

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Di usia Indonesia yang ke-100 tahun kemerdekaan, Indonesia sedang mewujudkan visi menjadi negara berdaulat, maju, dan berkelanjutan membangun Indonesia Emas 2045. Hal ini juga akan memengaruhi pembangunan agraria berkelanjutan dalam rangka kemakmuran masyarakat.<sup>1</sup> Seiring dengan berkembangnya teknologi, pengumpulan data, pemetaan, serta komputer dan sistem informasi, data dan informasi geospasial makin kompleks dan beragam, dan penggunaannya mencakup lingkup yang semakin meluas dengan kemampuan yang semakin tidak terbatas dalam berperan serta untuk meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat, baik secara langsung maupun tidak langsung.<sup>2</sup>

Perkembangan manusia akan selalu melahirkan teknologi baru yang semakin mendunia dalam bidang pertanian yang akan terus berkembang. Semakin banyaknya populasi manusia maka semakin banyak pula tanah yang dipergunakan untuk kebutuhan hidup manusia. Namun, dengan bertambahnya jumlah populasi manusia menyebabkan penggunaan terhadap tanah yang

---

<sup>1</sup> Sukmo Pinuji, Wahyuni, Noreka Jayanti, Mitra Wulandari, *Informasi Geospasial dan Pembangunan Pertanian Berkelanjutan Dalam Mewujudkan Good Land Governance*: Puslitbang ATR/BPN Press, Bogor, 2021, e-book, hlm iii.

<sup>2</sup> *Ibid.*

semakin banyak sehingga tidak adanya kesesuaian antara jumlah populasi manusia yang semakin banyak dan tanah yang semakin terbatas.<sup>3</sup>

Tanah tidak hanya sebagai objek yang dapat diperjualbelikan melainkan lebih dari itu. Masyarakat Indonesia memandang tanah sebagai suatu hal yang sakral. Tanah memiliki pendekatan tersendiri bagi masyarakat Indonesia dalam aspek historis, filosofis, serta sosiologis. Masyarakat Indonesia memandang tanah tersebut yang telah menghidupi anak turunnya hingga saat ini, memandang tanah sebagai segenap jiwa mereka dan merupakan satu kesatuan dalam diri mereka.<sup>4</sup>

Secara teoritis dan alami, keberadaan manusia akan tumbuh dan berkembang seiring dengan peradaban. Perkembangan dan pertumbuhan tersebut membawa konsensus logis memenuhi tuntutan kebutuhan manusia akan tanah sebagai tempat tinggalnya.<sup>5</sup> Pertambahan jumlah penduduk yang makin tinggi, sedangkan keadaan tanah tetap, mengakibatkan minat penduduk terhadap tanah menjadi tinggi.<sup>6</sup>

Tanah dimiliki oleh seseorang dengan hak-hak yang diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU Pokok Agraria) adalah untuk digunakan serta dimanfaatkan. Tidak akan bermakna apabila tanah hanya sebagai permukaan bumi saja, karena pada

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 13.

<sup>4</sup> Umar Sholahudin, "Pendekatan Sosiologi Hukum Dalam Memahami Konflik Agraria", *Jurnal Dimensi*, Vol. 10 No. 2 November, Sosiologi Universitas Muhammadiyah Surabaya, 2017, hlm 7.

<sup>5</sup> J. Andy. Hartanto, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Ctk. Kedua, LaksBang Justitia, Surabaya., 2014, hlm. 1.

<sup>6</sup> Mukmin Zakie, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum", *Jurnal Hukum*, Edisi Khusus Vol 18 Oktober, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2011, hlm. 2.

hakikatnya tanah juga merupakan sumber daya alam yang sangat bermanfaat dan berpengaruh dalam kehidupan seluruh makhluk di muka bumi, terutama manusia.<sup>7</sup> Semakin banyaknya kebutuhan manusia yang berkaitan dengan tanah maka semakin terbatasnya sumber daya alam.

Peran tanah bagi kehidupan manusia semakin meningkat serta banyak manfaat yang bisa di dapat, namun semakin sedikit pula lahan pertanian karena telah digunakan oleh manusia untuk tempat bermukim, bertani, bercocok tanam, serta digunakan sebagai kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 6 UU Pokok Agraria yaitu “Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.”<sup>8</sup> Salah satunya adalah digunakan untuk pembangunan jalan tol yang memiliki manfaat untuk kepentingan umum sehingga diperlukan adanya pengadaan tanah untuk memberikan ganti kerugian apabila pembangunan jalan tol tersebut melewati tanah masyarakat.

Berdasarkan keadaan lokasi, semakin sedikitnya jumlah tanah dan semakin meningkatnya pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah maka penulis merasa perlu untuk mengambil penelitian dengan judul “Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012”. Semakin sedikitnya tanah yang dimanfaatkan untuk pembangunan bagi kepentingan umum akan mempengaruhi tanah masyarakat yang harus dikorbankan untuk digunakan

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ctk. Keduabelas, Djambatan, Jakarta, 2008, e-book, hlm 24.

