

**PENYELESAIAN TANAH SISA PENGADAAN TANAH JALAN TOL
JOGJA – BAWEN DI KECAMATAN PRINGSURAT KABUPATEN
TEMANGGUNG**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

KARINA WIDA HARTANTI

NIT. 22314242

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

The construction of the Jogja–Bawen Toll Road is an infrastructure development project that requires land acquisition for public interest. In its implementation, the project has resulted in remaining land in Pingit Village and Kebumen Village, Pringsurat Subdistrict, Temanggung Regency, because several land parcels were only partially affected by the toll road alignment. This study aims to: (1) identify the process of settling remaining land in the Jogja–Bawen Toll Road land acquisition; and (2) analyze its conformity with Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Regulation Number 19 of 2021.

This research used a qualitative descriptive method of legal approach. Data were collected through interviews, field observations, and documentation studies. Interviews were conducted with relevant informants involved in the land acquisition process, while field observations were used to examine the factual condition of the remaining land. Documentation studies were carried out by analyzing land acquisition documents, remaining land assessment reports, maps, regulations, and other supporting documents related to the settlement of remaining land in Pingit Village and Kebumen Village.

The results show that the settlement process was carried out through applications from entitled parties, field surveys, analysis of remaining land, and preparation of assessment results in official minutes. The study found that five parcels were recommended for compensation, while fifty-three parcels were not recommended because they were still considered usable in terms of shape, function, and access. A key finding is that remaining land with an area of less than 100 m² was still included in the assessment process, although the regulation states that such land may be compensated if it can no longer be used. This indicates that the implementation was not fully in accordance with the regulation, particularly regarding the treatment of remaining land below 100 m².

Keywords: *remaining land, land acquisition, compensation, Jogja–Bawen Toll Road, Pringsurat*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	ix
INTISARI.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Kajian Literatur	10
B. Kerangka Teoritis	18
C. Kerangka Pemikiran.....	27
D. Pertanyaan Penelitian	28
BAB III METODE PENELITIAN.....	29
A. Format Penelitian	29
B. Lokasi Penelitian.....	30
C. Teknik Penentuan Informan	31
D. Definisi Operasional.....	33
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	37
F. Analisis Data	42
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	44

A. Kabupaten Temanggung.....	44
B. Desa Pingit	46
C. Desa Kebumen	49
D. Pembangunan Jalan Tol Jogja – Bawen di Desa Pingit dan Desa Kebumen 52	
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	54
A. Proses Penyelesaian Tanah Sisa Pengadaan Tanah Jalan Tol Jogja – Bawen di Kecamatan Pringsurat	54
B. Kesesuaian Penyelesaian Tanah Sisa Pengadaan Tanah Jalan Tol Jogja – Bawen dengan Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021	75
BAB VI PENUTUP	86
A. Kesimpulan	88
B. Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN.....	94

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional pada dasarnya diarahkan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui penyediaan sarana dan prasarana yang mampu mendukung pertumbuhan ekonomi, pemerataan pembangunan, serta peningkatan konektivitas antarwilayah. Salah satu bentuk pembangunan nasional yang memiliki peran penting adalah pembangunan infrastruktur transportasi. Infrastruktur transportasi dibutuhkan untuk memperlancar mobilitas masyarakat, mempercepat distribusi barang dan jasa, serta membuka akses antarwilayah agar kegiatan ekonomi dapat berjalan lebih efektif. Oleh karena itu, pembangunan infrastruktur menjadi salah satu agenda penting pemerintah dalam mendorong percepatan pembangunan wilayah dan peningkatan pelayanan kepada masyarakat.

Salah satu infrastruktur transportasi yang terus dikembangkan adalah jalan tol. Pembangunan jalan tol dipandang penting karena dapat mempercepat waktu tempuh, mengurangi hambatan distribusi, meningkatkan konektivitas antarwilayah, serta mendukung pertumbuhan ekonomi daerah. Dalam konteks pembangunan infrastruktur strategis, jalan tol juga memiliki peran penting dalam menghubungkan pusat-pusat kegiatan ekonomi, kawasan produksi, dan wilayah permukiman. Dengan demikian, pembangunan jalan tol tidak hanya berorientasi pada pembangunan fisik, tetapi juga berkaitan dengan upaya pemerintah dalam meningkatkan aksesibilitas, pemerataan pembangunan, dan daya saing wilayah.

