

**PROBLEMATIKA DALAM PEMBAYARAN GANTI KERUGIAN PADA  
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PROYEK JALUR JALAN  
LINTAS SELATAN (JJLS) RUAS GARONGAN–CONGOT KABUPATEN  
KULON PROGO**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh

**KISTIA ANIS SABILLA**

**NIT. 22314373**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**POLITEKNIK AGRARIA STPN**

**YOGYAKARTA**

**2026**

## ABSTRACT

*Land acquisition for public interest aims to provide land for development while ensuring fair and proper compensation for affected communities. However, in practice, compensation payment often encounters various obstacles that create legal uncertainty and social impacts. This research aims to analyze the implementation of compensation payment in the land acquisition process for the Southern Cross Road (Jalur Jalan Lintas Selatan/JJLS) Garongan–Congot section, identify the impacts experienced by affected communities, and evaluate the settlement mechanism based on applicable legal provisions.*

*Land acquisition for public interest aims to provide land for development while ensuring fair and proper compensation for affected communities. However, in practice, compensation payment often encounters various obstacles that create legal uncertainty and social impacts. This research aims to analyze the implementation of compensation payment in the land acquisition process for the Southern Cross Road (Jalur Jalan Lintas Selatan/JJLS) Garongan–Congot section, identify the impacts experienced by affected communities, and evaluate the settlement mechanism based on applicable legal provisions.*

*The results indicate that the compensation payment process has not been fully implemented despite the completion of several land acquisition stages, including land inventory, appraisal, and compensation deliberation. The delay was mainly caused by the expiration of the Location Implementation Permit (IPL) and limited regional government budget allocation. Consequently, affected communities experienced economic losses, legal uncertainty, declining trust in the government, and social impacts due to the prolonged uncertainty. To resolve the issue, the government decided to conduct a new land acquisition process by preparing a new Planning Document for Land Acquisition (DPPT), obtaining a new location determination, and repeating several administrative stages in accordance with prevailing regulations. This settlement mechanism is legally consistent with applicable laws and regulations; however, it has not fully fulfilled the principles of justice and legal certainty because compensation has not yet been received by all entitled parties.*