<sup>8</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 6.

sebagai pembangunan demi kepentingan umum. Oleh karena itu terdapat pengaturan dalam Pasal 18 UU Pokok Agraria diatur mengenai hak atas tanah yang bisa dicabut untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam undang-undang.<sup>9</sup> Maka pada 14 Januari tahun 2012 dikeluarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (UU Pengadaan Tanah). Didalam UU Pengadaan Tanah diatur tentang tata cara pengambilan tanah mengenai ganti kerugian. Diundangkannya UU Pengadaan Tanah maka pengaturan pengadaan tanah untuk kepentingan umum mempunyai landasan yang kuat karena diatur dalam sebuah undang-undang.<sup>10</sup>

Pengadaan tanah merupakan proses yang dilakukan untuk memperoleh hak atas tanah yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan suatu proyek pembangunan yang berkepentingan umum yang didasarkan pada Pasal 3 UU Pengadaan Tanah.<sup>11</sup> Proses ini melibatkan rangkaian kegiatan, mulai dari identifikasi lahan yang dibutuhkan, penilaian terhadap nilai tanah, hingga musyawarah dan pemberian ganti rugi kepada pemilik tanah yang terdampak. Pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam UU Pengadaan Tanah dengan memperhatikan prinsip keadilan, transparansi, dan penghormatan terhadap hak-hak pemilik tanah. Dalam

---

<sup>9</sup> *Ibid*, Pasal 18.

<sup>10</sup> Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum Di Indonesia Dan Malaysia*, Ctk. Kedua, Buku Litera Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm 123.

<sup>11</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 3.

konteks pembangunan proyek besar seperti permasalahan di atas, pengadaan tanah menjadi langkah penting untuk memastikan kelancaran pelaksanaan proyek dan meminimalisir dampak negatif terhadap masyarakat yang memiliki hak atas tanah tersebut.<sup>12</sup>

Pasal 40 UU Pengadaan Tanah menyatakan bahwa “Pemberian Ganti Kerugian atas Objek Pengadaan Tanah diberikan langsung kepada Pihak yang Berhak.”<sup>13</sup> Bahwa ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang berhak ditentukan atas dasar hasil penilaian dari musyawarah.<sup>14</sup> Pemberian Ganti Kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.<sup>15</sup> Dalam hal terdapat pihak yang menolak bentuk dan/atau besaran ganti kerugian yang telah ditetapkan berdasarkan hasil musyawarah, ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri setempat.<sup>16</sup> Adapun jangka waktu pengadilan negeri wajib menerima penitipan Ganti Kerugian paling lama 14 (empat belas) hari.<sup>17</sup>

Penelitian ini difokuskan kepada pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Hari Listyanto, Kepala Seksi Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. di Yogyakarta, 30 Januari 2025, 10.12 WIB.

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 40.

<sup>14</sup> *Ibid*, Pasal 41 ayat (1).

<sup>15</sup> Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, Pasal 36 ayat (1).

<sup>16</sup> *Ibid*, Pasal 42 ayat (1).

<sup>17</sup> *Ibid*, Pasal 42 ayat (3).

Sleman.<sup>18</sup> Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman merupakan jalur yang melewati (empat) Kapanewon (Mlati, Gamping, Godean, dan Moyudan), 10 (sepuluh) Kalurahan dan 37 (tiga puluh tujuh) Dusun di Kabupaten Sleman diantaranya:

- a. Kalurahan Tirtoadi yang terdiri dari Dusun Rajek Lor dan Rajek Ngemplak.
- b. Kalurahan Trihanggo yang terdiri dari Dusun Salakan.
- c. Kalurahan Nogotirto yang terdiri dari Dusun Mlangi, Nogosaren, Karang Tengah, Ponowaren, Sawahan, dan Cambahan.
- d. Kalurahan Banyuraden yang terdiri dari Dusun Dowangan, Modinan, dan Kradenan.
- e. Kalurahan Ambarketawang yang terdiri dari Dusun Mejing Kidul, Mejing Wetan (Perum Darussalam), Mejing Wetan, dan Depok.
- f. Kalurahan Balecatur yang terdiri dari Dusun Pasekan Kidul, Pasekan Lor, Nyamplung Kidul, Nyamplung Lor, Kluwih, dan Gejawan Wetan.
- g. Kalurahan Sidoarum yang terdiri dari Dusun Tangkilan dan Sebaran.
- h. Kalurahan Sidokarto yang terdiri dari Dusun Prenggan dan Jetis Prenggan.
- i. Kalurahan Sidomulyo yang terdiri dari Dusun Gancangan V, Gancangan VI, Gancangan VII, Gancangan VIII, dan Sembuh Kidul.
- j. Kalurahan Sumberrahayu yang terdiri dari Dusun Gamplong I, Gamplong II, Gamplong III, Gamplong IV, Gamplong V, dan Moyudan.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Bapak Hari Listyanto, Kepala Seksi Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. di Yogyakarta, 30 Januari 2025, 10.12 WIB.

