

**ANALISIS PROBLEMATIKA DAN SOLUSI KEGIATAN
INVENTARISASI DAN IDENTIFIKASI DALAM TAHAP PELAKSANAAN
PENGADAAN TANAH JALAN TOL YOGYAKARTA - BAWEN DI
KABUPATEN SLEMAN**

(Studi di Kalurahan Margokaton, Kapanewon Seyegan)

SKRIPSI

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



Disusun oleh :

AIDA FEBRIYANTI ANANTHA

NIT. 21303768

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

2025

ABSTRACT

The construction of the Yogyakarta-Bawen toll road infrastructure is part of a National Strategic Project that aims to improve connectivity between regions and encourage regional economic growth. One of the crucial aspects in the implementation of this project is land acquisition, especially in the inventory and identification stage carried out in Margokaton Sub-district, Kapanewon Seyegan, Sleman Regency. This research is motivated by the complexity of problems that arise in the field, such as administrative data discrepancies, overlapping ownership status, and community resistance due to lack of socialization and compensation values that are considered unfair. The purpose of this study is to analyze the compatibility between the applicable laws and regulations and the implementation of the land inventory and identification process in the field, identify various problems that arise in its implementation, and formulate alternative solutions that can be applied to improve the effectiveness and efficiency of the process. This research uses a descriptive qualitative approach with a case study method, and data collection techniques are conducted through in-depth interviews, field observations, and documentation studies of relevant primary and secondary data. The results showed that the obstacles in the inventory and identification process in Margokaton Sub-district came from technical and administrative constraints, weak inter-agency coordination, and lack of coordination between institutions.

Keywords: *Land acquisition, toll road, inventory and identification, Margokaton, Sleman*

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT	viii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
D. Keaslian Penelitian.....	6
BAB II PENELITIAN TERDAHULU.....	11
A. Penelitian Terdahulu.....	11
B. Landasan Teori	13
C. Kerangka Pemikiran.....	23
D. Pertanyaan Penelitian	25
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Format Penelitian	27
B. Lokasi Penelitian	27
C. Definisi Operasional.....	29
D. Informan dan Teknik Pemilihan Informan	32
E. Jenis Data, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data.....	33
F. Teknik Analisis Data	41
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN DAN PROSES PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL YOGYAKARTA - BAWEN DI KALURAHAN MARGOKATON, KABUPATEN SLEMAN.....	44
A. Karakteristik Geografis dan Administratif Kabupaten Sleman	44
B. Demografi dan Sosial Ekonomi Masyarakat Sleman.....	46

C.	Posisi Strategis Kabupaten Sleman dalam Proyek Jalan Tol Yogyakarta–Bawen.....	50
D.	Tujuan dan Urgensi Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Bawen	52
BAB V PROSES INVENTARISASI DAN IDENTIFIKASI OBYEK TANAH DALAM TAHAP PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK JALAN TOL YOGYAKARTA – BAWEN DI KALURAHAN MARGOKATON, KABUPATEN SLEMAN.....		
55		
A.	Tahapan-tahapan dalam proses inventarisasi dan identifikasi tanah untuk pengadaan tanah jalan tol	55
B.	Mekanisme pendataan dan pencatatan kepemilikan tanah dalam inventarisasi dan identifikasi tanah di Kalurahan Margokaton.	58
C.	Pihak Yang Terlibat Dalam Proses Inventarisasi Dan Identifikasi Tanah, Serta Bagaimana Peran Masing-Masing Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah	61
D.	Kendala Teknis Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Inventarisasi Dan Identifikasi Tanah Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Di Kalurahan Margokaton	64
BAB VI PROBLEMATIKA DALAM PROSES INVENTARISASI DAN IDENTIFIKASI PADA TAHAP PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK JALAN TOL YOGYAKARTA – BAWEN DI KALURAHAN MARGOKATON, KABUPATEN SLEMAN.....		
67		
A.	Kendala Data Yuridis Yang Muncul Dalam Proses Inventarisasi Dan Identifikasi Tanah Untuk Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta – Bawen.	68
B.	Permasalahan Hukum Dan Status Kepemilikan Tanah Mempengaruhi Kelancaran Proses Inventarisasi Dan Identifikasi Tanah Di Kalurahan Margokaton	71
C.	Koordinasi Antara Berbagai Pihak Yang Terlibat, Seperti Pemerintah, Pemilik Tanah, Dan Pelaksana Proyek, Dalam Menyelesaikan Problematika Yang Muncul Dalam Proses Inventarisasi Dan Identifikasi Tanah.	73
BAB VI SOLUSI MENGATASI PERMASALAHAN DALAM INVENTARISASI DAN IDENTIFIKASI PADA TAHAP PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL YOGYAKARTA - BAWEN DI KALURAHAN MARGOKATON, KABUPATEN SLEMAN.....		
85		
A.	Bagaimana Perbaikan Dalam Aspek Administrasi Mempercepat Proses Inventarisasi Dan Identifikasi Tanah Dalam Pengadaan Tanah Jalan Tol	86
B.	Strategi Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah	89
C.	Upaya Pendekatan Sosial Kepada Masyarakat Dapat Meningkatkan Partisipasi Dan Mengurangi Resistensi	92