**Keywords:** *Land Acquisition, Compensation, Southern Cross Road (JJLS), Legal Certainty, Land Acquisition Disputes.*

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                                                |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| HALAMAN JUDUL.....                                                                                                                             | i    |
| HALAMAN PENGESAHAN.....                                                                                                                        | ii   |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....                                                                                                               | iii  |
| MOTTO.....                                                                                                                                     | iv   |
| HALAMAN PERSEMBAHAN .....                                                                                                                      | v    |
| KATA PENGANTAR.....                                                                                                                            | viii |
| ABSTRACT.....                                                                                                                                  | x    |
| INTISARI.....                                                                                                                                  | xi   |
| DAFTAR ISI .....                                                                                                                               | xii  |
| DAFTAR TABEL.....                                                                                                                              | xiii |
| DAFTAR GAMBAR.....                                                                                                                             | xiv  |
| BAB I PENDAHULUAN .....                                                                                                                        | 1    |
| A. Latar Belakang .....                                                                                                                        | 1    |
| B. Rumusan Masalah .....                                                                                                                       | 5    |
| C. Tujuan Penelitian.....                                                                                                                      | 6    |
| D. Manfaat Penelitian .....                                                                                                                    | 6    |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA .....                                                                                                                    | 8    |
| A. Penelitian Terdahulu.....                                                                                                                   | 8    |
| B. Kerangka Teori.....                                                                                                                         | 15   |
| C. Kerangka Pemikiran.....                                                                                                                     | 30   |
| D. Pertanyaan Penelitian .....                                                                                                                 | 33   |
| BAB III METODE PENELITIAN.....                                                                                                                 | 34   |
| A. Format Penelitian .....                                                                                                                     | 34   |
| B. Lokasi Penelitian.....                                                                                                                      | 34   |
| C. Informan dan Teknik Pemilihan Informan .....                                                                                                | 35   |
| D. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data .....                                                                                            | 36   |
| E. Teknik Analisis Data .....                                                                                                                  | 44   |
| BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....                                                                                                   | 47   |
| A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Kulon Progo.....                                                                                            | 47   |
| B. Gambaran Umum Wilayah Kalurahan Karangwuni .....                                                                                            | 52   |
| C. Profil Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS).....                                                                                   | 56   |
| BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN .....                                                                                                               | 60   |
| A. Pelaksanaan Pembayaran Ganti Kerugian pada Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Ruas Garongan – Congot ..... | 60   |
| B. Dampak Permasalahan Pembayaran Ganti Kerugian terhadap Masyarakat yang berhak.....                                                          | 68   |
| C. Mekanisme Penyelesaian Permasalahan Pembayaran Ganti Kerugian dengan Ketentuan Hukum yang Berlaku .....                                     | 76   |
| BAB VI PENUTUP .....                                                                                                                           | 94   |
| 6.1 Kesimpulan .....                                                                                                                           | 94   |
| 6.2 Saran.....                                                                                                                                 | 96   |
| DAFTAR PUSTAKA .....                                                                                                                           | 98   |
| LAMPIRAN.....                                                                                                                                  | 103  |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk yang tidak diimbangi dengan penyediaan infrastruktur yang proporsional akan menimbulkan ketimpangan pembangunan antarwilayah. Wilayah dengan akses infrastruktur yang baik cenderung berkembang lebih cepat, sementara wilayah dengan keterbatasan akses mengalami perlambatan pertumbuhan ekonomi. Hal ini menunjukkan bahwa persoalan pertumbuhan penduduk berkorelasi erat dengan kebutuhan penyediaan infrastruktur sebagai instrumen pemerataan pembangunan. Dengan demikian, pembangunan infrastruktur bukan sekedar kebijakan teknis, melainkan kebutuhan strategis dalam menjaga stabilitas sosial dan ekonomi (Artisa, 2017). Infrastruktur memiliki fungsi vital sebagai penghubung aktivitas ekonomi, sosial, dan pemerintahan. Pembangunan infrastruktur, khususnya infrastruktur jalan, mampu meningkatkan konektivitas wilayah, menekan biaya distribusi, serta membuka akses masyarakat terhadap pusat pertumbuhan ekonomi. Infrastruktur yang memadai dapat menciptakan *multiplier effect* dalam bentuk peningkatan investasi, pertumbuhan usaha lokal, serta peningkatan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, pembangunan infrastruktur tidak dapat dipisahkan dari kebutuhan akan ruang fisik berupa tanah sebagai lokasi pelaksanaannya (Arga et al., 2022). Sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar – besar kemakmuran rakyat”. Sehingga pemerintah berwenang menyediakan tanah yang dimanfaatkan sebaik-baiknya untuk pembangunan infrastruktur demi kepentingan umum.

Dalam konteks percepatan pembangunan infrastruktur, pemerintah telah menetapkan berbagai proyek yang masuk kategori Proyek Strategis

Nasional (PSN), yang bertujuan melakukan implementasi dalam pemenuhan kebutuhan dasar dan peningkatan kesejahteraan masyarakat (Sumarto, 2023). Berdasarkan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 16 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedelapan Atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional, terdapat 228 proyek yang termasuk dalam daftar PSN. Salah satu bentuk implementasi PSN terdapat dalam sektor pengadaan tanah untuk kepentingan umum guna memenuhi kebutuhan infrastruktur atau fasilitas umum di tiap-tiap daerah . Dalam pelaksanaan pembangunan, tanah merupakan salah satu unsur yang memiliki peran sangat penting karena menjadi sarana utama dalam mewujudkan berbagai proyek pembangunan. Ketersediaan tanah menjadi faktor penentu keberhasilan pembangunan, namun di sisi lain juga menjadi salah satu tantangan utama. Hal ini disebabkan oleh semakin terbatasnya lahan yang dapat dimanfaatkan untuk kepentingan pembangunan. Terlebih saat ini, tanah negara yang berada di bawah kendali negara sangat langka, bahkan hampir tidak ada. Oleh sebab itu, mau tidak mau tanah yang dimiliki oleh masyarakat atau dikuasai oleh masyarakat harus dimanfaatkan oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan demi kepentingan umum (Santoso, 2017).