<sup>19</sup> *Ibid.*

Proyek Jalan Tol Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo merupakan Proyek Strategis Nasional (PSN) pemerintah yang bertujuan untuk meningkatkan konektivitas antarwilayah, terutama untuk mempermudah akses ke Bandara *Yogyakarta International Airport* (YIA), yang diharapkan dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi dan pariwisata di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta dan sekitarnya.<sup>20</sup> PSN merupakan proyek atau program yang dilaksanakan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka upaya penciptaan kerja dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.<sup>21</sup> Beberapa alasan jalan tol tersebut menjadi PSN antara lain:

- a. Membentuk segitiga emas pertumbuhan ekonomi dan pariwisata Kawasan Jogja, Solo, dan Semarang (Joglosemar)
- b. Menjadi solusi efisiensi mobilitas dan distribusi di wilayah selatan Pulau Jawa
- c. Terkoneksi dengan jaringan Jalan Tol Trans Jawa
- d. Menghubungkan 3 (tiga) bandara yaitu Solo, Semarang, dan Yogyakarta.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Kementerian Pekerjaan Umum, “Konstruksi Tol Solo-Yogyakarta Ruas Kartosuro-Purwomartani Selesai 2024”, terdapat dalam <https://binamarga.pu.go.id/index.php/berita/konstruksi-tol-solo-yogyakarta-ruas-kartosuro-purwomartani-selesai-2024>, diakses terakhir tanggal 16 Maret 2025.

<sup>21</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional, Pasal 1 angka 1.

<sup>22</sup> [https://id.wikipedia.org/wiki/Jalan\\_Tol\\_Yogyakarta-Surakarta](https://id.wikipedia.org/wiki/Jalan_Tol_Yogyakarta-Surakarta), diakses pada tanggal 16 Maret 2025.

Selama tahap berlaku pada pengadaan tanah, masalah yang berkaitan dengan ganti rugi merupakan faktor yang sensitif.<sup>23</sup> Penentuan nilai ganti kerugian tanah ditetapkan oleh Tim Appraisal atau bisa disebut dengan Penilai.<sup>24</sup> Penilaian ganti kerugian oleh penilai dilakukan per bidang tanah, yaitu meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah, dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.<sup>25</sup>

Pada kenyataannya proses pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman terdapat permasalahan terkait pelaksanaan pembayaran ganti kerugian di beberapa dusun di Kabupaten Sleman belum menerima ganti kerugian karena adanya proses yang cukup panjang. Proses ini menjadi semakin rumit dengan adanya keanekaragaman status kepemilikan tanah serta adanya tanah yang berkarakteristik khusus yang memerlukan pendekatan hukum administrasi yang sangat berhati-hati. Tata cara dalam pelaksanaan ganti kerugian terhadap tanah masyarakat secara umum dengan tanah yang berkarakteristik khusus seperti *Sultan Ground*, Tanah Kas Desa, dan Tanah Wakaf berbeda sehingga hal tersebut perlu ditinjau dalam UU pengadaan tanah. Dampak yang ditimbulkan juga tidak dapat diabaikan, mengingat banyak masyarakat yang bergantung pada lahan tersebut untuk mata pencaharian mereka serta adanya pendekatan historis, filosofis, dan sosiologis antara

---

<sup>23</sup> Giffon Samosir, et al., "Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan *Runway 3* Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta", *Jurnal Tunas Agraria*, Vol.3 No.3 September, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, 2020, hlm 3.

<sup>24</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 31 ayat (1).

<sup>25</sup> *Ibid*, Pasal 33.

masyarakat dengan tanah membuat masyarakat seringkali tidak mau menjual tanah tersebut kepada orang lain.<sup>26</sup>

Saat ini masih terdapat pelaksanaan ganti kerugian yang belum tercapai mufakat oleh beberapa warga. Masih banyaknya warga yang tidak setuju dengan nilai harga tanah yang telah ditetapkan sehingga ganti kerugian belum dapat dibayarkan. Adapun terhadap beberapa warga terjadi kesalahan dalam menetapkan nilai harga tanah dari Tim Appraisal yang mengakibatkan belum dibayarnya uang ganti kerugian tersebut. Maka pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol ini memerlukan perhatian khusus untuk memastikan proses yang adil, transparan, serta memperhatikan kesejahteraan masyarakat yang terdampak.<sup>27</sup>

Untuk mencegah terjadinya permasalahan antara pemerintah dengan pemilik tanah dengan adanya populasi manusia yang semakin meningkat dengan terbatasnya jumlah tanah serta menghindari adanya ketidaksesuaian dalam pelaksanaan ganti kerugian pemerintah kepada pemilik tanah, maka UU Pengadaan Tanah telah mengatur hal tersebut. Difokuskan kepada Pasal 40 hingga Pasal 44 UU Pengadaan Tanah yang terdapat perubahan pada Pasal 42 dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (UU Cipta Kerja) dapat menjadi acuan pelaksanaan ganti kerugian terhadap permasalahan diatas.

---

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> *Ibid.*

Berdasarkan latar belakang persoalan di atas, penulis tertarik untuk mengadakan sebuah penelitian sebagai tugas akhir atau skripsi dengan judul **“Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo Di Kabupaten Sleman Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.”**

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman berdasarkan pengaturan pelaksanaan ganti kerugian dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012?
2. Apa saja faktor penghambat dan faktor pendukung yang timbul dari pelaksanaan pembayaran ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa :

1. Untuk menganalisis pelaksanaan nilai ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III

Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman berdasarkan pengaturan pelaksanaan ganti kerugian dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

2. Untuk menganalisis faktor penghambat dan faktor pendukung yang timbul dari pelaksanaan pembayaran ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman.