D. Strategi Koordinasi Antara Pemerintah, Pemilik Tanah, Dan Pelaksana Proyek Dapat Ditingkatkan Untuk Mengatasi Hambatan Dalam Proses Inventarisasi Dan Identifikasi.....	97
BAB VII PENUTUP.....	99
A. Kesimpulan.....	99
B. Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA	104
LAMPIRAN.....	109

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur yang merata dapat digunakan sebagai indikator kesejahteraan masyarakat. Hal tersebut mencerminkan bagaimana fasilitas fisik yang memadai dapat meningkatkan kualitas hidup secara keseluruhan. Infrastruktur yang merata, seperti jalan, jembatan, layanan air bersih, listrik, pendidikan, dan kesehatan, menciptakan akses yang lebih baik bagi masyarakat ke berbagai layanan dasar. Hal ini berkontribusi pada pengurangan kesenjangan sosial dan ekonomi, terutama di daerah yang sebelumnya terisolasi. Pengaruh tersebut seperti yang diungkapkan oleh Hulu & Wahyuni (2021) bahwa agar dapat meningkatkan perekonomian dan pemerataan distribusi pendapatan, infrastruktur memiliki peranan yang penting dalam dua aspek tersebut.

Elmanuah & Santoso (2024) mengungkapkan bahwa infrastruktur menjadi elemen dasar yang mencakup berbagai fasilitas fisik dan sistem yang diperlukan untuk mendukung aktivitas ekonomi, sosial, dan kehidupan masyarakat secara umum. Salah satu infrastruktur penunjang aktivitas dan perekonomian masyarakat adalah jalan tol. Jalan tol dirancang untuk mengurangi kemacetan di jalan arteri dan mempersingkat waktu tempuh antar wilayah, sehingga efisiensi transportasi meningkat. Oleh karena itu pembangunan jalan tol memerlukan tanah baik milik pemerintah, masyarakat, ataupun pihak swasta dalam proses pembangunannya. Berkaitan dengan hal ini, upaya untuk mendapatkan tanah masyarakat yang akan digunakan dalam pembangunan infrastruktur diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 jo Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Menurut Adhiksumawati dkk (2023) mekanisme yang dapat digunakan oleh pemerintah pusat dan daerah sebagai pihak yang memerlukan tanah yaitu dengan cara musyawarah pemberian ganti kerugian atau biasa disebut dengan

pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Yogyakarta memiliki dinamika yang unik karena melibatkan status tanah khusus seperti tanah keraton (Sultan Ground) dan tanah kas desa. Kedua jenis tanah ini memiliki aturan dan mekanisme tersendiri dalam proses pelepasan atau pemanfaatannya, yang berbeda dengan tanah milik perseorangan. Tanah keraton, misalnya, tidak dapat dijual, melainkan hanya dapat dipinjamkan untuk proyek strategis, sementara tanah kas desa harus melalui prosedur pelepasan dan penggantian yang ketat sesuai regulasi daerah.

Menurut Arba (2021:13) pengadaan tanah adalah kegiatan menyediakan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dengan cara memutuskan hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan hak atas tanahnya dengan memberikan ganti kerugian. Adapun pengertian pengadaan tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 di rubah dengan Undang-Undang Nomor 6 tahun 2023 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Proyek pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen merupakan proyek pembangunan jalan tol di Yogyakarta yang menghubungkan kota Yogyakarta menuju Bawen, Jawa Tengah. Proyek ini termasuk dalam pengadaan tanah jaringan jalan tol Trans Jawa dengan panjang ± 75.82 KM yang melintasi Provinsi Yogyakarta dan Jawa Tengah. Rencana pembangunan proyek ini telah dilakukan dari tahun 2019 yaitu dengan dimulainya penyusunan *Review Fisibility Study (RFS)*. Pembangunan proyek ini dinaungi langsung oleh PT. Jasa Marga Jogja Bawen atau JJB yang merupakan badan usaha jalan tol.

Tol ini direncanakan dibangun melayang di atas Selokan Mataram sepanjang 10 KM dan menembus terowongan antara Ambarawa dan Temanggung agar tidak merusak kawasan objek wisata Kopi Banaran. Sementara itu, salah satu daerah yang dilewati proyek jalan tol ini adalah Kabupaten Sleman yang berada pada Sesi 1 pembangunan.

