

**MEKANISME PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN TANAH SISA DI
KABUPATEN SLEMAN UNTUK PROYEK STRATEGIS NASIONAL
STUDI KASUS: PENGADAAN TANAH JALAN
TOL YOGYAKARTA-KULON PROGO**

SKRIPSI

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



Disusun oleh:

NASYWA NAILA KHALISSANI

NIT. 22314343

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

2026

ABSTRACT

The construction of the Yogyakarta-Kulon Progo Toll Road National Strategic Project (PSN) requires large-scale land acquisition, resulting in the emergence of residual land, which is land not included in the development route but experiencing a decline in function, accessibility, and economic value. Although regulated by Law Number 2 of 2012 and its implementing regulations, the mechanism for resolving compensation for residual land in practice still faces various administrative, technical, and coordinative obstacles that have the potential to hinder the protection of community rights.

This study aims to analyze the implementation practices for resolving compensation for residual land in the National Strategic Project (PSN) in Sleman Regency, assess the effectiveness of the settlement mechanism, and identify obstacles encountered during the implementation process. The study used qualitative methods with an empirical juridical approach. Primary data were obtained through in-depth interviews with officials from the Sleman Regency Land Office, members of the Land Acquisition Implementation Team, agencies requiring land, and village officials in the affected areas. Secondary data were obtained through a literature review of laws and regulations, official documents, and literature related to land acquisition and residual land. Data analysis was conducted using descriptive qualitative methods, including data collection, data reduction, data processing, data presentation, conclusion drawing, and recommendation development.

The results indicate that the mechanism for resolving residual land compensation has been implemented through the provision of compensation in accordance with statutory provisions. A total of 49 residual lands were identified in the three villages, with 5 having received compensation due to their area being less than 100 m², and 44 remaining lands not yet receiving compensation due to their area exceeding 100 m² and requiring further feasibility studies. In terms of effectiveness, this mechanism has achieved its goal of protecting community rights and providing benefits in the form of restoration of unusable residual land. However, its effectiveness is not optimal due to delays in completion, the lack of uniform technical criteria for determining eligible residual land for compensation, and challenges in inter-agency coordination and administrative completeness. Therefore, improvements to technical guidelines, strengthening coordination between relevant parties, and accelerating the administrative process are needed to improve legal certainty, implementation effectiveness, and protect community rights in resolving residual land compensation for National Strategic Projects.

Keywords: *land acquisition, residual land, compensation, National Strategic Projects, effectiveness.*

INTISARI

Pembangunan Proyek Strategis Nasional (PSN) Jalan Tol Yogyakarta–Kulon Progo memerlukan pengadaan tanah dalam skala besar yang berdampak pada munculnya tanah sisa, yaitu bagian bidang tanah yang tidak termasuk dalam trase pembangunan tetapi mengalami penurunan fungsi, aksesibilitas, maupun nilai ekonominya. Meskipun telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya, mekanisme penyelesaian ganti kerugian tanah sisa dalam praktik masih menghadapi berbagai kendala administratif, teknis, dan koordinatif yang berpotensi menghambat perlindungan hak masyarakat.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktik pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman, menilai efektivitas mekanisme penyelesaiannya, serta mengidentifikasi kendala yang dihadapi selama proses pelaksanaan. Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis empiris. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, anggota Tim Pelaksana Pengadaan Tanah, instansi yang memerlukan tanah, dan perangkat kalurahan pada wilayah terdampak. Data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen resmi, serta literatur yang berkaitan dengan pengadaan tanah dan tanah sisa. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif melalui tahapan pengumpulan data, reduksi data, pengolahan data, penyajian data, penarikan kesimpulan, serta penyusunan rekomendasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme penyelesaian ganti kerugian tanah sisa telah dilaksanakan melalui pemberian ganti kerugian sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dari 3 Kalurahan tersebut terdapat total 49 tanah sisa, dengan jumlah 5 tanah sisa yang sudah diberikan ganti kerugian karena luas nya $\leq 100 \text{ m}^2$ dan 44 tanah sisa yang belum diberikan ganti kerugian karena luas $> 100 \text{ m}^2$ dan membutuhkan kajian kelayakan lebih lanjut. Dari aspek efektivitas, mekanisme tersebut telah mampu mencapai tujuan perlindungan hak masyarakat dan memberikan manfaat berupa pemulihan terhadap tanah sisa yang tidak lagi dapat difungsikan. Namun demikian, efektivitasnya belum optimal karena masih terdapat keterlambatan penyelesaian, belum adanya kriteria teknis yang seragam dalam penentuan tanah sisa yang layak memperoleh ganti kerugian, serta kendala koordinasi antarinstansi dan kelengkapan administrasi. Oleh karena itu, diperlukan penyempurnaan pedoman teknis, penguatan koordinasi antar pihak terkait, serta percepatan proses administrasi guna meningkatkan kepastian hukum, efektivitas pelaksanaan, dan perlindungan hak masyarakat dalam penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada Proyek Strategis Nasional.