#### **D. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian tentang Pelaksanaan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 adalah asli, orisinal, tanpa plagiasi atau duplikasi. Dalam rangka menunjang pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah yang didasarkan pada UU Pengadaan Tanah.

Pertama, Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Ganti Kerugian Pada Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang”, oleh Dadiek Pracipto, Universitas Islam Sultan Agung, 2019. Skripsi ini membahas pelaksanaan pengadaan tanah dan ganti kerugian pada pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang dan faktor-faktor yang mempengaruhi efektifitas perlindungan hak masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan ganti kerugian pada pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang. Penelitian ini menggunakan metode yuridis sosiologis yang membahas lebih dalam terkait efektifitas pelaksanaan suatu hukum di masyarakat. Penelitian ini fokus kepada

pelaksanaan pengadaan tanah dan ganti kerugian yang terjadi dari Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang dan faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas perlindungan hak masyarakat dalam pelaksanaan pengadaan tanah dan ganti kerugian pada Pembangunan jalan tol Semarang-Batang.<sup>28</sup>

Hasil penelitian dari permasalahan tersebut yaitu pelaksanaan pengadaan tanah dan ganti kerugian pada pembangunan jalan tol Semarang-Batang masih terdapat ketidakadilan, hal ini ditunjukkan dengan lamanya pelunasan biaya ganti kerugian masyarakat serta tidak sesuainya ganti kerugian tanah dengan kenaikan harga tanah akibat lamanya pelunasan ganti kerugian kepada masyarakat, serta hilangnya fungsi ekonomis dalam waktu lama dari tanah yang dinyatakan terkena rencana pembangunan jalan tol Semarang-Batang. Berbagai persoalan ini diakibatkan adanya persoalan ketidak tegasan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

Perbedaannya dengan penelitian yang diteliti oleh penulis adalah dari metode penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian empiris yang berfokus pada pelaksanaan suatu hukum di kehidupan masyarakat dan penulis lebih fokus kepada pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo yang mengacu pada UU Pengadaan Tanah serta adanya tanah yang

---

<sup>28</sup> Dadiék Pracipto, “Pelaksanaan Pengadaan Tanah dan Ganti Kerugian Pada Pembangunan Jalan Tol Semarang-Batang”, *Skripsi*, Universitas Islam Sutan Agung, 2019.

berkarakteristik khusus seperti SG dan TKD dibawah kasultanan yang hanya ada di Daerah Istimewa Yogyakarta serta tanah wakaf yang memerlukan perhatian hukum administrasi yang berhati-hati dalam pelaksanaan ganti kerugiannya. Penulis juga menggunakan beberapa teori sebagai penunjang penelitian ini antara lain mengenai pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dikaitkan dengan PSN dan mengacu kepada PP PSN, adanya teori pandangan manusia terhadap tanah yang meliputi *social asset* dan *capital asset*, serta terdapat adanya teori mengenai tinjauan hukum islam dalam pengadaan tanah yang dijelaskan secara terperinci.

Kedua, Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen”, oleh Dwi Nur Asmawati, Skripsi, Universitas Islam Indonesia, 2018. Skripsi ini membahas mengenai pelaksanaan ganti rugi dari Pembangunan Jalur Rel Ganda lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen serta kendala-kendala yang dihadapi pemerintah dan upaya yang dilakukan pemerintah daerah dalam mengatasi kendala dari Pembangunan Jalur Rel Ganda lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen. Penelitian ini menggunakan metode empiris dengan melihat praktek di lapangan. Data penelitian dikumpulkan dengan cara melakukan wawancara kepada masyarakat yang terkena pembangunan, serta koordinator pengadaan tanah dan studi kepustakaan. Analisis dalam penulisan skripsi ini dekskriptif, menggunakan data kualitatif dalam bentuk narasi dengan menguraikan temuan-temuan penelitian.

Hasil dari penelitian tersebut yaitu proses ganti kerugian dalam Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen yaitu pelepasan tanah tidak dilakukan dengan unsur paksaan, melainkan dilakukan musyawarah serta pertimbangan bentuk dan besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemilik hak atas tanah sehingga adanya keadilan bagi masyarakat, meski dalam proses pengadaan tanah ada beberapa masyarakat yang belum mencapai kata sepakat sehingga akan terus diadakan musyawarah dengan pelaksanaan perubahan nilai ganti rugi yang awalnya NJOP menjadi Appraisal serta adanya beberapa hambatan yang membuat jalannya pembangunan sangat terlambat, seperti adanya kepemilikan tanah guntai/ absentee, adanya ketidak sepakatan ganti rugi antara pemilik hak tanah dengan pemerintah yang membutuhkan tanah melalui Panitia Pengadaan Tanah (P2T), dan peraturan yang terus diperbaharui.<sup>29</sup>

Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan penulis adalah dari objek penelitiannya yaitu Jalan Tol Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo serta didasarkan UU Pengadaan Tanah dan penulis mencantumkan adanya kendala diantaranya terdapat faktor pendukung, tidak hanya faktor penghambat. Selanjutnya penulis juga membahas adanya tanah yang berkarakteristik khusus seperti SG dan TKD dibawah Kasultanan yang hanya ada di Daerah Istimewa Yogyakarta serta tanah wakaf yang memerlukan perhatian hukum administrasi yang berhati-hati dalam pelaksanaan ganti

---

<sup>29</sup> Dwi Nur Asmawati, "Pelaksanaan Pemberian Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalur Rel Ganda Lintas Kroya-Kutoarjo di Kabupaten Kebumen", *Skripsi*, Universitas Islam Indonesia, 2018.

kerugiannya dan menggunakan beberapa teori sebagai penunjang penelitian ini antara lain mengenai pemerintah sebagai pelaksana pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan pemerintah melaksanakan PSN untuk pembangunan yang didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional. Adapun teori pandangan manusia terhadap tanah yang meliputi teori *social asset* dan *capital asset*, serta terdapat adanya teori mengenai tinjauan hukum islam dalam pengadaan tanah yang dijelaskan secara terperinci.

## **E. Tinjauan Pustaka**

### **1. Pengadaan Tanah**

Pengadaan tanah diperlukan untuk memberikan ganti kerugian ketika adanya pembangunan untuk kepentingan umum yang melewati tanah masyarakat. Pengadaan tanah dilakukan terhadap proyek pembangunan untuk kepentingan umum dengan tujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat serta menjadi salah satu dasar filosofis bagi pemerintah untuk melaksanakan pengadaan tanah karena pemerintah memerlukan tanah untuk mewujudkan pembangunan di segala bidang. Konsep hukum pengadaan tanah dalam perspektif hak menguasai negara, harus dikembalikan pada hakekat kepentingan umum dan hakekat hak menguasai negara yaitu untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan tetap menciptakan pembangunan

yang berlandaskan asas kemanusiaan yang tetap memprioritaskan dan memperhatikan hak privat yang merupakan hak konstitusional rakyat.<sup>30</sup>

Pengadaan Tanah merupakan proses beralihnya hak atas tanah menjadi tanah yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum. Dalam Pasal 6 UU Pokok Agraria disebutkan bahwa seluruh hak atas tanah memiliki fungsi sosial.<sup>31</sup> Keberadaan fungsi sosial hak atas tanah dalam hukum tanah menjadi landasan fundamental bagi terwujudnya tanah yang bermanfaat bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, pengelolaan tanah pada prinsipnya merupakan urusan pemerintah. Maka, fungsi sosial hak atas tanah dapat dituangkan dalam bentuk kebijakan (*policy*), pengaturan (*regulatory*), pengendalian dan pengawasan (*compliance*), dan pelayanan (*service*).<sup>32</sup> Oleh karena itu asas fungsi sosial digunakan untuk kepentingan umum dan digunakan sesuai dengan pemberian haknya. Dalam konteks pengadaan tanah maka asas fungsi sosial digunakan untuk kepentingan umum yang memiliki tujuan untuk kesejahteraan rakyat.<sup>33</sup>

## 2. Kepentingan Umum

Pengadaan Tanah dilakukan untuk kepentingan umum yang tujuannya untuk kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Kepentingan

---

<sup>30</sup> Mukmin Zakie, *Op. Cit.*, hlm 6.

<sup>31</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 6.

<sup>32</sup> Dios Ferdian Harefa, "Fungsi Sosial Hak Milik Atas Tanah Dalam Menunjang Pembangunan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Jurnal Lex Administratum*, Vol. VIII No.3 Juli-September, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2020, hlm 1.

<sup>33</sup> *Ibid.*

umum adalah “Kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”<sup>34</sup> Kepentingan umum dalam Pengadaan Tanah dalam hal ini harus dilakukan untuk kemakmuran masyarakat dengan memperhatikan kemanfaatan sosial. Konsep kepentingan umum selain harus memenuhi “peruntukannya” juga harus dapat dirasakan “kemanfaatannya” (*social profitable atau for public use, atau actual use by the public*).<sup>35</sup>

Tanah yang diambil dari masyarakat dengan cara pengadaan tanah harus dilaksanakan untuk kepentingan umum, tetapi pada kenyataannya atau secara *de facto* menimbulkan permasalahan, yaitu timbul perdebatan mengenai pemaknaan konsep kepentingan umum. Konsep kepentingan umum menjadi penting, agar tidak terjadi perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya, sehingga harus dibedakan dengan jelas antara pembangunan untuk kepentingan umum dan pembangunan yang tujuannya untuk bisnis yang hanya mencari keuntungan (*profit oriented*).<sup>36</sup> Dengan adanya konsep kepentingan umum tersebut maka tidak ada kepastian hukum. Seharusnya atau secara *de jure* konsep kepentingan umum dalam beberapa peraturan, menurut pendapat para ahli, putusan pengadilan dan

---

<sup>34</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 6.