Sehubungan dengan hal tersebut, untuk melaksanakan pembangunan yang ditujukan bagi kepentingan umum, pemerintah perlu terlebih dahulu menyediakan tanah yang akan digunakan sebagai lokasi pembangunan. Salah satu upaya yang dapat dilakukan adalah melalui pengadaan tanah terhadap tanah yang dimiliki atau dikuasai oleh masyarakat yang terdampak rencana pembangunan. Mekanisme tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, menjelaskan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Peraturan tersebut merupakan landasan hukum bagi pemerintah

untuk memperoleh tanah yang diperlukan sebelum pembangunan dilaksanakan. Dengan demikian, pengadaan tanah merupakan tahapan awal yang harus ditempuh agar pelaksanaan pembangunan dapat berjalan sesuai dengan lokasi yang telah ditetapkan.

Dengan melakukan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum pemerintah berupaya untuk melaksanakan tanggung jawabnya, yaitu mewujudkan masyarakat sejahtera, adil, dan makmur (Arba, 2019). Pemerintah berkewajiban melakukan pembebasan lahan dan memberikan kompensasi kepada masyarakat yang terdampak akibat dari pelaksanaan pembangunan. Hal tersebut sejalan dengan aturan yang ada dalam Pasal 18 Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa : “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak - hak atas tanah dapat dicabut dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang- undang”. Undang-Undang tersebut menegaskan bahwa hak atas tanah dapat dilepaskan atau dicabut untuk kepentingan umum, kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat dengan syarat pemberian ganti kerugian yang layak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, dalam setiap pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan tanah milik masyarakat, pemerintah berkewajiban memberikan ganti kerugian yang adil dan layak kepada pihak yang berhak serta melaksanakan seluruh tahapan pengadaan tanah sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan (Lestari, 2020).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah mengatur bahwa pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah harus dilaksanakan secara adil dan layak, pada praktiknya pelaksanaan ganti kerugian masih sering menghadapi berbagai permasalahan. Permasalahan tersebut antara lain keterlambatan pembayaran ganti kerugian, belum tercapainya kesepakatan mengenai bentuk maupun besaran ganti kerugian, sengketa kepemilikan atau status hukum tanah, ketidaklengkapan dokumen administrasi, serta

adanya perbedaan persepsi antara pihak yang berhak dengan pemerintah atau pelaksana pengadaan tanah mengenai nilai tanah yang ditetapkan berdasarkan hasil penilaian (Dewi, S,G,I., 2017) (Suraji et al., 2022). Selain itu, proses penyelesaian permasalahan yang memerlukan waktu cukup lama juga dapat menghambat pelaksanaan pembangunan serta menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat yang terdampak (Hamdi, 2014).

Dalam konteks diatas, permasalahan mengenai pengadaan tanah yang melibatkan pemerintah dan masyarakat terjadi dalam pembebasan tanah dalam pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) pada segmen Garongan – Congot Kabupaten Kulon Progo. Berdasarkan informasi awal yang diperoleh penulis dalam pemberitaan *website* [diy.atrbpn.go.id](http://diy.atrbpn.go.id) pada ruas Ngremang – Garongan sudah dilakukan kegiatan penyerahan hasil pada bulan Maret 2025. Sedangkan pada ruas Garongan – Congot pengadaan tanah masih terdapat permasalahan yang melibatkan pemerintah dan masyarakat juga terjadi dalam permasalahan pembebasan tanah. Menurut laman *website* Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia yang diunggah pada tanggal 19 Agustus 2025, ada sekitar 400 KK warga Kalurahan Karangwuni, Kapanewon Wates terdampak pengadaan tanah pembangunan JJLS yang belum menerima pembayaran Uang Ganti Rugi (UGR). Karena terdapat kendala yang disebabkan oleh berakhirnya Izin Pelaksanaan Lapangan (IPL) serta keterbatasan anggaran dari pemerintah daerah. Berdasarkan permasalahan tersebut, dapat dipahami bahwa dalam praktiknya masih terdapat ketidaksesuaian antara ketentuan yang berlaku dengan pelaksanaannya, sehingga pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan.