Pemerintah membangun jalan tol dengan tujuan meningkatkan kualitas infrastruktur agar mobilitas dan aksesibilitas semakin lancar, sehingga distribusi barang dan jasa dapat berlangsung lebih cepat dan efisien. Selain itu, keberadaan jalan tol diharapkan mampu mendorong

peningkatan daya saing antar wilayah dan antarpulau secara optimal. Pembangunan ini juga berperan dalam menggali serta mengembangkan potensi sumber daya yang dimiliki setiap daerah, sekaligus memberikan kontribusi penting terhadap pertumbuhan ekonomi, pembangunan wilayah dan kehidupan sosial masyarakat. Dalam hal itu, pembangunan infrastruktur khususnya jalan tol menjadi fokus utama pemerintah Indonesia dalam upaya memperkuat konektivitas nasional dan mendorong pertumbuhan ekonomi (Tyola, 2025).

Pelaksanaan pembangunan infrastruktur seperti jalan tol telah ditetapkan pemerintah dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang selanjutnya diperkuat dengan berbagai peraturan pelaksana berupa Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023, Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 dan peraturan terkait lainnya. Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 yang mengatur proses pengadaan tanah melalui empat tahapan, yaitu perencanaan, persiapan, pelaksanaan dan penyerahan hasil. Di antara tahapan tersebut, tahap pelaksanaan menjadi fase yang krusial karena melibatkan musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam praktiknya sering kali menjadi faktor penghambat pengadaan tanah akibat sulitnya mencapai kesepakatan antara para pihak (Fitriana, 2014).

Dalam pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol, pembebasan lahan pada umumnya hanya mencakup bidang tanah yang berada dalam *Right of Way* (ROW). Dalam praktiknya, terdapat banyak bidang tanah yang hanya sebagian areanya masuk dalam ROW perencanaan pembangunan, sementara bagian tanah yang berada di luar ROW tidak turut dibebaskan. Keadaan tersebut dapat menimbulkan tanah sisa, yaitu bagian dari bidang tanah yang tertinggal setelah sebagian tanah terkena pengadaan tanah. Tanah sisa menjadi persoalan apabila bidang tersebut mengalami perubahan bentuk, berkurangnya fungsi pemanfaatannya, kehilangan atau terganggunya aksesnya, serta tidak lagi dapat dimanfaatkan secara optimal oleh pemilik tanah. Kondisi tersebut menyebabkan bagian tanah yang

tersisa menjadi terabaikan, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian bagi masyarakat sebagai pihak yang berhak. Tanah yang tidak termasuk dalam ROW akan kehilangan nilai guna atau manfaat akibat pembangunan jalan tol (Sudiarka et al., 2019).

Dalam pengadaan tanah, istilah “sisa tanah” dan “tanah sisa” perlu dibedakan karena keduanya memiliki makna yang berbeda. Sisa tanah merujuk pada sisa bidang tanah di dalam peta perencanaan pengadaan tanah yang belum dilepaskan haknya sampai batas waktu Penetapan Lokasi (Penlok) berakhir. Apabila instansi yang memerlukan tanah masih membutuhkan bagian tanah tersebut, maka proses pengadaannya harus dilakukan kembali dari awal untuk menjamin keabsahan hukumnya. Dengan demikian, sisa tanah lebih berkaitan dengan bidang tanah yang masih berada dalam kebutuhan perencanaan, tetapi belum berhasil dibebaskan dalam jangka waktu penetapan lokasi.

Berbeda dengan sisa tanah, tanah sisa merujuk pada sisa fisik sebagian bidang tanah milik warga yang terkena proyek pengadaan tanah. Tanah ini muncul karena hanya sebagian bidang tanah yang masuk dalam trase atau area pembangunan, sedangkan bagian lainnya masih tertinggal di luar area yang dibebaskan. Tanah sisa dapat menjadi persoalan apabila lahan yang tersisa tersebut terisolasi, kehilangan akses, bentuknya tidak beraturan, atau sudah tidak dapat difungsikan lagi sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 beserta perubahannya, pemilik tanah berhak mengajukan permohonan ganti kerugian apabila tanah sisa tersebut tidak lagi dapat dimanfaatkan sesuai fungsi dan peruntukannya.