<sup>35</sup> Maria S.W. Soemardjono, “Telaah Konseptual Terhadap Beberapa Aspek Hak Milik, Sebuah Catatan untuk Makalah Chadijdah Dalimunte, Konsep Akademis Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA”, Makalah Dalam Seminar Nasional Hukum Agraria III Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Badan Pertanahan Nasional, Medan 19-20 September, 1990, hlm. 13.

<sup>36</sup> RR. Meiti Asmorowati, “Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum”, *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol. 6 No.1 Juni, Fakultas Hukum Universitas Suryakencana, 2020, hlm 5.

pelaksanaan pengadaan tanah harus sama/tidak berbeda sehingga jelas, tegas dan baku, untuk menjamin kepastian hukum, sebagaimana tercantum dalam penjelasan Pasal 2 huruf d UU Pengadaan Tanah.<sup>37</sup>

### **3. Pandangan Manusia Terhadap Tanah**

#### **a. Tanah Sebagai *Social Asset***

Tanah merupakan bagian yang tak terpisahkan dari manusia. Tanah tidak hanya digunakan sebagai alas untuk membangun tempat tinggal semata, melainkan harus adanya peran memberikan manfaat dalam penggunaannya, baik untuk kepentingan pribadi maupun kepentingan umum. Tanah memiliki fungsi sosial yang dapat digunakan untuk kepentingan umum bagi masyarakat. Dalam Pasal 6 UU Pokok Agraria menyebutkan bahwa “Semua hak atas tanah memiliki fungsi sosial.”<sup>38</sup>

Selain memiliki fungsi sosial yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum, tanah memiliki kedekatan tersendiri bagi masyarakat. Tanah merupakan sarana fisik yang memungkinkan orang untuk membangun identitas mereka dan mengekspresikan komitmen moral mereka. Antara hak individu dan tanah saling memiliki hubungan yang berkaitan satu dengan yang lain.<sup>39</sup>

Maka dari itu tanah sebagai *social asset* yang berarti tanah memiliki fungsi untuk kepentingan sosial. Teori ini menjelaskan bahwa tanah

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 6.

<sup>39</sup> Triana Rejekiingsih, “Asas Fungsi Sosial Hak Atas Tanah Pada Negara Hukum (Suatu Tinjauan Dari Teori, Yuridis Dan Penerapannya Di Indonesia)”, *Jurnal Yustisia* Vol. 5, No. 2 Mei-Agustus, Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan Universitas Sebelas Maret, 2016, hlm 7.

tidak hanya digunakan sebagai objek yang dapat diperjualbelikan namun kedekatan tanah dengan masyarakat yang menggambarkan tanah memiliki pendekatan tersendiri terhadap masyarakat dalam aspek sosial. Sehingga sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial di kalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan terutama untuk mengembangkan diri.<sup>40</sup>

#### **b. Tanah Sebagai *Capital Asset***

Tanah sebagai *capital asset* menjelaskan bahwa tanah sebagai objek yang dapat diperjualbelikan untuk kepentingan ekonomi serta memasukan manusia dalam rangka jual beli. Tanah sebagai *capital asset* juga menjelaskan fungsi tanah sebagai faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda atau komoditi ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.<sup>41</sup>

Tanah dipandang sebagai *capital asset* karena memiliki fungsi ekonomi untuk pembangunan yang berkelanjutan. Seringkali tanah digunakan sebagai objek jual beli untuk kemudian dibangun menjadi suatu proyek infrastruktur serta bangunan ataupun lahan yang memiliki manfaat untuk kepentingan umum. Dengan demikian tanah dianggap

---

<sup>40</sup> H. Joni, "Tanah Sebagai Aset Sosial Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional", *Jurnal Cakrawala Hukum*, Vol.7 No.1 Juni, Universitas Mulawarman Samarinda, 2016, hlm 2.

<sup>41</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Ctk. Pertama, Bayumedia, Malang, 2007, hlm 105.

sangat penting dalam kegiatan ekonomi untuk memperoleh keuntungan bagi pemiliknya.<sup>42</sup>

Sebagai *capital asset*, tanah memiliki potensi untuk dihargai dalam bentuk nilai jual atau sewa, serta dapat digunakan untuk kegiatan produktif seperti pertanian, perkebunan, perumahan, atau pembangunan industri. Nilai tanah sebagai *capital asset* sangat bergantung pada lokasi, aksesibilitas, dan penggunaan yang optimal sehingga membuat tanah menjadi instrument ekonomi yang berharga.<sup>43</sup>

#### **4. Pemerintah Sebagai Pelaksana Pengadaan Tanah**

Pemerintah merupakan subjek dari pelaksana pengadaan tanah. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan oleh pemerintah.<sup>44</sup> Selain itu pengadaan tanah untuk kepentingan umum wajib diselenggarakan oleh pemerintah dan tanahnya dimiliki pemerintah atau pemerintah daerah.<sup>45</sup> Kegiatan pengadaan tanah tentunya akan melibatkan masyarakat yang memiliki tanah dan pemerintah yang memerlukan tanah tersebut. Dalam proses pengadaan tanah tentunya masyarakat harus memiliki rasa keikhlasan terhadap tanah yang telah masuk dalam kegiatan pembangunan, namun pemerintah harus memberikan kompensasi bagi masyarakat yang terkena imbas terhadap pembangunan daerah.<sup>46</sup>

---

<sup>42</sup> *Ibid.*

<sup>43</sup> I Gede Surata, "Penyebab Terjadinya Konflik Pertanahan", *Jurnal Hukum Kertha Widya*, Vol.10 No.2 Desember, Fakultas Hukum Universitas Panji Sakti, 2022, hlm. 1.