Kata Kunci: pengadaan tanah, tanah sisa, ganti kerugian, Proyek Strategis Nasional, efektivitas.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
<i>ABSTRACT</i>	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Kajian Literatur	9
B. Kerangka Teoritis	14
1. Proyek Strategis Nasional (PSN)	14
2. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum	14
3. Pelaksanaan Ganti Kerugian	16
4. Mekanisme Ganti kerugian Tanah Sisa	18
5. Teori Efektivitas	22
C. Kerangka Pemikiran.....	22
D. Pertanyaan Penelitian	24
BAB III METODE PENELITIAN.....	26
A. Format Penelitian	26
B. Lokasi Penelitian.....	26
C. Subjek, Objek, dan Teknik Pengumpulan Data.....	29
D. Definisi Operasional.....	30

E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	34
F. Analisis Data	35
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	38
A. Gambaran Umum Kabupaten Sleman.....	38
B. Gambaran Umum Kalurahan Sidoarum, Kalurahan Sidokarto, dan Kalurahan Sidomulyo.....	42
C. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman	46
BAB V MEKANISME PENYELESAIAN GANTI KERUGIAN TANAH SISA DI KABUPATEN SLEMAN UNTUK PROYEK STRATEGIS NASIONAL TANAH JALAN STUDI KASUS: PENGADAAN TOL YOGYAKARTA-KULON PROGO	52
A. Praktik Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa pada Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman	52
B. Efektivitas Mekanisme Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa pada Proyek Strategis Nasional (PSN)	77
C. Kendala yang dihadapi dalam proses Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa pada Proyek Strategis Nasional (PSN)	88
BAB VI PENUTUP	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran.....	95
DAFTAR PUSTAKA	97
LAMPIRAN	100

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, sehingga dalam Undang Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3 disebutkan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA. (Susilowati, 2021)

Dalam penjelasan umum UU No. 2 Tahun 2012 juga dijelaskan bahwa salah satu langkah pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang dilaksanakan oleh pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang proses pengadaannya dilaksanakan dengan menekankan prinsip yang terkandung dalam UUD NRI Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, berkelanjutan, dan keselarasan yang sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Pengertian dari pengadaan tanah itu sendiri adalah proses untuk mendapatkan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian kepada pihak yang berhak atas tanah tersebut. Kegiatan pengadaan tanah tentunya akan melibatkan masyarakat yang memiliki tanah dan instansi yang memerlukan tanah tersebut. Kebutuhan dasar bagi masyarakat adalah tanah maka apabila

tanah yang dimiliki tersebut tidak memiliki legalitas maka setiap proses pengadaan tanah akan sering menimbulkan ketidaksepahaman antara kehendak pemerintah dan masyarakat. Pengadaan tanah dapat dilakukan secara efektif dengan tidak dilakukannya pemaksaan untuk mendapatkan tanah. Untuk pengadaan tanah tentunya masyarakat harus memiliki rasa keikhlasan apabila tanah yang telah masuk dalam proyek pembangunan, namun pemerintah harus memberikan kompensasi bagi masyarakat yang terdampak oleh pembangunan daerah. (Utomo, 2020)