Kabupaten Sleman adalah sebuah wilayah kabupaten yang terletak di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan geografisnya, bagian Utara kabupaten ini merupakan pegunungan dengan puncaknya Gunung Merapi di

perbatasan dengan Jawa Tengah, salah satu gunung berapi aktif yang paling berbahaya di Pulau Jawa. Sedangkan, di bagian Selatan merupakan dataran rendah yang subur. Di antara sungai-sungai besar yang melintasi kabupaten ini adalah Kali Progo (membatasi Kabupaten Sleman dengan Kabupaten Kulon Progo), kali Code, kali Kuning, kali Opak, dan kali Tapus. Lokasi pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Sleman melewati tiga kecamatan yakni Tempel, Seyegan, dan Mlati. Di kecamatan Seyegan, jalan tol tersebut akan melewati Desa Margokaton (190 bidang).

Ditinjau berdasarkan banyaknya bidang tanah yang terdampak, proyek pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen berpotensi menimbulkan pro-kontra di kalangan masyarakat. Selain itu, hal ini dilatarbelakangi oleh perbedaan karakteristik masyarakat, sehingga tantangan dan hambatan dalam proses tersebut dapat memengaruhi keberlangsungan proses pengadaan tanah yang akan digunakan. Saat ini, proses pengadaan tanah tersebut mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Namun, terdapat beberapa kekurangan dan tantangan dalam pelaksanaan pengadaan tanah tersebut. Proses administrasi yang panjang dan birokratis sering kali menyebabkan keterlambatan, terutama karena perlunya persetujuan dari berbagai pihak, termasuk Keraton, pemerintah desa, dan instansi terkait. Selain itu, nilai ganti rugi yang dianggap kurang layak atau tidak adil oleh masyarakat juga dapat memicu resistensi, terutama jika menyangkut tanah kas desa yang menjadi sumber pendapatan desa atau tanah keraton yang memiliki nilai simbolik tinggi.

Sementara itu, dalam peraturan cipta kerja, Pengadaan Tanah diatur pada UU No. 6 Tahun 2023 serta Peraturan Pemerintah No. 19 Tahun 2021 jo Peraturan Menteri ATR/BPN No. 19 Tahun 2021. Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen dimulai setelah dikeluarkannya PP No.19 Tahun 2021 yang disahkan pada tanggal 2 Februari 2021. Hal ini merujuk pada Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah yang terbit pada tanggal 7 April 2021 yang kemudian direvisi pada tanggal 12 November 2021 terkait dengan peraturan yang digunakan.

Pelaksanaan pengadaan tanah di lapangan telah mengikuti peraturan yang berlaku. Meskipun sesuai prosedur, hal tersebut tidak selalu menjamin proses berjalan dengan sempurna dan tuntas. Selain itu, karena pengadaan tanah termasuk dalam proyek Strategi Nasional, pengembangannya dibatasi oleh target waktu tertentu. Kondisi ini menyebabkan adanya ketidaksesuaian antara implementasi di lapangan dan peraturan yang berlaku.

Dalam pelaksanaannya, pengadaan tanah melibatkan berbagai pihak, seperti kantor pertanahan, instansi terkait, pemerintah desa, dan masyarakat yang terdampak. Oleh karena itu, proses inventarisasi dan identifikasi pada desa Margokaton dilakukan oleh satgas A dan satgas B di salah satu Desa yang terdampak di Kabupaten Sleman. Saat ini, tercatat 190 bidang tanah yang menjadi objek pengadaan tanah yang dilakukan inventarisasi dan identifikasi objek tanah di desa Margokaton. Namun, dalam proses pelaksanaannya terdapat kendala yang menghambat kelancaran proses tersebut. Masalah utama adalah ketidaksesuaian data administratif, di mana sering ditemukan perbedaan antara data kepemilikan tanah yang tercatat secara resmi dengan kondisi di lapangan, akibat tumpang tindih sertipikat atau dokumen yang tidak diperbarui. Selain itu, kurangnya transparansi informasi kepada masyarakat terdampak mengenai tahapan pengadaan tanah, nilai ganti rugi, dan prosedur yang harus diikuti sering memicu ketidakpercayaan atau penolakan. Permasalahan lainnya adalah sengketa kepemilikan tanah, seperti tanah warisan yang belum dibagi, tanah dengan klaim ganda, atau tanah yang dikuasai tanpa dokumen sah, yang memperlambat proses inventarisasi.