Pemilihan lokasi penelitian pada ruas Garongan–Congot khususnya Kalurahan Karangwuni karena merupakan salah satu kalurahan yang terdampak langsung oleh pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS). Kalurahan ini menarik untuk diteliti karena masih banyak yang belum menerima pembayaran ganti rugi, meskipun telah

mengikuti tahapan pengadaan tanah. Kondisi tersebut menimbulkan berbagai permasalahan seperti masyarakat kalurahan karangwuni merasa dirugikan karena ketidakpastian status bagi masyarakat dan permasalahan sosial antara masyarakat.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengkaji permasalahan mengenai pelaksanaan pemabayaran ganti kerugian pada pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) ruas Garongan Congot di Kalurahan Karangwuni, guna mengetahui permasalahan proses pemberian ganti kerugian kepada masyarakat yang berhak, dampak yang mungkin timbul dan penyelesaian yang diberikan dalam permasalahan tersebut, sehingga dengan hal itu merupakan alasan dari penulis untuk menyusun dengan judul **“Problematika Dalam Pembayaran Ganti Kerugian Pada Pelaksanaan Pengadaan Tanah Proyek Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Ruas Garongan–Congot Kabupaten Kulon Progo”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembayaran ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Garongan - Congot?
2. Apa saja dampak yang timbul terhadap masyarakat akibat permasalahan dalam pembayaran ganti kerugian untuk pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Garongan – Congot?
3. Bagaimana mekanisme penyelesaian permasalahan pembayaran ganti kerugian dalam pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Garongan–Congot berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis pelaksanaan pembayaran ganti kerugian pada pengadaan tanah untuk pembangunan proyek Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) ruas Garongan–Congot di Kabupaten Kulon Progo.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis dampak yang timbul terhadap masyarakat dalam pembayaran ganti kerugian pada pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS).
3. Untuk mengetahui dan menilai mekanisme penyelesaian permasalahan pembayaran ganti kerugian yang telah ditempuh dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

#### **a. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan kajian khususnya pada hukum pertanahan yang berkaitan mengenai pemberian ganti kerugian dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

#### **b. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi bagi pemerintah dan instansi terkait dalam melaksanakan pembayaran ganti kerugian agar berjalan lebih efektif, transparan, dan sesuai dengan ketentuan hukum, khususnya dalam proyek JJLS ruas Garongan–Congot. Selain itu, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai dasar dalam memperbaiki mekanisme penyelesaian permasalahan yang timbul selama proses pembayaran ganti kerugian. Bagi masyarakat yang berhak, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai dampak

yang mungkin timbul akibat pembayaran ganti kerugian serta hak-hak yang dimiliki dalam proses tersebut, termasuk langkah-langkah yang dapat ditempuh apabila terjadi ketidaksesuaian atau permasalahan dalam pelaksanaannya.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan mengenai problematika pembayaran ganti kerugian pada pelaksanaan pengadaan tanah proyek Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) Ruas Garongan – Congot di Kalurahan Karangwuni, Kabupaten Kulon Progo, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pembayaran ganti kerugian pada pengadaan tanah JJLS ruas Garongan – Congot di Kalurahan Karangwuni secara prosedural telah dilaksanakan sesuai dengan tahapan yang diatur dalam Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, mulai dari tahap perencanaan berupa penyusunan Dokumen Perencanaan Pengadaan Tanah (DPPT) oleh DPUPESDM DIY pada Tahun Anggaran 2018, tahap persiapan yang menghasilkan Keputusan Gubernur DIY Nomor 347/KEP/2019 tanggal 30 Desember 2019 tentang Penetapan Lokasi, hingga tahap pelaksanaan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo selaku panitia pelaksana. Akan tetapi, masih dalam tahap pelaksanaan pada bagian kegiatan penyerahan rugi tidak dapat dituntaskan: dari 486 bidang tanah terdampak di Kalurahan Karangwuni senilai Rp. 160.813.439.000, baru 46 bidang senilai Rp. 27.063.119.000 (kurang dari 20% dari total nilai kebutuhan) yang telah menerima pembayaran hingga akhir tahun 2022, sedangkan 440 bidang lainnya senilai Rp. 133.750.320.000 belum memperoleh haknya. Kondisi ini disebabkan oleh dua faktor utama, yaitu keterbatasan kemampuan fiskal Pemerintah Daerah DIY yang bersumber dari Dana Keistimewaan dengan realisasi anggaran hanya Rp. 100.000.000.000 pada tahun 2021 dan Rp. 15.000.000.000 pada tahun 2022, setelah sebelumnya hanya diperpanjang satu kali melalui Keputusan Gubernur DIY Nomor 360/KEP/2021, sehingga tidak tersedia lagi dasar hukum bagi pemerintah untuk melanjutkan pembayaran kepada bidang - bidang yang tersisa.