Secara garis besar dikenal terdapat 2 (dua) jenis pengadaan tanah, yaitu pengadaan tanah untuk kepentingan pemerintah dan pengadaan tanah untuk keperluan swasta. Pengadaan tanah yang dilakukan oleh pemerintah dibagi atas pengadaan tanah bagi kepentingan umum dan bukan kepentingan umum (misalnya kepentingan komersial). Selanjutnya pengadaan tanah bagi kepentingan swasta bisa pula digolongkan atas kepentingan komersial dan non komersial, yakni yang bersifat menunjang kepentingan umum atau termasuk dalam pembangunan sarana umum dan fasilitas-fasilitas sosial. Pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum oleh pemerintah/pemerintah daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan/penyerahan hak atas tanah, sedangkan pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh badan usaha swasta, dilakukan langsung dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati oleh pihak yang berhak dengan badan usaha swasta. Yang dalam pelaksanaannya harus berdasarkan asas Kemanusiaan, Keadilan, Kemanfaatan, Kepastian, Keterbukaan, Kesepakatan, Keikutsertaan, Kesejahteraan, Keberlanjutan dan Keselarasan. (Rohaedi dkk., 2019)

Pembangunan yang dilakukan pemerintah, terutama dalam hal pembangunan fisik mutlak memerlukan tanah. Tanah yang diperlukan tersebut dapat berupa tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum. Terkait dengan tanah yang diperlukan untuk pembangunan itu berasal dari tanah negara, pengadaan tanahnya tidaklah sulit, yaitu pemerintah dapat

langsung mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut untuk selanjutnya digunakan untuk pembangunan, tetapi dikarenakan keterbatasan tanah yang dimiliki oleh pemerintah, maka dibutuhkan tanah-tanah yang berasal dari masyarakat untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum. Adanya kebutuhan tanah yang akan digunakan oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan tidak boleh merugikan hak-hak dari pemilik tanah yang ada. (Yusrizal, 2017)

Alasan dasar dalam pengadaan tanah, terutama di era reformasi adalah usaha untuk memperbaiki perekonomian nasional yang fokus pada percepatan pengembangan dan pembangunan infrastruktur, langkah pemerintah adalah mengambil kebijakan mempercepat proses pengadaan tanah tanah bagi pelaksanaan pembangunan. Tanah banyak dibutuhkan untuk melaksanakan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah atau pihak swasta, yang diatur melalui jual-beli, tukar menukar atau dengan cara lain yang disepakati secara sukarela dengan pihak-pihak yang bersangkutan. Berkaitan dengan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai UUPA, yang menyatakan bahwa : “Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. (Sudana dkk., 2022)

Pengadaan tanah untuk pembangunan merupakan hal yang sangat penting dalam menunjang keberhasilan berbagai program pembangunan nasional. Dengan semakin banyaknya Proyek Strategis Nasional (PSN) yang dijalankan, kebutuhan tanah pun meningkat secara signifikan. Masalah tanah sisa sering kali menjadi hambatan krusial dalam proses pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional, yang sejatinya ditujukan memajukan sektor infrastruktur, pangan, dan energi daerah. Situasi pelik ini menuntut skema penyelesaian yang adil dan komprehensif. Langkah tersebut sangat penting agar pembebasan tanah tidak mengorbankan atau mengabaikan hak-hak pemilik tanah yang terdampak

Sama hal nya dengan Pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) Tol Yogyakarta–Kulon Progo khususnya pada 3 Kalurahan yaitu Kalurahan Sidoarum, Kalurahan Sidomulyo, dan Kalurahan Sidokarto

yang memiliki jumlah objek tanah lebih banyak dari kalurahan lainnya, ketiga kalurahan tersebut juga memperlihatkan variasi kondisi penyelesaian tanah sisa, mulai dari bidang tanah yang telah memperoleh ganti kerugian, dan bidang yang belum memenuhi persyaratan untuk memperoleh ganti kerugian. Terdapat proses pembebasan tanah yang dilaksanakan sesuai ketentuan, terutama untuk mendukung percepatan pembangunan infrastruktur strategis. Dalam implementasi dan praktiknya, penetapan trase jalan tol yang mengacu pada standarisasi teknis seringkali menyebabkan sebidang tanah milik masyarakat terpotong sebagian, sehingga menyisakan bagian lain yang tidak masuk dalam kebutuhan proyek. Bagian tanah tertinggal inilah yang dikenal sebagai tanah sisa. Tanah sisa muncul karena sebagian bidang memiliki bentuk tak beraturan atau luas yang terlalu kecil akibat garis batas trase tol, sehingga nilai fungsi dan pemanfaatannya menjadi terbatas atau bahkan tidak layak digunakan secara ekonomis. Meskipun tidak diambil untuk proyek, tanah sisa tetap berada pada status kepemilikan awal dan tidak otomatis menjadi tanah negara.