Permasalahan yang ditemukan tersebut menjadi daya tarik bagi peneliti untuk mengkaji permasalahan tersebut. Hal ini mendorong peneliti untuk melakukan penelitian dengan judul **Analisis Problematika dan Solusi Kegiatan Inventarisasi dan Identifikasi Dalam Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta - Bawen Di Kabupaten Sleman**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Permasalahan yang ditemukan, peneliti merumuskan pertanyaan penelitian secara lebih detail sebagai berikut :

1. Bagaimana kesesuaian antara muatan peraturan dan implementasi proses inventarisasi dan identifikasi obyek pengadaan tanah dalam tahap pelaksanaan pengadaan tanah untuk jalan tol Yogyakarta – Bawen di kalurahan Margokaton, Kabupaten Sleman?
2. Apa saja problematika yang dihadapi dalam proses inventarisasi dan identifikasi obyek pengadaan tanah pada pengadaan tanah untuk jalan tol Yogyakarta – Bawen?
3. Bagaimana solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasi problematika dalam proses inventarisasi dan identifikasi tanah pada pengadaan tanah untuk jalan tol Yogyakarta - Bawen di Kalurahan Margokaton, Kabupaten Sleman?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Menganalisis kesesuaian antara muatan peraturan dan implementasi proses inventarisasi dan identifikasi tanah dalam tahap pelaksanaan obyek pengadaan tanah untuk jalan tol Yogyakarta – Bawen di kalurahan Margokaton, Kabupaten Sleman.
- b. Mengidentifikasi problematika yang terjadi dalam proses inventarisasi dan identifikasi pada tahap pelaksanaan obyek pengadaan tanah untuk Jalan Tol Yogyakarta - Bawen.
- c. Merumuskan solusi yang dapat diterapkan untuk mengatasi permasalahan dalam inventarisasi dan identifikasi pada tahap pelaksanaan pengadaan tanah Jalan Tol Yogyakarta - Bawen di Kabupaten Sleman.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Akademik

Penelitian ini diharapkan dapat menambah literatur bahan kajian penelitian dan pengembangan pengetahuan terkait dengan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol khususnya Yogyakarta – bawen.

Proses menurut peraturan dan pelaksanaan dilapangan, problematika dan solusi dalam kegiatan inventarisasi dan identifikasi obyek pengadaan tanah.

b. Manfaat Praktis

Menjadi masukan dan sumber referensi bagi pelaksana pengadaan tanah khususnya kementerian ATR/BPN sebagai ketua pelaksana dalam menyelesaikan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

D. Keaslian Penelitian

Penelitian tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum baik di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional maupun universitas lainnya telah banyak dilakukan. Untuk menguji rencana penelitian ini dengan penelitian sebelumnya maka perlu dianalisis perbedaannya. Sebagai bukti atas kebaruan penelitian ini, maka dilakukan perbandingan dalam kajian literatur.

Sementara itu, untuk mengetahui perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, maka dilakukan perbandingan dengan penelitian serupa yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Hal-hal yang diperbandingkan meliputi nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, metode penelitian, dan hasil penelitian. Hasil analisis ini dilampirkan pada tabel dibawah ini:

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu

NO	Nama Peneliti Tahun	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	2	3	4	5	6
1.	Ismi Khoirunisa (2021)	Problematika Inventarisasi dan Identifikasi Dalam Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Pejagan-Pemalang Di Kabupaten Tegal	Memahami kegiatan inventarisasi dan identifikasi serta kendala pelaksanaan pengadaan tanah jalan Tol Pejagan-Pemalang di Tegal.	Kualitatif deskriptif dan yuridis empiris	Problematika Inventarisasi dan Identifikasi Dalam Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Pejagan-Pemalang Di Kabupaten Tegal, yakni: Patok batas bidang tanah yang belum terpasang. Upaya yang dilakukan adalah memasang patok bidang dengan dihadiri tetangga yang bersebelahan. Inventarisasi ketika musim hujan menjadi kendala terutama saat hujan turun. Kesadaran masyarakat yang rendah terkait peralihan hak secara yuridis.
2.	Rachma Zaini Winarda, Joko Mardiyanto, Nantik Sutarni (2021)	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta - Solo Di Kabupaten Boyolali (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta-Solo)	untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah bagipembangunan khususnya di Kabupaten Boyolali.	Kualitatif deskriptif dan yuridis empiris	Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Tahap pengadaan tanah sudah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 dan Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021. 2) Kendala yang ditemukan yaitu banyaknya sertipikat tanah yang masih digunakan untuk agunan, dan perbedaan persepsi antara masyarakat dengan pemerintah tentang perhitungan ganti rugi. 3) Solusi yang diajukan yaitu menyatukan dan mencapai kesepakatan tentang persepsi antara warga dengan pemerintah mengenai nilai harga tanah.