2. Permasalahan pembayaran ganti kerugian pada pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) ruas Garongan–Congot menimbulkan gejolak sosial dan akibat hukum bagi masyarakat yang berhak. Gejolak sosial muncul akibat ketidakpastian pembayaran yang berlangsung selama bertahun-tahun sehingga memengaruhi kondisi sosial-ekonomi masyarakat, antara lain timbulnya beban utang, terganggunya perencanaan kehidupan, menurunnya kepercayaan terhadap pemerintah, serta melemahnya hubungan sosial di antara masyarakat yang berhak. Gejolak tersebut kemudian berkembang menjadi akibat hukum berupa hilangnya dasar hukum pembayaran setelah berakhirnya Izin Penetapan Lokasi (IPL), sehingga pemerintah tidak lagi memiliki kewenangan untuk merealisasikan pembayaran ganti kerugian meskipun tahapan inventarisasi, penilaian oleh appraisal, dan musyawarah telah selesai dilaksanakan. Kondisi tersebut menyebabkan masyarakat berada dalam ketidakpastian hukum hingga pemerintah menempuh mekanisme pengadaan tanah ulang sebagai satu-satunya penyelesaian yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
3. Upaya penyelesaian permasalahan pembayaran ganti kerugian ditempuh secara berjenjang, mulai dari fasilitasi pemerintah Kalurahan Karangwuni dan upaya mandiri masyarakat mendatangi Kementerian ATR/BPN serta Sekretariat Daerah DIY pada tahun 2022–2023, audiensi resmi di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo pada 9 Oktober 2025, hingga audiensi lanjutan di lingkungan Pemerintah Daerah DIY pada 30 Januari 2026 yang menghasilkan komitmen alokasi anggaran melalui Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA) serta keputusan untuk menempuh kebijakan pengadaan tanah ulang. Ditinjau dari ketentuan hukum yang berlaku, mekanisme tersebut telah sesuai dengan asas legalitas dan teori kepastian hukum Gustav Radbruch, karena merupakan satu-satunya jalur yang sah untuk melanjutkan pembayaran setelah berakhirnya IPL. Namun, dari perspektif Teori Keadilan Aristoteles, mekanisme ini belum sepenuhnya mewujudkan keadilan komutatif maupun keadilan distributif bagi masyarakat: dari sisi keadilan komutatif, nilai yang akan diterima masyarakat tidak lagi setara dengan pengorbanan waktu dan

proses yang telah mereka jalani sejak berakhirnya IPL, karena mereka harus mengulang seluruh tahapan pengadaan tanah tanpa kompensasi atas kerugian waktu tersebut; sedangkan dari sisi keadilan distributif, beban administratif dan waktu tunggu akibat kendala pendanaan lebih banyak ditanggung oleh masyarakat dibandingkan oleh instansi pelaksana, tanpa disertai jaminan kepastian pembiayaan yang memadai. Dengan demikian, mekanisme penyelesaian yang ditempuh baru memenuhi kepastian hukum secara prosedural, tetapi belum sepenuhnya memenuhi keadilan komutatif dan distributif serta perlindungan hak masyarakat secara substantif.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian dan temuan yang diperoleh, maka saran yang dapat diajukan kepada para pihak terkait adalah sebagai berikut:

### **1. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Energi Sumber Daya Mineral Daerah Istimewa Yogyakarta**

- a. Mengusulkan kepada Pemerintah Daerah DIY, melalui mekanisme perencanaan dan penganggaran yang berlaku, agar pembiayaan pengadaan tanah untuk proyek strategis seperti JJLS dapat dialokasikan secara multi – tahun dan lebih terjamin kepastiannya, mengingat kewenangan penetapan skema pendanaan tersebut berada pada Gubernur dan DPRD DIY.
- b. Melakukan koordinasi secara berkala dengan Kantor Pertanahan selaku pelaksana pengadaan tanah sejak tahap perencanaan, guna memastikan jadwal pembayaran ganti kerugian dapat diselaraskan dengan masa berlaku Izin Penetapan Lokasi.