Pembangunan Jalan Tol Jogja – Bawen merupakan salah satu proyek pengadaan tanah yang dilakukan di Daerah Istimewa Yogyakarta sampai Kabupaten Semarang yang melewati Kabupaten Magelang serta Kabupaten Temanggung. Sebagai proyek pengadaan tanah untuk kepentingan umum, pembangunan jalan tol tersebut tidak hanya menimbulkan persoalan terhadap bidang tanah yang terkena langsung oleh trase, tetapi juga terhadap

bidang tanah yang tersisa setelah bidang dibebaskan. Dalam hal ini sulit dihindari kaitannya dengan masalah dan konflik, salah satunya berkaitan dengan penyelesaian tanah sisa. Adanya ketidakselarasan terkait bentuk ganti rugi yang ditetapkan oleh pemerintah kepada pihak yang terdampak pengadaan tanah terhadap regulasi yang berlaku menjadi persoalan yang sangat pelik bagi berbagai pihak (Adenia, 2024).

Berkaitan dengan penyelesaian tanah sisa, tanah sisa yang tidak produktif menimbulkan tuntutan keadilan baru terkait mekanisme pemberian ganti kerugian (Wibowo, 2021). Tanah tersebut berpotensi tidak lagi dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya dan kehilangan fungsi utamanya sebagai lahan yang produktif. Dengan demikian, pemilik tanah sisa memiliki hak untuk mengajukan permohonan ganti kerugian kepada pemerintah agar tanah tersebut dapat diselesaikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks ini, penyelesaian tanah sisa tidak hanya dipandang sebagai proses administratif, tetapi juga sebagai bentuk perlindungan hukum bagi masyarakat yang tanahnya terdampak pengadaan tanah.

Permasalahan tanah sisa juga telah menjadi perhatian berbagai penelitian sebelumnya. Hutapea (2023) menegaskan bahwa aspek keadilan dalam pemberian ganti kerugian harus diperhatikan secara mendalam untuk menghindari potensi sengketa atau permasalahan seperti tanah sisa di masa depan. Selain itu, terdapat kekosongan peraturan yang turut mempengaruhi penyelesaian tanah sisa. Octora (2020) mengungkapkan bahwa mekanisme penanganan tanah sisa masih menghadapi kendala karena belum adanya regulasi yang secara rinci mengatur kriteria tanah sisa. Hal tersebut menunjukkan bahwa pengaturan mengenai tanah sisa masih memerlukan penjelasan teknis yang lebih operasional, terutama mengenai mekanisme penentuan tanah sisa, indikator kelayakan pemanfaatan, serta dasar pemberian atau penolakan ganti kerugian.

Ketentuan mengenai tanah sisa dalam pengadaan tanah antara lain diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 sebagai

perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021. Berdasarkan ketentuan tersebut, tanah sisa yang tidak dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya dapat diberikan ganti kerugian. Ketentuan tersebut juga membedakan perlakuan terhadap tanah sisa berdasarkan luas bidang, yaitu tanah sisa dengan luas tidak lebih dari 100 m² dan tanah sisa dengan luas lebih dari 100 m². tanah sisa dengan luas lebih dari 100 m² memerlukan kajian lebih lanjut, sedangkan tanah sisa dengan luas tidak lebih dari 100 m² yang tidak dapat difungsikan dapat diberikan ganti kerugian. Perbedaan pengaturan tersebut menjadi penting karena berkaitan dengan mekanisme penyelesaian dan dasar penilaian terhadap tanah sisa di lapangan (Iqbal, 2024).

Dalam konteks pembangunan Jalan Tol Jogja – Bawen, permasalahan tanah sisa juga terjadi di Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung, khususnya di Desa Kebumen dan Desa Pingit, akibat bidang tanah yang hanya terkena sebagian sesuai perencanaan *Right of Way* (ROW). Penelitian ini dibatasi pada dua desa tersebut karena Desa Pingit dan Desa Kebumen merupakan lokasi yang terdampak pengadaan tanah Jalan Tol Jogja – Bawen dan memiliki data permohonan tanah sisa. Dengan demikian, penelitian ini tidak membahas seluruh wilayah Kecamatan Pringsurat, melainkan hanya berfokus pada penyelesaian tanah sisa di Desa Pingit dan Desa Kebumen.