3.	Mu'arif Iqbal (2021)	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Solo-Jogja Di Desa Guwokajen Kecamatan Sawit Kabupaten Boyolali	Untuk mengkaji pelaksanaan pengadaan tanah dan mengetahui permasalahan apa yang timbul dari kegiatan tersebut.	Deskriptif kualitatif	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol tersebut telah sesuai dengan ketentuan perundang-Undangan yang berlaku yaitu Undang - Undang No.2 Tahun 2012, Peraturan Presiden No. 71 Tahun 2012, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.5 Tahun 2012. 2) Kendala dan permasalahan yang timbul dalam proses pengadaan tanah ini antara lain adanya persepsi yang berbeda antara pihak yang berhak dengan pelaksana lapang atau panitia yang dibentuk dari pemerintah, dimana pihak yang berhak beranggapan bahwa bidang tanah miliknya harus dihargai sesuai keinginannya, Undang -Undang No.2 Tahun 2012 belum tersosialisasi secara menyeluruh baik dikalangan masyarakat umum maupun aparat pemerintah sendiri; dan kurang siapnya pihak pemerintah sendiri di dalam pelaksanaan pembayaran dimana pihak terkena atau yang berhak sudah menyetujui bentuk dan besarnya ganti kerugian akan tetapi pada kenyataannya pihak pemerintah belum siap untuk
----	-------------------------	--	--	-----------------------	--

					melaksanakan pembayaran ganti kerugian.
4.	Yandry Deby Ratu Rory, Charles R. Ngangi, Melsje Yellie Memah (2018)	Implementasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung Di Kabupaten Minahasa Utara	Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan implementasi dan mekanisme penilaian ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung di Kabupaten Minahasa Utara berdasarkan UU No 2 Tahun 2012.	Deskriptif kualitatif	Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa: 1) Proses implementasi pengadaan tanah pada tahapan perencanaan dan tahapan persiapan tidak terlaksana sebagaimana mestinya. 2) Data awal tidak tersedia, beberapa kali revisi penetapan lokasi, dan konsultasi publik tidak dilaksanakan. 3) Pada tahapan pelaksanaan oleh satgas A dan satgas B terkendala dengan tidak hadirnya pemilik tanah, tidak terpasangnya patok batas bidang tanah, juga pada titik tengah jalan sebagai as jalan tertentu terdapat perbedaan koordinat, kurangnya tenaga penilai bangunan dan tanaman, serta permasalahan terkait kepemilikan tanah. 4) Pada tahap penyerahan hasil ternyata belum dapat diserahkan karena masih ada bidang-bidang tanah yang belum dibebaskan. 5) Mekanisme penilaian ganti rugi ditemukan pada tahap Penetapan Penilai Tanah oleh Ketua Pelaksana Pengadaan Tanah ternyata dalam pelaksanaan penilaian oleh Penilai Tanah (Appraisal) terdapat

					<p>keterlambatan penyerahan nominative.</p> <p>6) Pada tahap musyawarah yang terjadi hanya terbatas pada penetapan bentuk ganti rugi dan bukan penetapan nilai ganti rugi.</p> <p>7) Tahap ketiga terjadi penitipan biaya ganti rugi (konsinyasi) di pengadilan karena adanya bidang tanah yang belum ada kesepakatan dalam hal besarnya ganti rugi dan masih adanya sengketa dalam hal kepemilikan tanah.</p>
5.	RaynoldsA. Mukau (2017)	Mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Jalan Tol Manado Bitung)	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Jalan Tol Manado Bitung)	Hukum normative	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa:</p> <p>1) Mekanisme Pengadaantanah untuk Jalan Tol Manado Bitung telah mengikurti Prosedur dalam Undang undang No 2 Tahun 2012 tetapi masih terjadi kendala terkait dengan penetapan ganti rugi. Banyaknya gugatan masyarakat di Pengadilan Negeri Minahasa Utara merupakan indikator dari hal tersebut.</p>

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa proses inventarisasi dan identifikasi tanah di Kalurahan Margokaton merupakan bagian penting dalam pelaksanaan pengadaan tanah yang melibatkan pencocokan data fisik dan yuridis untuk keperluan penetapan ganti rugi. Proses ini dilaksanakan melalui beberapa tahapan seperti penyiapan data awal oleh Satgas A dan B, pemasangan patok oleh pemilik tanah, pengukuran bidang oleh petugas ukur, pengumpulan data yuridis oleh Satgas B, penyusunan peta bidang dan daftar nominatif, serta pengumuman hasil akhir kepada masyarakat. Setiap tahapan tersebut melibatkan kerja sama antara instansi teknis, perangkat desa, serta masyarakat terdampak.

1. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan proses inventarisasi dan identifikasi tanah dalam pengadaan tanah proyek Jalan Tol Yogyakarta–Bawen di Kalurahan Margokaton, Kabupaten Sleman, merupakan tahapan yang sangat menentukan untuk menjamin legalitas, keadilan, dan kelancaran proyek secara keseluruhan. Proses tersebut tidak hanya melibatkan pengukuran bidang tanah dan pengumpulan data, melainkan mencakup langkah-langkah teknis dan administratif seperti pemasangan patok batas oleh pemilik tanah, pengukuran oleh petugas ukur dari Kantor Pertanahan dan Kanwil BPN DIY, pendampingan oleh perangkat dusun (dukuh), pendataan fisik dan yuridis oleh Satgas A dan Satgas B, hingga penyusunan Peta Bidang Tanah (PBT) dan daftar nominatif yang diumumkan secara terbuka. Proses ini membutuhkan keterlibatan aktif antara instansi pemerintah, tenaga teknis, aparat desa, dan masyarakat sebagai pemilik lahan. Tanpa kerja sama yang sinergis, tahapan pengadaan tidak dapat berjalan sesuai waktu dan target pembangunan. Tahapan inventarisasi dan identifikasi telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan, meliputi sosialisasi, pengukuran, verifikasi data fisik-yuridis, serta pengumuman hasil secara terbuka.

Melibatkan partisipasi aktif masyarakat dan perangkat desa, sebagaimana diamanatkan oleh UU dan peraturan pelaksanaannya.

Proses dokumentasi dan pengumuman hasil inventarisasi telah dilakukan di balai desa dan melalui media, sesuai Permen 19/2021.

- Beberapa kendala ditemukan di lapangan, seperti keterlambatan pengumuman hasil inventarisasi dan identifikasi (misal, pengukuran dilakukan Juli 2023, hasil baru diumumkan Maret 2024), yang secara teknis tidak sepenuhnya sesuai dengan batas waktu pelaksanaan yang diatur dalam PP 19/2021 dan Permen 19/2021 (misal, pengumuman hasil identifikasi maksimal 14 hari kerja setelah inventarisasi).
 - Permasalahan administratif seperti dokumen tidak lengkap, sengketa waris, atau ketidakhadiran pemilik tanah menyebabkan proses verifikasi data memakan waktu lebih lama dari yang diatur dalam peraturan
2. Berbagai hambatan yang menyulitkan tim pelaksana dalam memastikan keakuratan data fisik dan yuridis. Permasalahan paling dominan adalah status warisan yang belum terbagi secara sah, yang menyebabkan tim Satgas tidak dapat langsung mencantumkan nama pemilik aktual pada daftar nominatif. Selain itu, fenomena jual beli tanah secara informal tanpa pencatatan resmi atau balik nama sertipikat juga menjadi kendala besar. Ketika nama dalam dokumen tidak sesuai dengan penguasaan fisik di lapangan, proses verifikasi harus dihentikan sementara sampai ada dokumen pendukung seperti surat pernyataan atau akta jual beli yang sah. Hal serupa terjadi pada bidang tanah yang tidak memiliki sertipikat atau alas hak, atau bahkan tanah yang sedang dijadikan agunan (HT) di lembaga perbankan, sehingga memerlukan persetujuan pihak kreditur untuk dapat diproses. Situasi-situasi ini memperlihatkan bahwa tantangan dalam inventarisasi tidak hanya terletak pada aspek teknis pengukuran, tetapi juga menyangkut persoalan sosial-hukum masyarakat yang kompleks dan tidak seragam. Kondisi di atas menunjukkan bahwa keterlambatan proses pengadaan tanah bukan hanya berasal dari aspek kelembagaan atau teknis dari pihak pemerintah, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh kesiapan

administratif masyarakat. Masyarakat yang tidak memiliki kelengkapan dokumen kepemilikan merasa ragu bahkan takut untuk berpartisipasi dalam proses inventarisasi karena menganggap tanah mereka belum “sah” secara hukum. Hal ini berdampak pada ketidakhadiran mereka saat pengukuran atau pendataan. Dalam beberapa kasus, konflik internal dalam keluarga, seperti ketidaksepakatan antar ahli waris, juga memperlambat penyelesaian administrasi. Ketidaksiapan ini mengakibatkan data subjek dan objek tanah tidak bisa divalidasi dengan segera, sehingga memengaruhi tahapan selanjutnya seperti penilaian oleh appraisal, pengumuman daftar nominatif akhir, hingga pencairan ganti rugi.