Tanah sisa didefinisikan sebagai bagian tanah yang dimiliki oleh pemilik tanah yang tidak termasuk dalam trase Right Of Way (ROW) dalam proyek pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Akibat proyek ini, tanah tersebut berpotensi kehilangan fungsi optimalnya, baik dari segi peruntukan awal maupun produktivitas ekonomi. Menghadapi kondisi ini, regulasi memberikan hak kepada pemilik tanah untuk mengajukan permohonan ganti kerugian kepada instansi yang memerlukan tanah selaku pelaksana pengadaan tanah ini. Tanah diharapkan agar seluruhnya dapat dibebaskan sekaligus bersama dengan tanah yang masuk dalam ROW. Namun, banyak sekali masalah di lapangan yang ditemui dalam teknis pelaksanaan pembebasan tanah sisa tersebut. (Deorita & Lukman, 2023)

Pada Pasal 11 dan pasal 13 ayat (1) mengatur bahwa dalam hal terdapat sisa dari bidang tanah yang telah ber sertifikat dan terdaftar maupun belum terdaftar yang terkena pengadaan tanah dan tidak dapat lagi

difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, bidang tanah tersebut diukur dan dipetakan secara utuh dan diberikan ganti kerugian atas dasar pengajuan permohonan pihak yang berhak.

Mekanisme ganti kerugian untuk tanah sisa dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, khususnya terkait Proyek Strategis Nasional, secara teoritis berlandaskan pada konsep fungsi sosial hak atas tanah. Teori yang mengedepankan fungsi sosial menegaskan bahwa setiap hak atas tanah tidak hanya memberikan kekuasaan kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanahnya, tetapi juga mengandung kewajiban untuk mendukung kepentingan masyarakat luas. Dalam konteks pembangunan infrastruktur, negara memiliki kewenangan untuk memanfaatkan tanah demi kepentingan umum, namun kewenangan tersebut harus diimbangi dengan kewajiban untuk melindungi hak-hak pemilik tanah. Ketika pengadaan tanah hanya mengambil sebagian bidang dan menimbulkan tanah sisa yang tidak lagi dapat dimanfaatkan secara optimal, maka pemberian ganti kerugian atas tanah sisa tersebut merupakan konsekuensi logis dari penerapan fungsi sosial hak atas tanah.

Selanjutnya, mekanisme ganti kerugian untuk tanah sisa juga didasarkan dari prinsip keadilan dalam pengadaan tanah. Prinsip ini memandang ganti kerugian tanah sisa tidak dinilai sekedar sebagai proses transaksional, melainkan juga sebagai upaya mitigasi dampak negatif terhadap pemilik tanah. Keadilan dalam pemberian ganti kerugian tanah sisa tidak hanya diukur dari status kepemilikan formal, tetapi juga dari berkurangnya nilai ekonomi, fungsi, dan manfaat tanah akibat pembangunan. Apabila tanah sisa tidak lagi layak digunakan sesuai peruntukan awalnya, maka pemberian ganti kerugian menjadi suatu bentuk keadilan substantif yang bertujuan memulihkan posisi pemilik tanah agar tidak menanggung kerugian yang tidak sebanding dengan akibat pelaksanaan proyek untuk kepentingan umum.

Selanjutnya, teori kepastian hukum menjadi landasan penting dalam mekanisme ganti kerugian tanah sisa. Kepastian hukum menuntut adanya

aturan yang jelas dan prosedur yang terukur terkait penetapan tanah sisa, mulai dari identifikasi, pengukuran, penilaian kelayakan, hingga pemberian ganti kerugian. Kepastian ini memberikan jaminan bagi pemilik tanah untuk memperoleh perlindungan hukum atas haknya, sekaligus menjadi pedoman bagi pemerintah dan pelaksana pengadaan tanah dalam menjalankan kewenangannya secara konsisten dan akuntabel. Tanpa kepastian hukum, mekanisme ganti kerugian tanah sisa berpotensi menimbulkan perbedaan penafsiran dan sengketa.