<sup>44</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 6.

<sup>45</sup> *Ibid*, Pasal 11.

<sup>46</sup> Setiyo Utomo, "Problematika Proses Pengadaan Tanah", *Jurnal Justisia*, Vol.5 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Mulawarman, 2020, hlm 3.

Pembangunan untuk kepentingan umum adalah upaya untuk menuju masyarakat Indonesia yang sejahtera, adil, dan makmur melalui penyelenggaraan pembangunan strategis nasional yang dilaksanakan oleh pemerintah atau bisa disebut dengan PSN. PSN merupakan proyek atau program yang dilaksanakan Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki sifat strategis untuk pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam rangka upaya penciptaan kerja dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.<sup>47</sup> PSN dilakukan dengan memprioritaskan integrasi konektivitas antar infrastruktur dan/atau pusat kegiatan ekonomi untuk mendorong percepatan pertumbuhan ekonomi berbasis kewajiban dengan memperhatikan arah pembangunan kewilayahan yang berada di dalam perencanaan pembangunan nasional.<sup>48</sup>

## **5. Ganti Kerugian**

Ganti kerugian dalam pengadaan tanah dilakukan untuk memberikan sejumlah kerugian bagi masyarakat yang terdampak proyek pengadaan tanah sehingga mendapatkan ganti kerugian dari tanah milik masyarakat yang akan digunakan untuk kepentingan umum. Hal tersebut didasarkan Pasal 18 UU Pokok Agraria yang menyatakan, “Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan

---

<sup>47</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2021 tentang Kemudahan Proyek Strategis Nasional, Pasal 1 angka 1.

<sup>48</sup> *Ibid*, Pasal 2 ayat (1).

memberi ganti kerugian yang layak, dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang”.<sup>49</sup>

Dijelaskan dalam Pasal 1 angka 10 UU Pengadaan Tanah bahwa “Ganti Kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah.”<sup>50</sup> Kemudian, pihak yang berwajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>51</sup>

Penentuan nilai ganti kerugian tanah ditetapkan oleh Tim Appraisal atau bisa disebut dengan Penilai.<sup>52</sup> Penilaian Ganti Kerugian oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (1) dilakukan per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.”<sup>53</sup> Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian maka kepada pihak yang berhak diberikan waktu 14 (empat belas) hari untuk mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat setelah musyawarah penetapan ganti kerugian. Pengadilan negeri setempat kemudian akan memutus bentuk dan/atau besarnya ganti

---

<sup>49</sup> Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria, Pasal 18.

<sup>50</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pasal 1 angka 10.

<sup>51</sup> *Ibid*, Pasal 5.

<sup>52</sup> *Ibid*, Pasal 31 ayat (1).

<sup>53</sup> *Ibid*, Pasal 33.

kerugian dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan.

## 6. Tinjauan Hukum Islam Tentang Pengadaan Tanah

Tanah adalah bagian kecil dari alam semesta yang digunakan manusia untuk kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu disebutkan dalam Surah Al-Mu'minun ayat 12 yang artinya "Sungguh, Kami telah menciptakan manusia dari sari pati (yang berasal) dari tanah."<sup>54</sup> Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (*milkiyah*), pengelolaann (*tasharruf*), dan pendistribusian tanah (*tauzi*).<sup>55</sup> Seseorang yang menguasai/memiliki tanah dianggap menerima "amanah/kepercayaan" dari Allah untuk menggunakan (*tasharruf*) sesuai ketentuan yang digariskan Allah dalam Al Qur'an dengan menitik beratkan kepada kemaslahatan umum (*maslahah al'ammah*).<sup>56</sup>

Dalam hal menguasai/memiliki tanah terjadi peralihan hak atas tanah terlebih dahulu. Peralihan hak biasanya disertai dengan ganti rugi. Perolehan tanah untuk kepentingan umum oleh manusia yang hidup dalam suatu negara dalam hukum Islam telah memberikan jaminan kepada khalifah (pemerintah) untuk mengaturnya karena pemerintah merupakan

---

<sup>54</sup> <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/23?from=12&to=12>, diakses terakhir tanggal 16 Februari 2025.

<sup>55</sup> Jamaludin Mahasari, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Ctk. Pertama, Gema Media, Yogyakarta, 2008, hlm. 39.