3. Meski demikian, upaya dari tim pelaksana dan pemerintah desa menunjukkan bahwa berbagai permasalahan di lapangan masih dapat diatasi dengan pendekatan kolaboratif. Pemerintah desa, khususnya lurah, dukuh, dan perangkat lain, mengambil peran strategis dalam membantu warga mengurus dokumen-dokumen seperti surat waris, surat keterangan kepemilikan, dan surat pernyataan. Mereka juga menjadi fasilitator komunikasi antara tim teknis dan warga, serta bertindak sebagai mediator ketika terjadi konflik administratif atau perbedaan data. Petugas dari Kantor Pertanahan juga berperan dalam melakukan verifikasi data secara langsung dan membantu masyarakat memahami prosedur legal yang diperlukan. Proses ini menunjukkan bahwa pendekatan partisipatif dan komunikasi yang terbuka antara seluruh aktor menjadi kunci untuk mengatasi kendala di lapangan. Tidak hanya itu, peran edukatif pemerintah juga dibutuhkan agar masyarakat memahami pentingnya dokumen legal sebagai perlindungan hukum atas aset tanah mereka. Dengan mempertimbangkan seluruh temuan di lapangan, dapat disimpulkan bahwa keberhasilan inventarisasi dan identifikasi tanah dalam proyek pengadaan tidak hanya ditentukan oleh perangkat teknis dan administrasi yang dimiliki oleh pemerintah, tetapi juga ditentukan oleh tingkat kesiapan masyarakat dari segi dokumen, pemahaman hukum, dan partisipasi aktif. Permasalahan yang terjadi menjadi refleksi bahwa sistem administrasi pertanahan masih

menyimpan sejumlah persoalan struktural yang perlu dibenahi secara jangka panjang. Oleh karena itu, pengadaan tanah untuk proyek infrastruktur sebaiknya tidak hanya dipandang sebagai kegiatan teknokratik semata, melainkan juga sebagai momentum untuk memperbaiki tata kelola pertanahan, meningkatkan kesadaran hukum masyarakat, dan memperkuat peran pemerintah desa sebagai garda terdepan dalam pelaksanaan pembangunan. Dengan pendekatan menyeluruh tersebut, proses inventarisasi dan identifikasi dapat terlaksana dengan efektif, adil, dan sesuai asas kepastian hukum.

B. Saran

1. Pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan disarankan untuk secara aktif menyelenggarakan program edukasi pertanahan kepada masyarakat, terutama terkait pentingnya dokumen legal seperti sertipikat, akta waris, dan balik nama jual beli. Hal ini penting agar masyarakat memahami hak dan kewajiban mereka dalam proses pengadaan tanah.
2. Pemerintah desa diharapkan mengambil peran lebih aktif dalam mendampingi masyarakat, terutama dalam pengurusan dokumen pendukung seperti surat keterangan waris, surat pernyataan kepemilikan, dan pengumpulan saksi-saksi lokal. Lurah dan perangkat dusun juga perlu menjadi fasilitator komunikasi antara warga dengan tim pelaksana pengadaan tanah.
3.
 - a. Kantor Pertanahan perlu menyediakan mekanisme percepatan dan penyederhanaan layanan administratif untuk bidang tanah yang memiliki kendala seperti belum balik nama atau dokumen yang hilang. Layanan konsultasi hukum atau notariat bisa dibuka secara temporer di lokasi proyek untuk memfasilitasi proses ini.
 - b. Diperlukan forum koordinasi tetap yang melibatkan BPN, instansi teknis, pemerintah desa, bank (jika ada HT), serta perwakilan masyarakat, untuk mempercepat penyelesaian kendala lapangan. Dengan koordinasi yang terstruktur, konflik data dan tumpang tindih wewenang dapat dihindari.
 - c. Dalam setiap tahapan inventarisasi dan identifikasi, pihak pelaksana pengadaan tanah disarankan untuk lebih terbuka kepada masyarakat mengenai informasi teknis, nilai tanah, dan status pengadaan. Transparansi ini akan meningkatkan kepercayaan masyarakat dan mencegah timbulnya konflik horizontal maupun vertikal selama proyek berlangsung.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-undangan:

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 BAB VIII tentang Pengadaan Tanah.

Jurnal dan Buku:

- Adhisukmawati, I. G. A. K. H., Handayani, I. G. A. K. R., & Karjoko, L. (2023, March). Aspek Keadilan Pengaturan Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum. In *Proceeding Legal Symposium* (Vol. 1).
- Amajihono, K. D. (2018). Ganti Rugi Masyarakat Atas Pelepasan Hak Atas Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Education and Development*, 5(1), 125-125.
- Amalia, R. (2012). Perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dalam penetapan ganti rugi terkait dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *Yuridika*, 27(3), 267-280.
- Arba, H. M. (2021). Hukum pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Aristyo, R., & Hasni, H. (2019). Analisis Terhadap Masalah Penetapan Nilai Ganti Rugi Dalam Rangka Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Kunci-Serpong (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 333/Pdt. G/2018/Pn. Tng. Jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3049 K/Pdt/2018). *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 241-266.
- Ekawati, N. P., Skor, P. A. M. T. P., Negeri, I. P. R. D. S., Jaya, R., Haryono, A., Rindiarti, A., ... & Setiawati, A. Al-Qur'an dan Al Hadits Arikunto, Suharsimi (2010). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta
- Asriadi B, Fajriansi A, Darwis (2014). "Faktor-faktor yang berhubungan dengan kejadian insomnia pada warga di Kelurahan Bontoa Kecamatan Mandai. *Jurnal Psikologi Indonesia*, 12(2).
- Elmanuah, E., & Santoso, E. B. (2024). Arah Pengembangan Infrastruktur dalam Mendukung Ketahanan Pangan Di Kecamatan Bataguh, Kabupaten Kapuas. *Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development*, 6(4), 802-807.
- Firdaus, R. M., Afriana, A., & Putri, S. A. (2022). Perdamaian Antara Pemerintah Dan Ahli Waris Dengan Objek Tanah Yang dikuasai Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri

- Mukomuko Nomor 12/PDT. G/2020/PN. MKM). *ACTA Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(2), 270-283.
- Hulu, P. K., & Wahyuni, K. T. (2021, November). Kontribusi Pembangunan Infrastruktur Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Dan Ketimpangan Pendapatan Di Indonesia Tahun 2010-2019. In *Seminar Nasional Official Statistics* (Vol. 2021, No. 1, pp. 603-612).
- Indonesia. (1960). Undang-undang no. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria (Vol. 144). Ganung Lawu.
- Iqbal, M. A. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Solo-Jogja Di Desa Guwokajen Kecamatan Sawit Kabupaten Boyolali. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Jalan Tol Solo-Jogja Di Desa Guwokajen Kecamatan Sawit Kabupaten Boyolali.
- KHOIRUNISA, I. (2021). Problematika Inventarisasi Dan Identifikasi Dalam Tahap Pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Pejagan-Pemalang Di Kabupaten Tegal (Doctoral dissertation, Sekolah Tinggi Pertanian Nasional).
- Lubis, A. S. (2019). Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak. *Doktrina: Journal Of Law*, 2(1), 1-12.
- Lumantouw, A. C. (2016). Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *Lex et Societatis*, 4(5).
- Mujiburohman, D. A. (2017). Pengantar Hukum Tata Negara.
- Mukau, R. A. (2017). Mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Jalan Tol Manado Bitung). *Lex Administratum*, 5(7).
- Nugraha, K. A. (2015). Pelaksanaan Ganti Rugi Atas Tanah Pembangunan Jalan Tol Cikampek-Palimanan Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesian Nomor 99 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi

- Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Doctoral Dissertation, Universitas Pasundan).
- Pessak, R. O. D. (2017). Penerapan hukum standar ganti rugi pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum. *Lex Administratum*, 5(3).
- Prasetya, A. B., & Subekti, R. (2022). Aspek Hukum Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*, 10(2), 250-264.
- Putra, W. P. (2014). Pemanfaatan uang ganti rugi lahan pertanian (studi kasus pembangunan Jalan Tol Di Desa Kedunglosari, Kecamatan Tembelang, Kabupaten Jombang). *Journal Air Langga*, 3(2).
- Rahayu, D. P., Susilowati, I. F., & Wardhana, M. (2022). Analisis Yuridis Alih Fungsi Lahan Pertanian Menjadi Perumahan Di Kabupaten Madiun. *Novum: Jurnal Hukum*, 121-130.
- Raya, P. Y. (2015). Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Dalam Mewujudkan Kemanfaatan Hukum Bagi Masyarakat (Doctoral Dissertation, UAJY).
- Rohaedi, E., Insan, I. H., & Zumaro, N. (2019). Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *PALAR (Pakuan Law review)*, 5(2).
- Rory, Y. D. R., Ngangi, C. R., & Memah, M. Y. (2018). Implementasi Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung Di Kabupaten Minahasa Utara. *Agri-Sosioekonomi*, 14(1), 355-370.
- Rozali, Y. A. (2022, January). Penggunaan analisis konten dan analisis tematik. In *Penggunaan Analisis Konten Dan Analisis Tematik Forum Ilmiah* (Vol. 19, p. 68).
- Rudiana, I., & Ahmad, D. N. F. (2022). Implementasi Teoritik Dan Praktik Asas Tujuan Hukum Pada Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dalam Proyek Strategis Nasional. *Jurnal Inovasi dan Kreativitas (JIKa)*, 2(2), 15-32.
- Safrielisa, A. (2020). Persepsi Masyarakat Terhadap Proses Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (studi Kasus Jalan

Lingkar Di Kecamatan Tenayan Raya) (*Doctoral dissertation*, Universitas Islam Riau).

- Sumardjono, M. S. (2015). *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di Indonesia: dari keputusan presiden sampai undang-undang*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Suyudi, B. (2024). *Rekonstruksi Regulasi Pemberian Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Yang Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung Semarang).
- Winarda, R. Z., Mardiyanto, J., & Sutarni, N. (2021). Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Solo Di Kabupaten Boyolali (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta-Solo). *Jurnal Bedah Hukum*, 5(2), 202-221.
- Yusrizal, M. (2017). Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 113-138.