis Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Fly Over Jombor Kabupaten Sleman untuk Kepentingan Umum. *Supremasi Hukum*, 5. <https://doi.org/10.14421/sh.v5i1.1986>
- Jeka, F., Risnita, Jailani, M. S., & Asrulla. (2023). Kajian Literatur dalam Menyusun Referensi Kunci, *State Of The Art*, dan Keterbaharuan Penelitian (*Novelty*). *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7. <https://doi.org/10.61104/jq.v1i1.50>
- Manaf, A. (2015). *Sosialisasi dan Konflik dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Umum*. Jakarta. PT. Buku Karya.
- Merdekawati, A. Z. H. (2017). *Kesesuaian Sentra Industri Batik Masaran Kabupaten Sragen sebagai Sentra Industri Kreatif Kerajinan*. (Skripsi Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Sebelas Maret, Surakarta). <https://digilib.uns.ac.id/>
- Mogi, E. G., Sondakh, J., & Sondakh, D. K. G. (2021). Kajian Hukum Terhadap Pelaksanaan Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Lex Administratum*, IX.
- Moleong, L. J. (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung Barat. PT. Remaja Rosdakarya.
- Naryana, A., Sudibyanung, & Pinuji, S. (2020). Faktor Pendorong dan Penghambat Keberhasilan Pengadaan Tanah Skala Kecil di Kabupaten Karanganyar (Studi Pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum Regional WOSUSOKAS dan Jembatan Kragan). *Jurnal Tunas Agraria*, 3. <https://doi.org/10.31292/jta.v3i1.72>
- Nasution, A. F. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif* (M. Albina (ed.); cetakan pertama). Bandung. CV. Harfa Creative.
- Novita, C. F. (2014). Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo). *Ilmu Hukum Legal Opinion*, 2.

- Nugroho, A. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif untuk Riset Agraria*. Yogyakarta. Gramasurya.
- Palilingan, T. K. R. (2016). Kritik Terhadap Pengaturan Pengadaan Tanah Skala Kecil untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. *Lex et Societatis*, 4. <https://doi.org/10.35796/les.v4i9.14173>
- Prabandari, L. N. D. S., Arthanaya, I. W., & Suryani, L. P. (2021). Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Analogi Hukum*, 3. <https://doi.org/10.22225/ah.3.1.2021.1-5>
- Prasetyo, P. K., Sudirman, S., & Sutaryono. (2019). *Pengadaan Tanah untuk Pembangunan I*.
- Rohaedi, E., H. Insan, I., & Zumaro, N. (2019). Mekanisme Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Pakuan Law Review*, 5. <https://doi.org/10.33751/v5i2.1192>
- Rudini, M., Sidqi, F. A., & Darham, M. Y. bin. (2022). Analisis Yuridis Tentang Kedudukan Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum. *Repository Universitas Islam Kalimantan*.
- Sahir, S. H. (2022). *Metodologi Penelitian* (T. Koryati (ed.)). Yogyakarta. Penerbit KBM Indonesia.
- Sari, W. Y. R., Prasetyo, P. K., & Sudibyanung, S. (2021). Evaluasi Pengadaan Tanah Skala Kecil dengan dan tanpa Penetapan Lokasi di Kabupaten Sleman. *Marcapada: Jurnal Kebijakan Pertanahan*, 1. <https://doi.org/10.31292/jm.v1i1.4>
- Sembiring, T. B., Irmawati, Sabir, M., & Tjahyadi, I. (2024). *Buku Ajar Metodologi Penelitian (Teori dan Praktik)* (B. Ismaya (ed.); cetakan pertama). Karawang. CV Saba Jaya Publisher.
- Silalahi, H. S., Eddy, T., & Limbong, D. (2024). Analisis Penetapan Ganti Rugi dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Simalungun). *Jurnal UNES Law Review*, 6. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4.2150>
- Silvianingtias, I., Budisetyowati, D. A., & Atmoko, D. (2023). Analisis Yuridis Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah dibawah 5 (Lima)

- Hektare (Pembangunan Instalasi Pengelolaan Air Sistem Penyediaan Air Minum (Ipa Spam) Regional Jatiluhur I). *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah*, 8. <https://doi.org/10.24815/jimps.v8i4.26221>
- Subadi, T. (2006). *Metode Penelitian Kualitatif* (E. F. Hidayati (ed.); Cetakan Pertama). Surakarta. Muhammadiyah University Press.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia Jurnal Hukum*, 5. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v95i0.2816>
- Sudibyanung, Widarbo, K., & Mustofa, F. C. (2019). Permasalahan Di Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Skala Besar Dan Skala Kecil Serta Solusinya Di Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kasus Tahun 2017 – 2019). *Laporan Penelitian Sistematis, Desember 2019*.
- Sugiyono, P. D. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung. CV Alfabeta.
- Tamba, A. P., Wibowo, A., & Martokoesoemo, B. P. (2018). *KEPI & SPI Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia* (EDISI VII). Jakarta. KPSPI – MAPPI.
- Taufik, T., Yamin, M., Saidin, S., & Yefrizawati, Y. (2022). Analisis Yuridis Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian yang Layak dan Adil dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum di Kota Langsa. *Jurnal Komunikasi Dan Informasi Hukum*, 1. <https://doi.org/10.56211/rechtsnormen.v1i2.153>
- Taqiyyuddin, N. R. (2024). Prof. Dr. Mochtar Kusumaatmadja, S.H., LL.M. Teori Hukum Pembangunan. *Jurnal Kepemimpinan Dan Manajemen Keperawatan*.
- Ultavia, A., Jannati, P., Malahati, F., Qathrunnada, & Shaleh. (2023). Kualitatif: Memahami Karakteristik Penelitian Sebagai Metodologi. *Jurnal Pendidikan Dasar*, 11. <https://doi.org/10.46368/jpd.v11i2.902>
- Waruwu, M. (2023). Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method). *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7. <https://doi.org/10.36706/jbti.v9i2.18333>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Presiden Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk 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 Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 19 Tahun 2021

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 Tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 4 Tahun 2020 tentang perubahan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Yogyakarta

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta Tahun 2021-2041

Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 118 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Yogyakarta Tahun 2021 – 2041

Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 17 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Ruang Terbuka Hijau Publik dan Fasilitas Umum

Peraturan Walikota Nomor 37 Tahun 2023 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Daerah