### **2. Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta**

Membentuk skema pendanaan pengadaan tanah yang lebih terjamin kepastiannya, dengan mengadaptasi model pengelolaan dana melalui Lembaga Manajemen Aset Negara (LMAN), agar pembayaran ganti kerugian tidak sepenuhnya pada anggaran tahunan Dana Keistimewaan yang bersifat fluktuatif.

### **3. Intansi Pertanahan**

- a. Melakukan komunikasi terbuka secara rutin kepada masyarakat yang berhak mengenai perkembangan setiap tahapan pengadaan tanah ulang, untuk mencegah menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.
- b. Memberikan edukasi kepada masyarakat calon penerima ganti rugi mengenai risiko mengambil keputusan finansial besar sebelum pembayaran ganti rugi benar – benar diterima secara tunai.

### **4. Masyarakat yang berhak**

- a. Menunda pengambilan keputusan finansial besar seperti pinjaman bank atau kredit, sampai pembayaran ganti rugi benar-benar diterima secara tunai, mengingat proses pembayaran dapat tertunda akibat faktor administratif dan fiskal di luar kendali masyarakat.
- b. Masyarakat juga disarankan untuk tetap aktif menyampaikan aspirasi melalui jalur resmi, seperti Pemerintah Kalurahan atau forum audiensi, agar perkembangan tahapan pengadaan tanah ualang dapat terus termonitor secara kolektif.

### **5. Peneliti Selanjutnya**

- a. Melakukan penelitian lanjutan untuk mengevaluasi hasil dan efektivitas pelaksanaan mekanisme pengadaan tanah ulang setelah benar-benar berjalan, khususnya mengenai ketepatan waktu pembayaran dan tercapainya keadilan substantif bagi masyarakat.
- b. Mengkaji secara komparatif skema pendanaan berbasis Dana Keistimewaan pada proyek JJLS dengan skema pendanaan melalui LMAN pada proyek jalan tol, untuk menilai model pendanaan mana yang lebih mampu memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat yang berhak.

## DAFTAR PUSTAKA

- Amiludin. (2016). Penetapan Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Undang – Undang No 2 Tahun 2012. I(2), 97 – 103.
- Arga, K., Safei, M., & Yossi, M. (2022). Pengaruh Pembangunan Infrastruktur terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia. *SALAM: Islamic Economic Journal*. 3(I), 62-79.
- Artisa, A, R. (2017). Pengendalian Pertumbuhan Penduduk Indonesia Untuk Mendukung Pembangunan Nasional. *Jurnal Pembangunan dan Kebijakan Publik*. 8(2), 9-23.
- Ash-Shiddiqi, H., Sinaga, W, R., & Audina, C, N. (2025). Kajian Teoritis: Analisis Data Kualitatif. *Jurnal Edukatif*. 3(2), 333-343.
- Dewi, I. G. S. (2017). Konflik Tentang Ganti Rugi Non Fisik Pada Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Masalah-Masalah Hukum*, 46(3), 280-288.
- Dewi, S, A, D. (2018). Mekanisme Dan Prosedur Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan Di Kabupaten Bantul. Skripsi pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
- Faradita, G, G. (2023). Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Di Kelurahan Tuah Negeri Kecamatan Tenayan Raya. Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim RIAU.
- Fitrianingsih, D., Arkam., Widianoro, A,W., Arini, A., & Djufri (2025). Pemetaan Partisipatif Pemilikan Penguasaan Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah (P4T) Di Kampung Bumi Jaya. *Mandela : Jurnal Ilmiah Pengabdian Masyarakat*. Vol. 1, No. 1, 17 Juli 2025, hal. 28 – 32
- Enggartiaso, D., Setiowati, S., & Martanto, R. (2021). Problematika Dan Solusi Pada Pengadaan Tanah Jalur Kereta Api Bandara Yogyakarta Internasional Airport. *Tunas Agraria*, 4(1), 40–53.
- Hamdi. (2014). Penyelesaian Sengketa Penetapan Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum (Kajian Terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012). *Jurnal kajian Hukum dan Keadilan*.
- Hardani., dkk. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta Pustaka Ilmu.
- Hatman, A, R., & Karjoko, L. (2022). Pelaksanaan Pengadaan Tanah Terkait dalam Pembangunan Bandara Bagi Kepentingan Umum di Kabupaten Kulonprogo. *Jurnal Discretie* : 3(3).
- Himam, K, M., Anam, S., & Nashrullah. (2026). Teknik Pemilihan Informan Dalam