Meskipun berbagai penelitian sebelumnya telah mengkaji pengadaan tanah, mekanisme ganti kerugian, dan permasalahan tanah sisa pada proyek dan lokasi yang berbeda, belum terdapat penelitian yang secara khusus menggambarkan proses penyelesaian tanah sisa pada proyek Jalan Tol Jogja – Bawen di Desa Pingit dan Desa Kebumen dengan menitikberatkan pada kesesuaiannya terhadap ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Selain itu, penelitian sebelumnya lebih banyak membahas tanah sisa secara umum atau tanah sisa dengan luas lebih dari 100 m², sedangkan penelitian ini menemukan adanya praktik tanah sisa

dengan luas kurang dari 100 m² yang tetap dimasukkan ke dalam proses kajian tanah sisa.

Dalam praktiknya, masih ditemukan perbedaan antara ketentuan normatif dan pelaksanaan di lapangan. Tanah sisa dengan luas kurang dari 100 m² yang seharusnya dapat diberikan ganti kerugian apabila tidak dapat difungsikan, justru tetap dimasukkan ke dalam berita acara kajian tanah sisa. Kondisi tersebut menunjukkan adanya persoalan kesesuaian prosedural dalam penyelesaian tanah sisa, sekaligus memperlihatkan bahwa pengaturan mengenai tanah sisa belum sepenuhnya memberikan pedoman teknis yang rinci bagi pelaksana pengadaan tanah. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk mendeskripsikan proses penyelesaian tanah sisa dan menganalisis kesesuaiannya dengan Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini dilakukan karena terdapat kebutuhan untuk memahami secara lebih jelas bagaimana tanah sisa diselesaikan dalam pengadaan tanah Jalan Tol Jogja–Bawen, mengapa sebagian tanah sisa diberikan rekomendasi ganti kerugian sedangkan sebagian lainnya tidak, serta sejauh mana proses tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai penyelesaian tanah sisa di lapangan sekaligus memberikan masukan terhadap perlunya pedoman teknis yang lebih rinci dalam penyelesaian tanah sisa.

Berkaitan dengan hal tersebut peneliti akan melakukan penelitian yang berjudul **“Penyelesaian Tanah Sisa Pengadaan Tanah Jalan Tol Jogja – Bawen di Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, ada dua permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana proses penyelesaian tanah sisa dalam pengadaan tanah Jalan Tol Jogja – Bawen di Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung?

2. Bagaimana kesesuaian penyelesaian tanah sisa pengadaan tanah Jalan Tol Jogja – Bawen di Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung dengan Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan :

1. Mendeskripsikan proses penyelesaian tanah sisa pengadaan tanah Jalan Tol Jogja – Bawen di Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung.
2. Menganalisis kesesuaian penyelesaian tanah sisa pengadaan tanah Jalan Tol Jogja – Bawen di Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung dengan Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, khususnya yang berkaitan dengan penyelesaian tanah sisa dalam pembangunan infrastruktur jalan tol. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi akademik bagi penelitian selanjutnya yang membahas pengadaan tanah, ganti kerugian, dan penyelesaian tanah sisa.

Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian agraria, terutama dalam memahami hubungan antara kebijakan pengadaan tanah, perlindungan hak masyarakat, dan keadilan dalam penyelesaian bidang tanah yang terdampak sebagian oleh pembangunan. Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pertanahan dan kajian agraria dalam konteks pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi Kementerian ATR/BPN dalam mengevaluasi dan menyempurnakan ketentuan mengenai penyelesaian tanah sisa, khususnya terkait perbedaan perlakuan terhadap tanah sisa dengan luas kurang dari 100 m² dan lebih dari 100 m². Hasil penelitian ini juga dapat menjadi pertimbangan dalam penyusunan pedoman teknis atau SOP yang lebih rinci mengenai mekanisme penentuan, kajian, dan pemberian rekomendasi terhadap tanah sisa.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam mendukung penyelesaian permasalahan tanah sisa akibat pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum. Pemerintah daerah dapat berperan dalam memperkuat koordinasi antara pelaksana pengadaan tanah, instansi yang memerlukan tanah, pemerintah desa, dan masyarakat agar penyelesaian tanah sisa dapat berjalan lebih transparan dan berkeadilan.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat, khususnya pihak yang berhak, mengenai hak atas tanah sisa dan mekanisme pengajuan permohonan ganti kerugian apabila tanah sisa tidak lagi dapat dimanfaatkan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya. Dengan adanya pemahaman tersebut, masyarakat diharapkan dapat lebih mengetahui prosedur yang harus ditempuh dalam penyelesaian tanah sisa.
- d. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pelaksana pengadaan tanah dalam melaksanakan kajian dan penyusunan berita acara tanah sisa secara lebih rinci, objektif, dan terdokumentasi. Pelaksana pengadaan tanah diharapkan dapat memberikan alasan yang jelas terhadap setiap rekomendasi, baik yang diterima maupun tidak diterima, dengan memperhatikan

kondisi faktual bidang tanah dari aspek luas, bentuk, fungsi, akses, dan kemampuan pemanfaatannya.

3. Manfaat Sosial

Penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat terdampak pembangunan Jalan Tol Jogja – Bawen, khususnya di Desa Kebumen dan Desa Pingit, melalui peningkatan pemahaman mereka mengenai hak – hak atas tanah sisa dan mekanisme penyelesaiannya sesuai regulasi yang berlaku. Penelitian ini juga berkontribusi dalam mendorong hubungan yang lebih harmonis antara pemerintah dan masyarakat melalui peningkatan transparansi dan keadilan dalam proses pengadaan tanah.

BAB VI

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai penyelesaian tanah sisa pengadaan tanah Jalan Tol Jogja - Bawen di Kecamatan Pringsurat, Kabupaten Temanggung, kesimpulan dapat diuraikan sebagai berikut.

A. Kesimpulan

1. Penyelesaian tanah sisa pengadaan tanah Jalan Tol Jogja - Bawen di Desa Pingit dan Desa Kebumen dilakukan melalui permohonan pemilik tanah sisa, survei lapangan, penilaian kondisi tanah sisa, dan pembuatan berita acara sebagai dasar rekomendasi. Di Desa Pingit ada 35 permohonan, tetapi sebagian besar ditolak karena tanah sisa masih dianggap dapat digunakan dari segi bentuk, fungsi, dan akses, sedangkan hanya 4 bidang yang diterima. Di Desa Kebumen terdapat 23 permohonan dengan 1 bidang yaitu NIS 50 yang diterima karena dinilai tidak dapat dimanfaatkan kembali.
2. Temuan penting penelitian menunjukkan adanya ketidaksesuaian prosedural dalam penyelesaian tanah sisa di Desa Pingit, khususnya terhadap bidang tanah sisa dengan luas kurang dari 100 m². Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 mengatur bahwa tanah sisa tidak lebih dari 100 m² yang tidak dapat difungsikan sesuai peruntukan dan penggunaannya dapat diberikan ganti kerugian. Standar yang digunakan dalam penyelesaian tanah sisa pada luas kurang dari 100 m² belum dijelaskan secara rinci dalam Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021, maka dari itu diperlukan pedoman teknis atau SOP yang secara khusus mengatur prosedur tersebut.
3. Penyelesaian tanah sisa dari pengadaan tanah Jalan Tol Jogja-Bawen di Desa Pingit dan Desa Kebumen pada dasarnya telah menerapkan kriteria bentuk, fungsi, dan akses sebagaimana diatur dalam Pasal 99 Ayat (9) Permen ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021. Kesesuaian tersebut terlihat

dari alasan rekomendasi terhadap bidang yang diterima maupun tidak diterima. Namun, dari aspek prosedural, khususnya terhadap tanah sisa kurang dari 100 m² di Desa Pingit, pelaksanaannya belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan karena bidang tersebut tetap melalui proses kajian. Oleh karena itu, kesesuaian pelaksanaan perlu dilihat secara terpisah antara penerapan kriteria penilaian yang sudah sesuai dan mekanisme prosedural yang masih menunjukkan ketidaksesuaian.