<sup>56</sup> Mohammad Muhibbin, "Perspektif Hukum Islam Tentang Konsep Penguasaan Tanah", *Jurnal Forum Kajian Hukum dan Sosial Kemasyarakatan*, Vol. 17, No. 1, Al-Risalah, 2017, hlm. 64.

perwujudan dari penggolongan umat manusia dalam kapasitas yang besar dan terorganisir dalam sistem tata hidup di suatu wilayah.<sup>57</sup>

Berdasarkan ayat Al Qur'an, hadist Rasulullah dan Risalah Nabi Muhammad, serta para *Khulafa' al-Rasyidin* dapat dipahami bahwa menurut ajaran Islam, tetap dibenarkan adanya penggunaan tanah orang lain untuk kepentingan umum. Hukum Islam sangat menghormati hak milik orang lain, dan dengan menghargai secara wajar. Walaupun penggunaan untuk kepentingan umum, akan tetapi tidak di ambil begitu saja, melainkan dengan ganti kerugian yang wajar. Prosesnya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan dilakukan secara sukarela.<sup>58</sup>

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Tipologi Penelitian**

Tipologi Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian normatif-empiris yaitu penelitian yang menerapkan norma hukum pengadaan tanah dalam peraturan perundang-undangan kemudian di implementasikan di kehidupan masyarakat.

### **2. Pendekatan Penelitian**

#### **a. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan sosiologis yang menempatkan hukum dalam aspek sosial

---

<sup>57</sup> Jamaludin Mahasari, *Op. Cit.*, hlm 7.

<sup>58</sup> *Ibid*, hlm 49.

dalam menyelesaikan suatu masalah serta adanya pendekatan perundang-undangan mengenai bekerjanya hukum di masyarakat.

**b. Objek Penelitian**

Tanah yang terdampak pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman.

**c. Subjek Penelitian**

Subjek dari penelitian ini antara lain adalah :

- Kepala Seksi Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman;
- Sekretariat Bidang Panitia Pengadaan Tanah (P2T);
- Tim Appraisal; dan
- Masyarakat yang terkena pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman.

**d. Sumber Data Penelitian**

**1) Data primer**

Data yang diperoleh langsung dari lapangan atau subjek penelitian yang terkait dengan pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo berdasarkan UU Pengadaan Tanah.

**2) Data Sekunder**

Data sekunder diperoleh dari literatur, dokumen-dokumen dan data terkait dengan penelitian, peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan hukum lain yang berkaitan dengan penelitian.

#### **e. Teknik Pengumpulan Data**

##### **1) Data primer**

Data ini diperoleh dengan cara wawancara kepada subjek penelitian dalam pelaksanaan ganti rugi pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman berdasarkan UU Pengadaan Tanah. Adapun wawancara yang dilakukan dengan cara melakukan tanya jawab secara terarah. Peneliti menyiapkan daftar pertanyaan terlebih dahulu yang dibatasi pada aspek permasalahan yang diteliti.

##### **2) Data Sekunder**

Data ini diperoleh dari studi kepustakaan yang mendalam yaitu dengan mengkaji buku, jurnal, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini.

#### **G. Analisis Data**

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara deskriptif, yaitu sistematika penelitian menggambarkan sesuai dengan kenyataan atau fakta yang ada yang didukung dengan data kualitatif. Diuraikan secara komprehensif dan lengkap. Menguraikan data dengan kalimat yang teratur dan logis sehingga mudah dipahami. Penulis menggunakan metode

kualitatif yang menggambarkan semua data diperoleh dianalisis secara utuh sehingga terlihat adanya gambaran yang faktual dan sistematis.

## **H. Kerangka Skripsi**

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada Bab ini menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka yang memiliki kaitan dengan apa yang akan penulis uraikan pada bab-bab selanjutnya.

### **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENGADAAN TANAH**

Pada Bab ini penulis menguraikan teori-teori yang menunjang pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta Kulonprogo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo mengenai pengadaan tanah, kepentingan umum, pandangan manusia terhadap tanah, ganti kerugian, dan tinjauan hukum islam tentang pengadaan tanah yang diambil dari tinjauan pustaka yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini untuk diuraikan di bab-bab selanjutnya.

### **BAB III PELAKSANAAN GANTI KERUGIAN PENGADAAN TANAH JALAN TOL LINTAS SOLO-YOGYAKARTA-KULON PROGO SEKSI III YOGYAKARTA-KULON PROGO DI KABUPATEN SLEMAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012**

#### **A. Hasil Penelitian**

1. Gambaran Lokasi
2. Gambaran Penduduk

### 3. Gambaran Tanah

#### B. Pembahasan

1. Pelaksanaan pembayaran ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman berdasarkan pengaturan pelaksanaan ganti kerugian dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.
2. Faktor penghambat dan faktor pendukung yang timbul dari pelaksanaan ganti kerugian pengadaan tanah pembangunan Jalan Tol Lintas Solo-Yogyakarta-Kulon Progo Seksi III Yogyakarta-Kulon Progo di Kabupaten Sleman berdasarkan pengaturan pelaksanaan ganti kerugian dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

#### **BAB IV PENUTUP**

Pada Bab ini adalah bagian penutup yang menguraikan mengenai kesimpulan dari seluruh penelitian yang telah penulis lakukan dan saran yang diajukan oleh penulis terhadap peristiwa yang terjadi supaya menjadi bahan kajian dan pembelajaran.