- Penelitian Kualitatif: Strategi Dan Implementasi. *Pediaqu: Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora*. 5(2).
- Hutama, R, A. (2025). Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Journal of Comprehensive Science*, Vol. 4 No. 1
- Isnaini, M. (2022). Problematika Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Dan Pembayaran Ganti Rugi Hak Atas Tanah Hak Milik Masyarakat. Skripsi pada Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Walisongo.
- Jannah, M, S., Fanciska, W., & Mau, A, Hedwig. (2025). Kepastian Hukum Pelaksanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*. Vol. 2, No.3, 485 – 496
- Kasenda, G, D. (2015). Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Morality*, Volume 2, Nomor 2
- Kencana, M, A, D. (2023). Pelaksanaan Ganti Kerugian Pada Pengadaan Tanah Guna Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Kasus Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak. Tesis, Fakultas Hukum, Unissula.
- Ma'ruf, A., Yusuf, M., & Hakim, A. (2025). Teknik Pengumpulan Data Pada Penelitian Kualitatif. *Journal of Scientific Communication*. 7(2).<https://dx.doi.org/10.62870/jsc.v7i2.34905>
- Nandang, I., & Hadi, A. 2021, Prinsip dan Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum di Indonesia., SIP Publishing, Banyumas, hlm. 33.
- Nadzir. (2021). Problematika Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pada Sektor Migas. *Jurnal de Jure*, 13(2).
- Permanasari, I, N. (2023). Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pada Proyek Pembangunan Jalan Tol. *Notary Journal* Vol. 3, No.2.
- Putri, J, H., & Murhayati, S. (2025). Metode Pengumpulan Data Kualitatif. *Jurnal Pendidikan Tambusai*. 9(2).
- Putri, N. P. (2023). Ganti Rugi Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Jalur Layang Joglo). *Jurnal Bevinding*, 1(01).
- Prasetya, B, A., & Subekti, R. (2022). Aspek Hukum Pembayaran Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Jalan Tol. *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha*. Vol.10, No.2.
- Rohaedi, E., Insan, I. H., & Zumaro, N. (2019). Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Pakuan Law Review*, 5(1).
- Satriya, F, N., & Sunarno (2020). Tantangan Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan Kabupaten Kulon Progo.
- Silalahi, P, P, M., & Pahlefi (2023). Ganti Kerugian Akibat Pengadaan Tanah untuk

- Pembangunan Jalan Tol Jambi-Rengat. *Zaaken: Journal of Civil and Bussines Law* 4(3), 506 – 518.
- Subekti, R. (2016). Kebijakan Pemberian Ganti Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. *Yustisia*. Vol.5, No.2.
- Sumarto, s. w. (2023). proyek strategis nasional (psn). badan pengawasan keuangan dan pembangunan. retrieved june 17, 2024, from
- Sulung, U., & Muspawi, M. (2024). Memahami Sumber Data Penelitian : Primer, Sekunder, Dan Tersier. 5(3).
- Suraji., Tendean, P,R,N., Basir, H., Adelia, A., W, Z, Ashifa., & D, Ramadhan, KMS. (2022). Analisa Permasalahan Pengadaan Tanah dan Dampak Sosial Pembangunan Jalan Tol Manado-Bitung (Studi Kasus di Kelurahan Girian Permai Kecamatan Girian Kota Bitung). *Jurnal Media Birokrasi*, Vol, 4, No. 2 ; 85 – 98.
- Swela, G, A. (2017). Analisis Dampak Pembebasan Tanah Dan Nilai Ganti Rugi Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Pembangunan Waduk Logung Di Desa Kandangmas Dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus. *Journal of Politic and Government Studies*, vol. 6, no. 2, pp. 41-50,
- Talib, S. H., Talib, R., & Moonti, R. M. (2025). Problematika Hukum dalam Penetapan Ganti Rugi Pembebasan Lahan. *Amandemen: Jurnal Ilmu Pertahanan, Politik Dan Hukum Indonesia*, 2(3), 338–355.
- Wibowo, N, S. (2021). Kepastian Hukum Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Jalan Tol Cisumdawu. *Jurnal Ilmu Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad*. Volume 4, Nomor 2.