4. Kendala dalam penyelesaian tanah sisa tidak hanya berkaitan dengan kondisi fisik bidang tanah, tetapi juga berkaitan dengan aspek administratif, regulasi, koordinasi, dan keterbatasan data mengenai tindak lanjut ganti kerugian. Kendala fisik meliputi bentuk bidang yang tidak beraturan, luas tanah sisa yang terlalu kecil, akses yang sulit, fungsi tanah yang berkurang, dan kondisi topografi yang tidak mendukung. Kendala administratif terlihat dari perlunya pencatatan alasan rekomendasi yang lebih rinci dalam berita acara, terutama terhadap bidang yang tidak direkomendasikan. Kendala regulasi terlihat dari belum adanya pedoman teknis atau SOP yang secara rinci mengatur perbedaan perlakuan tanah sisa kurang dari 100 m² dan lebih dari 100 m². Selain itu, penelitian ini juga memiliki keterbatasan karena belum memperoleh informasi langsung dari PPK, PT Jasamarga Yogyakarta–Bawen, atau instansi yang memerlukan tanah, serta belum memperoleh data rinci mengenai proses musyawarah, kesepakatan, waktu penyelesaian, dan pembayaran ganti kerugian tanah sisa.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, peneliti mengajukan beberapa saran sebagai berikut.

1. Bagi pemerintah dalam membentuk peraturan perundang-undangan, penting untuk adanya aturan yang lebih jelas tentang cara menyelesaikan permasalahan tanah sisa dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Ketentuan mengenai tanah sisa dengan luas kurang dari 100 m²

dan lebih dari 100 m² perlu dijelaskan dengan rinci, terutama mengenai apakah tanah sisa dengan luas kurang dari 100 m² dapat langsung diberikan ganti kerugian atau tetap harus melalui proses verifikasi dan pengecekan di lapangan terlebih dahulu. Penjelasan itu diperlukan agar tidak muncul perbedaan pemahaman antara ketentuan yang ditetapkan dan cara penerapannya di lapangan.

2. Bagi pelaksana pengadaan tanah, tim kajian tanah sisa, dan instansi yang membutuhkan tanah, proses penyelesaian tanah sisa sebaiknya dilakukan secara lebih detail yang menjelaskan tahapan penyelesaian tanah sisa yang luasan di bawah 100 m². Setiap rekomendasi, baik diterima maupun ditolak, perlu disertai alasan yang jelas berdasarkan hasil kajian lapangan, meliputi luas, bentuk, fungsi, akses, serta kondisi fisik tanah. Koordinasi dengan pemerintah daerah, pemerintah desa, dan instansi teknis juga perlu ditingkatkan karena tanah sisa berkaitan dengan aspek pertanahan, tata ruang, akses jalan, fungsi pertanian, dan kondisi sosial ekonomi masyarakat. Dengan kajian yang menyeluruh dan kerja sama yang baik, rekomendasi penyelesaian tanah sisa dapat lebih sesuai dengan kondisi nyata di lapangan.
3. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan agar membahas penyelesaian tanah sisa dengan lebih mendalam dan lebih luas. Hal ini penting karena masalah tanah sisa masih belum memiliki jawaban sepenuhnya jelas dalam praktik pengadaan tanah. Penelitian berikutnya dapat memperluas tempat penelitian, membandingkan penyelesaian tanah sisa di berbagai proyek pembangunan, atau melakukan penelitian lebih lanjut tentang standar teknis penilaian bentuk, fungsi, dan akses tanah sisa. Selain itu, juga dapat melihat bagaimana ekonomi berpengaruh pada pemilik tanah setelah permohonan tanah sisa diterima atau ditolak. Dengan begitu, pembahasan tentang tanah sisa tidak hanya terbatas pada sisi administrasi dan hukum, tetapi juga mencakup bagaimana tanah tersebut digunakan setelah proses pengadaan tanah selesai.