Disamping itu, skema ganti kerugian atas tanah sisa memiliki keterkaitan dengan teori manfaat, yang menegaskan bahwa setiap kebijakan publik wajib memberikan keuntungan yang optimal bagi masyarakat. Mengenai tanah sisa, manfaat tersebut diwujudkan dengan memastikan bahwa proyek infrastruktur tidak hanya menguntungkan kepentingan umum secara luas, tetapi juga tidak menimbulkan kerugian yang tidak ditangani pada tingkat individu. Ganti kerugian atas tanah sisa yang tidak dapat lagi digunakan merupakan langkah untuk menyeimbangkan dan menyelaraskan keuntungan pembangunan dengan perlindungan hak kepada masyarakat, sehingga tujuan pembangunan berkelanjutan dan adil dapat tercapai.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktik pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian pada tanah sisa untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman?
2. Bagaimana efektivitas mekanisme penyelesaian ganti kerugian pada tanah sisa untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman?
3. Kendala apa saja yang dihadapi dalam proses penyelesaian ganti kerugian pada tanah sisa untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman?

Pentingnya mengkaji rumusan masalah ini terletak pada fakta bahwa tanah sisa menjadi isu yang kerap muncul dalam proses pengadaan tanah

untuk Proyek Strategis Nasional (PSN). Meskipun sudah diatur dalam regulasi, pelaksanaan ganti kerugian atas tanah sisa di lapangan sering mengalami hambatan administratif dan teknis, maupun koordinasi yang dapat mempengaruhi kepastian hukum serta perlindungan hak bagi masyarakat yang terdampak. Penelitian ini diperlukan untuk memberikan gambaran empiris tentang pelaksanaan kompensasi tanah sisa pada Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman serta menghasilkan rekomendasi yang dapat dipakai untuk meningkatkan kualitas pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan untuk:

1. Menganalisis mekanisme identifikasi tanah sisa dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman, meliputi penetapan kriteria tanah sisa, pengukuran, pemetaan, serta penentuan apakah tanah tersebut sudah tidak dapat difungsikan sesuai peruntukan awal.
2. Mengkaji prosedur penetapan nilai ganti kerugian tanah sisa pada PSN, mencakup metode penilaian, validitas dasar hukum yang digunakan, konsistensi penerapan regulasi pengadaan tanah, serta fungsi pihak-pihak yang terlibat dalam proses penilaian tersebut.
3. Menganalisis hambatan serta tantangan teknis, administratif, dan regulatif yang muncul di lapangan dalam proses penyelesaian ganti kerugian tanah sisa PSN, termasuk kendala koordinasi antar lembaga, kewenangan.

Manfaat akademis penelitian ini diharapkan memberi kontribusi yang signifikan dalam memperkaya kajian ilmu hukum agraria dan tata ruang, khususnya terkait problematika penyelesaian tanah sisa yang selama ini belum banyak dibahas secara komprehensif. Penelitian ini menyajikan gambaran empiris mengenai bagaimana regulasi pengadaan tanah diterapkan dalam konteks proyek strategis, sehingga dapat memperjelas kesenjangan/gap antara ketentuan normatif dan praktik di lapangan. Selain itu, penelitian ini menghadirkan analisis yang dapat dijadikan rujukan

ilmiah bagi studi-studi selanjutnya, baik yang berfokus pada mekanisme ganti kerugian, penyelesaian sengketa, maupun tata kelola aset yang timbul akibat kegiatan pengadaan tanah. Secara akademis, penelitian ini juga memperkuat pemahaman mahasiswa terhadap proses administrasi dan teknis penyelesaian tanah sisa, sekaligus mengembangkan perspektif kritis terhadap efektivitas kebijakan publik dalam bidang pengadaan tanah. Temuan-temuan tersebut juga menyediakan landasan konseptual yang bermanfaat bagi pengembangan teori dalam perencanaan pembangunan dan kebijakan pertanahan di Indonesia.