## **Buku**

- Arba, H. M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Friedrich, Carl Joachim. (2004). *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Bandung: Nuansa dan Nusamedia.
- Miles, M.B., & Huberman, A.M. 2002 *Analisis Data Kualitatif*. (Edisi Terjemahan Bahasa Indonesia oleh Tjetjep Rohendi). Jakarta: UI-Press.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. NTB. Mataram *University Press*
- Nonet, P., & Selznick, P. (2008). *Hukum Responsif* (R. Muttaqien, Terj.). Bandung: Nusa Media.
- Parsons, T. (1951). *The Social System*. London: Routledge.
- Rawls, Jhon. (2006) *A Theory of Justice*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar,

Rahardjo, S. (2000). Ilmu Hukum. Bandung: PT Citra Aditya Bakti

Rahardjo, S. (2009). Hukum Progresif: Sebuah Sintesa Hukum Indonesia. Yogyakarta: Genta Publishing.

Santoso, U. (2017). Hukum Agraria: Kajian Komprehensif (1). Jakarta: Kencana.

Soemardjono, M.S.W. (2015). Dinamika Pengaturan Pengadaan tanah di Indonesia dari Keputusan Presiden sampai UndangUndang. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press

Soekanto, S. (1988). Talcott Parsons, Fungsionalisme Imperatif (Seri Pengenalan Sosiologi). Jakarta: Rajawali Press.

Sugiyono. (2013). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D. Bandung. *Alfabeta*

Van Apeldoorn, L.J. (1996). Pengantar Ilmu Hukum (cet. ke-26). Jakarta: Pradnya Paramita.

### **Peraturan Perundang – undangan**

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2025 tentang Perubahan Kedelapan Atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 7 Tahun 2021 Tentang Perubahan Daftar Proyek Strategis Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

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

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 95 Tahun 2023 tentang Tata Cara Pendanaan Pengadaan Tanah bagi Proyek Strategis Nasional

### **Website**

BPK. (2025). 'Datangi Kantor Gubernur DIY – Warga Terdampak JJLS Belum Terima Uang Ganti Rugi'. <https://yogyakarta.bpk.go.id/datangi-kantor-gubernur-diy-warga-terdampak-jjls-belum-terima-uang-ganti-rugi/>

Diy.atrbpn.go.id. (2025). Efisiensi Pengelolaan Arsip, Kanwil Bpn Diy Serahkan Hasil Pengadaan Tanah Jjls Kepada Dinas Pukesdm Dan Kantah Kab. Kulon Progo. <https://diy.atrbpn.go.id/berita/efisiensi-pengelolaan-arsip-kanwil-bpn-diy-serahkan-hasil-pengadaan-tanah-jjls-kepada-dinas-pukesdm-dan-kantah-kab-kulon-progo>

Kulur-Kulonprogo.desa.id. (2019). Jalur Jalan Lintas Selatan DIY Tersambung Pada 2021. <http://kulur-kulonprogo.desa.id/artikel/2019/11/30/jalur-jalan-lintas-selatan-diy-tersambung-pada-2021>

Kabupaten Kulon Progo dalam Angka. (2025). <https://kulonprogokab.bps.go.id/id/publication/2025/02/28/618f132901bea892965503b1/kabupaten-kulon-progo-dalam-angka-2025.html>