DAFTAR PUSTAKA

- Adenia, A. (2024). Mekanisme, Permasalahan dan Dampak Pengadaan Tanah pada Tanah Desa untuk Kepentingan Umum Pembangunan Jalan Tol Jogja Bawen di Yogyakarta (Studi di Kalurahan Tambakrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta).
- Anggito, A., & Setiawan, J. (2018). Metodologi Penelitian Kualitatif (E. Lestari, Ed.). CV Jejak.
- Aristoteles. (2004). *Nicomachean Ethics* (Sebuah “Kitab Suci” Etika) diterjemahkan oleh: Embun Kenyowati. Teraju.
- Arthaviana. (2024). Pelaksanaan dan Permasalahan Pemberian Ganti Rugi Tanah Sisa Luasan Lebih dari 100M2 Pada Pengadaan Tanah Pembangunan Tapak SUTET di Kabupaten Boyolali.
- Ats Tsaurah, Z., Sembiring, J., & Laksamana, R. (2018). Penyelesaian Atas “Tanah Sisa” pada Pengadaan Tanah di Provinsi Lampung. *Jurnal Tunas Agraria*, 1(1).
- BP Theng, M. M., HU Anisah, M. S., & M Butarbutar, M. S. (2022). Metodologi Penelitian: Pendekatan Multidisipliner.
- Budi, H. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*.
- Candra Susanto, P., Ulfah Arini, D., Yuntina, L., & Panatap Soehaditama, J. (2024). Konsep Penelitian Kuantitatif: Populasi, Sampel, dan Analisis Data (Sebuah Tinjauan Pustaka). <https://doi.org/10.38035/jim.v3i1>
- Fitriana, R. (2014). Sistem Baru Pengadaan Tanah Dan Tantangan Program Pembangunan Presiden Baru. *Procedia Manufacturing*, 1–17.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Bina Ilmu.
- Hutapea, M. (2023). Penerapan Prinsip Layak dan Adil dalam Pemberian Ganti Kerugian di Indonesia (Studi Kasus di Kota Dumai, Provinsi Riau) (Vol. 2, Number 01).

- Iqbal, R. (2024). Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung di Kalurahan Jatikarya, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi.
- Kelsen, H. (2009). Teori Umum tentang Hukum dan Negara. Nusa Media.
- Kusuma, A. (2019). Ganti Rugi Tanah Sisa pada Pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar: Akibat Hukum dan Konflik Pertanahan. *Cepalo*, 3(1), 41. <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no1.1785>
- Liani, M. N. H., & Winanti, A. (2021). Hak Masyarakat Hukum Adat Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Ulayat Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-i*, 8(1), 159–172. <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v8i1.19395>
- Octora. (2020). Problematika dan Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa Pada Pengadaan Tanah Kereta Cepat Jakarta-Bandung (KCJB) Di Kabupaten Bandung.
- Radbruch, G. (1946). Gesetzliches Unrecht und übergesetzliches Recht. *Süddeutsche Juristen-Zeitung*.
- Rudi, J. (2024). Reformulasi Kebijakan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Objek Tanah Ulayat. *Konferensi Nasional Asosiasi Pengajar Hukum Tata Negara Dan Hukum Administrasi Negara*, 2(1), 529–564. <https://doi.org/10.55292/0jx4fa95>
- Sudiarka, F. E., Budhiawan, H., Katon, P., Sekolah, P., Pertanahan, T., & Jl, N. (2019). Penyelesaian Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Karanganyar. *Jurnal Tunas Agraria*, 2(3).
- Sugiyono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan R&D. In Alvabeta. CV.
- Sugiyono. (2023). Metode Penelitian Kualitatif (Untuk penelitian yang bersifat: eksploratif, enterpretif, interaktif dan konstruktif). *Metode Penelitian Kualitatif*, 1–274.
- Tyola. (2025). Penyelesaian Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah untuk Jalan Tol Bogor Outer Ring Road (BORR) Seksi IIIB di Kelurahan Kayumanis, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat.
- Uslifatul Jannah. (2022). Analisis Yuridis Pelaksanaan Ganti Rugi Sisa Bidang Tanah Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Fasilitas Umum Di Kabupaten Bogor.

Wibowo, S. N. (2021). Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad.

Peraturan Perundang-Undangan:

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

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.