Manfaat praktis penelitian ini dapat didistribusikan kepada pihak-pihak yang terkait. Pertama, bagi otoritas pelaksana termasuk BPN, pemerintah daerah, dan satuan kerja terkait. Penelitian ini menyajikan gambaran mengenai hambatan yang terjadi di lapangan sehingga dapat digunakan untuk memperbaiki prosedur pelaksanaan serta meningkatkan efektivitas koordinasi di lapangan. Bagi pemerintah desa dan pemilik tanah, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan yang lebih responsif untuk mencegah konflik, memastikan proses pengadaan tanah berjalan lancar, adil, dan mendukung percepatan pembangunan nasional.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Sesuai dengan hasil penelitian yang telah dilakukan di lapangan terkait Mekanisme Penyelesaian Ganti Kerugian Tanah Sisa di Kabupaten Sleman dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Praktik pelaksanaan penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman dilaksanakan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, dan Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023. Pelaksanaannya mengikuti tahapan pengadaan tanah yang meliputi perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Dalam praktiknya, tanah sisa tidak ditetapkan sebagai objek utama sejak awal, tetapi teridentifikasi melalui proses inventarisasi dan identifikasi seluruh bidang tanah oleh Satgas A dan Satgas B. Selanjutnya dilakukan penyusunan peta bidang tanah, daftar nominatif, pengumuman, verifikasi, penilaian oleh appraisal, musyawarah, serta pembayaran ganti kerugian. Tanah sisa dengan luas paling banyak 100 m² dapat diproses lebih sederhana apabila memenuhi persyaratan, sedangkan tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² harus melalui kajian kelayakan terlebih dahulu. Pelaksanaan mekanisme tersebut melibatkan koordinasi berbagai pihak, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, Kantor Wilayah BPN Daerah Istimewa Yogyakarta, pemerintah kalurahan, tim appraisal, Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), dan instansi yang memerlukan tanah. Namun demikian, dalam praktiknya penyelesaian tanah sisa dilakukan secara bertahap karena prioritas utama diberikan kepada pembebasan lahan pada trase utama jalan tol sebagai bagian dari penyelesaian Proyek Strategis Nasional.
2. Efektivitas mekanisme penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman menunjukkan hasil yang cukup efektif, namun belum optimal. Dari indikator

pencapaian tujuan, mekanisme telah berjalan sesuai prosedur dan mampu memberikan dasar hukum dalam penyelesaian tanah sisa, tetapi tujuan memberikan penyelesaian secara menyeluruh belum tercapai karena masih terdapat banyak bidang tanah yang belum memperoleh ganti kerugian. Dari indikator kesesuaian hasil dengan rencana, pelaksanaan telah sesuai dengan perencanaan dan regulasi yang berlaku, namun outcome yang diharapkan belum sepenuhnya tercapai karena penyelesaian tanah sisa masih berlangsung secara bertahap. Dari indikator waktu penyelesaian, proses di lapangan sering melebihi standar waktu ideal akibat perlunya kajian tambahan, kendala administrasi, dan koordinasi lintas instansi. Dari indikator manfaat yang dihasilkan, mekanisme telah memberikan manfaat berupa tertib administrasi pertanahan, kepastian data, perlindungan hak, serta kompensasi ekonomi bagi masyarakat yang telah menerima ganti kerugian, meskipun manfaat tersebut belum dirasakan secara merata oleh seluruh pemilik tanah sisa. Sementara itu, tingkat kepuasan para pemangku kepentingan berada pada kategori cukup karena pemerintah menilai mekanisme telah mendukung kelancaran pembangunan, sedangkan sebagian masyarakat masih merasa belum memperoleh kepastian hukum dan kepastian waktu penyelesaian.

3. Kendala yang dihadapi dalam proses penyelesaian ganti kerugian tanah sisa pada Proyek Strategis Nasional (PSN) di Kabupaten Sleman meliputi berbagai aspek teknis, administratif, dan kelembagaan. Kendala teknis meliputi ketidakjelasan batas fisik bidang tanah, ketidaksesuaian antara data spasial dan data administrasi, pengukuran yang dilakukan secara bertahap, serta perubahan desain proyek yang menyebabkan perlunya pengukuran ulang. Kendala administratif meliputi ketidaklengkapan dokumen kepemilikan, terutama pada tanah waris, tanah wakaf, dan tanah kas desa yang memerlukan proses verifikasi lebih kompleks. Selain itu, panjangnya alur birokrasi, koordinasi lintas instansi, serta perlunya rekomendasi teknis terhadap tanah sisa yang luasnya lebih dari 100 m² menyebabkan proses penyelesaian membutuhkan waktu lebih lama

dibandingkan dengan standar yang direncanakan. Di samping itu, kebijakan yang memprioritaskan penyelesaian trase utama jalan tol mengakibatkan penyelesaian tanah sisa ditempatkan sebagai prioritas berikutnya sehingga kepastian pemberian ganti kerugian bagi sebagian masyarakat menjadi tertunda. Oleh karena itu, diperlukan penguatan koordinasi antarinstansi, penyederhanaan prosedur administrasi, pemanfaatan teknologi dalam pengukuran dan pengelolaan data pertanahan, serta percepatan penanganan tanah sisa agar mekanisme penyelesaian ganti kerugian dapat berlangsung lebih efektif, memberikan kepastian hukum, dan memenuhi rasa keadilan bagi masyarakat yang terdampak.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, berikut adalah saran yang dapat peneliti berikan terkait pelaksanaan Penyelesaian Ganti kerugian Tanah Sisa di Kabupaten Sleman, yaitu:

1. Perlu untuk memperkuat koordinasi antar instansi yang terlibat dalam pengadaan tanah, baik antara Badan Pertanahan Nasional (BPN), pemerintah daerah, instansi yang memerlukan tanah, maupun pihak terkait lainnya.
2. Perlu dilakukan peningkatan kualitas data pertanahan sejak tahap awal pelaksanaan, terutama dalam kegiatan inventarisasi dan identifikasi pada objek yang terkena pengadaan tanah. Validitas data yuridis dan fisik harus menjadi prioritas untuk menghindari permasalahan pada tahap-tahap selanjutnya, seperti sengketa batas, perbedaan luas bidang tanah, maupun ketidaksesuaian antar data kepemilikan. Pemanfaatan teknologi digital dan sistem informasi pertanahan dapat menjadi solusi dalam meningkatkan akurasi dan transparansi data.
3. Pemerintah perlu memperjelas dan mempertegas kriteria penilaian kelayakan untuk tanah sisa, terutama untuk bidang tanah dengan luas di atas 100 m². Penetapan standar penilaian yang lebih rinci dan terukur

yang dapat dituangkan dalam bentuk Peraturan per Undang-Undangan atau Standar Operasional Prosedur (SOP) akan lebih membantu penilai independen dan tim pelaksana dalam menentukan apakah suatu tanah sisa masih layak untuk dimanfaatkan atau tidak, sehingga dapat mengurangi potensi subjektivitas dan konflik dengan masyarakat.

4. Perlu adanya upaya percepatan di dalam setiap tahapan pelaksanaan, terutama pada proses kajian kelayakan dan penilaian ganti kerugian tanah sisa yang selama ini cenderung memakan waktu lebih lama. Penyusunan standar waktu penyelesaian (*standard completion time*) yang lebih tegas dan pengawasan secara bertahap terhadap pelaksanaannya dapat menjadi langkah strategis untuk meningkatkan efisiensi.

DAFTAR PUSTAKA

- 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(2). <https://doi.org/10.47679/ib.2023436>
- Bastanta, A., & Sitabuana, T. H. (2024). *Pemenuhan Asas Keadilan dalam Pemberian Ganti Kerugian Terhadap Pemilik Tanah Akibat Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*. 6(3), 8463–8471.
- Deorita, R., & Lukman, F. A. (2023). Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sisa Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Demi Kepentingan Umum. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)*, 7(3), 2481. <https://doi.org/10.58258/jisip.v7i3.5476>
- Dosen Pendidikan. (2020). √ Efektivitas Adalah - Pengertian Menurut Para Ahli & Contoh. In *02 Juni 2020*.
- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *HUMANIKA*, 21(1). <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>
- Gallantry, T., Hidayat, Y., & Wasitaatmadja, F. F. (2021). Penerapan Prinsip Keadilan Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Menurut Hukum Tanah Nasional dan Hukum Islam. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*, 6(1). <https://doi.org/10.36722/jmih.v6i1.797>
- Harruma, I. (2022). Daftar Proyek Strategis Nasional 2020-2024. *Kompas.com News Nasional*.
- Jannah, U. (2022). Analisis yuridis pelaksanaan ganti rugi sisa bidang tanah dalam pengadaan tanah bagi pembangunan fasilitas umum di kabupaten bogor. *TESIS, Kenotariatan. Universitas Islam Sultan Agung*.
- Kusuma, A. (2019). Ganti Rugi Tanah Sisa pada Pembangunan Jalan Tol Bakauheni-Terbanggi Besar; Akibat Hukum dan Konflik Pertanahan. *Cepalo*, 3(1). <https://doi.org/10.25041/cepalo.v3no1.1785>

- Lestari, P. (2020). Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila. *SIGn Jurnal Hukum*, 1(2). <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i2.54>
- Mairini, E., Pendahuluan, A., Belakang, A. L., Tanah, P., & Pembangunan, B. (2021). *Ganti Rugi Tanah Pengganti*. 10, 1–5.
- No Title*. (n.d.). 24(2010), 1–7.
- Rakhmatullah, B. R., Hamzani, A. I., Idayanti, S., Indriasari, E., & Fuad, Z. M. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Musyawarah Ganti Rugi Pengadaan Tanah. *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i*, 10(3). <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v10i3.32114>
- Rofiah, C., & Burhan Bungin. (2024). ANALISIS DATA KUALITATIF: MANUAL DATA ANALISIS PROSEDUR. *Develop*, 8(1). <https://doi.org/10.25139/dev.v8i1.7319>
- Rohaedi, E., H. Insan, I., & Zumaro, N. (2019). MEKANISME PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM. *PALAR | PAKUAN LAW REVIEW*, 5(2). <https://doi.org/10.33751/.v5i2.1192>
- Rudiadi, R., Ilosa, A., & Alsukri, S. (2021). Optimalisasi Kinerja Pemerintahan Desa Dalam Penyusunan Rencana Kerja Pembangunan Desa. *Jurnal EL-RIYASAH*, 12(1). <https://doi.org/10.24014/jel.v12i1.13201>
- Shofi, Z. D. F., Subekti, R., & Raharjo, P. S. (2022). ASPEK HUKUM GANTI RUGI DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM. *Jurnal Komunitas Yustisia*, 5(1). <https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i1.46072>
- Sudana, E. H., S.Gozali, D., & Yusran, A. (2022). Asas Keadilan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Notary Law Journal*, 1(1). <https://doi.org/10.32801/nolaj.v1i1.3>
- Sudiarka, F. E., Budhiawan, H., & Prasetyo, P. K. (2019). Penyelesaian Tanah Sisa pada Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol di Kabupaten Karanganyar.

Tunas Agraria, 2(3), 85–105. <https://doi.org/10.31292/jta.v2i3.40>

Susilowati, E. (2021). Penyelesaian Kasus Tanah Dengan Dengan Surat Tanah Lebih Dari Satu (Sertifikat Ganda) Di Kota Palangka Raya. *Anterior Jurnal*, 20(2). <https://doi.org/10.33084/anterior.v20i2.1778>

Utomo, S. (2020). Problematika Proses Pengadaan Tanah. *Jurnal Justisia : Jurnal Ilmu Hukum, Perundang-undangan dan Pranata Sosial*, 5(2), 20. <https://doi.org/10.22373/justisia.v5i2.8452>

Wardana, A. (2022). Geografi Hukum Proyek Strategis Nasional: Studi Kasus Bendungan Bener di Purworejo, Jawa Tengah. *Undang: Jurnal Hukum*, 5(1), 1–41. <https://doi.org/10.22437/ujh.5.1.1-41>

Wiharma, C., Hasanudin, A., Megawati, L., & Koswara, H. (2018). Keadilan dan Kepastian Hukum dalam Ganti Rugi Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Pembangunan Ruas Jalan Tol. *Lex Publica*, 5(1). <https://doi.org/10.58829/lp.5.1.2018.44-50>

Yanto, E. (2022). Realisasi Pelaksanaan Ganti Rugi Terhadap Pembebasan Tanah Pembangunan Bendungan Pammukkulu Kabupaten Takalar. *Journal of Governance and Policy Innovation*, 2(1). <https://doi.org/10.51577/jgpi.v2i1.320>

Yusrizal, M. (2017). Kepentingan Umum. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, 2, 1–1.