Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum e-ISSN 3026-2917
https://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/AlZyn p-ISSN 3026-2925
Volume 3 Number 6, 2025
DOI: https://doi.org/10.61104/alz.v3i6.2760

Efektivitas Hukum Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Dalam Perspektif Asas Keadilan dan Kepastian Hukum di Kabupaten Magelang

Thalita Raissa Latifolia[1], Alan Bayu Aji[2]
Program Studi Hukum, Universitas Tidar, Indonesia[1-2]
Email Korespondensi: thalitaraissa25@gmail.com, gggg@gmail.com

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025
Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 11 Desember 2025

ABSTRACT
This study examines the effectiveness of implementing the principles of justice and legal certainty in land acquisition for the construction of the Yogyakarta-Bawen Toll Road in Magelang Regency, based on Article 2 of Law Number 2 of 2012 concerning Land Acquisition for Public Interest Development. The main issues analyzed include the juridical application of these principles in practice and the identification of obstacles that hinder their implementation, such as delays in verification, discrepancies in compensation valuation, and limited socialization among affected parties. The research employs a normative-empirical juridical approach, combining reviews of legislation, theoretical concepts, and empirical data obtained through interviews and observations at the ATR/BPN Land Office in Magelang Regency. The findings indicate that the land acquisition process generally complies with existing legal provisions, yet several obstacles remain, particularly in inter-agency coordination and residual land studies that have not been fully optimized. This study recommends accelerating administrative documentation, enhancing public participation through flexible and transparent deliberations, and standardizing compensation valuation procedures to ensure social justice. The results are expected to contribute, and sustainable, in line with the principles of justice and legal certainty.
Keywords: *Land Acquisition, Principle of justice, Toll roads.*

ABSTRAK
Penelitian ini membahas efektivitas penerapan asas keadilan dan kepastian hukum dalam pelaksanaan proses penyediaan tanah bagi kepentingan umum dalam pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Magelang, berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Permasalahan utama yang dikaji meliputi analisis yuridis terhadap penerapan asas-asas tersebut dalam praktik di lapangan serta identifikasi hambatan yang meghambat pelaksanaanya. Hambatan tersebut mencakup keterlambatan proses verifikasi, perbedaan dalam penilaian ganti kerugian, serta keterbatasan sosialisasi kepada pihak yang berhak. Metode Penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif-empiris, dengan menggabungkan kajian peraturan perundang-undangan, konsep teoritis, serta data empiris yang diperoleh melalui wawancara dan observasi di Kantor ATR/BPN Pertanahan Kabupaten Magelang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah secara umum telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, namun masih terdapat kendala pada koordinasi antar instansi dan studi tanah sisa yang belum optimal. Penelitian ini merekomendasikan percepatan administrasi dan pendokumentasian, peningkatan

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

partisipasi masyarakat melalui musyawarah yang lebih fleksibel dan transparan, serta penyeragaman prosedur penilaian ganti kerugian untuk menjamin keadilan sosial. Hasil penelitian diharapkan dapat berkontribusi dalam memperbaiki mekanisme pengadaan tanah agar lebih akuntabel, transparan, dan berkelanjutan sesuai dengan pinsip keadilan dan kepastian hukum.
Kata Kunci: *Pengadaan Tanah, Asas Keadilan, Jalan Tol*

.

PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan suatu usaha dari hasil kegiatan dan program pemerintah yang direncanakan untuk mendukung serta memperbaiki berbagai aspek kehidupan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan sosial, mendorong pertumbuhan ekonomi, dan mewujudkan pemerataan hasil pembangunan (Utomo, S., 2020). Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan meningkatnya tingkat kemakmuran, kebutuhan akan berbagai fasilitas umum sebagai penunjang kehidupan masyarakat pun semakin besar Pembangunan fasilitas umum tersebut memerlukan ketersediaan lahan sebagai sarana utama, mengingat tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting bagi kelangsungan hidup manusia. Salah satu bentuk nyata dari pembangunan tersebut ialah pembangunan pada infrastruktur, yang menjadi prioritas nasional di Indonesia (Yusrizal, 2017). Infrastruktur berperan penting dalam memperluas akses masyarakat terhadap pelayanan dasar, sekaligus meningkatkan produktivitas serta daya saing bangsa. Bentuk pembangunan infrastruktur dapat mencakup pembangunan jalan tol, jalan raya, rel kereta api, sarana irigasi, pelabuhan, hingga pabrik. Pemerintah membangun infrastruktur pada tanah yang dimiliki oleh masyarakat harus mampu memberikan dampak positif secara langsung bagi seluruh lapisan masyarakat serta dapat memastikan adanya akses yang adil terhadap berbagai program pembangunan (Gunanegara, 2023). Hal tersebut tidak hanya menguntungkan sebagian kelompok tertentu atau semata-mata memenuhi kepentingan penemerintah saja. Mengutip dari Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan berdasarkan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan (Yusuf & Akhmaddhian, 2019). Pada pembahasan ini berlokasi di Kantor ATR/BPN Pertanahan Kabupaten magelang dan beberapa desa terdampak salah satunya dengan Pihak Yang Berhak (PYB) di Desa Karangtalun (Lestari, 2020). Perencanaan pembangunan jalan tol Yogyakarta-Bawen meliputi Desa Bligo pada seksi I, selanjutnya pada seksi II Desa Pakunden, Desa Karangtalun, Desa Jamuskauman, Desa Ngluwar, Desa Blongkeng, Desa Plosogede, Desa Sriwedari, Desa Congkrang, Desa Ngawen, Desa Keji, Desa Tamanagung, dan Desa Pabelan. Seksi III meliputi Desa Bojong, Desa Mungkid, Desa Pagersari, Desa Senden, Desa Tampirkulon, Desa Podosoko, Desa Tempak, Desa Sidomulyo. Seksi IV meliputi Desa Mejing, Desa Tampingan, Desa Banyuurip, Desa Purwosari, Desa Glagahombo, Desa Purwodadi, Desa Girirejo, Desa Candiretno, Desa Pancuranmas, Desa Jambewangi, Desa Payaman, Desa Madusari, Desa Pucang, Desa Candisari,

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

Desa Donorejo, Desa Karangkajen. Seksi V pada Desa Kalikuto, Desa Banyusari, Desa Kartoharjo, Desa Sidogede, Desa Grabag, Desa Kalipucang, dan Desa Losari. Dalam hal ini, dapat dipahami bahwa Proyek Strategis Nasional (PSN) khususnya jalan tol, merupakan suatu upaya penting bagi pemerintah dalam memperlancar arus transportasi, mewujudkan pemerataan pembangunan, serta mendorong pertumbuhan ekonomi nasional. Namun demikian, pelaksanaan pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat tersebut tidak jarang menimbulkan berbagai permasalahan di lapang (Prasetyo, 2018). Pelaksanaan pembangunan infrastruktur jalan tol kerap menghadapi hambatan utama pada tahap pengadaan tanah, karena keterbatasan lahan milik negara membuat pemerintah harus memperoleh tanah dari masyarakat. Proses tersebut seringkali menimbulkan persoalan hukum, sosial, dan ekonomi, terutama yang berkaitan dengan besar nilai ganti rugi, tingkat keterbukaan, serta jaminan perlindungan terhadap hak masyarakat sebagai pemilik lahan (Winarda, 2021). Hal ini akan menjadi semaki rumit apabila pada proses musyawarah antara pemerintah dan masyarakat tidak berjalan secara efektif, sehingga dapat menimbulkan ketidakpuasan yang dapat memicu timbulnya perselisihan hukum di sejumlah wilayah. Menurut penjelasan yang telah diuraikan sebelumnya, pembahasan ini akan berfokus pada analisis yuridis terhadap efektivitas proses penyediaan tanah bagi kepentingan umum dalam pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen (Arif, M. F., 2012). Pembahasan ini memiliki urgensi untuk dilakukan agar mampu meninjau kinerja mekanisme dan prosedur pengadaan tanah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pembahasan ini juga akan mengkaji bagaimana asas-asas yang tercantum dalam Undang-Undang yang telah diatur, seperti asas keadilan, kemanusiaan, kemanfaatan, kepastian hukum, kesepakatan, dan kesejahteraan dapat diimplementasikan dalam praktik di lapangan (Yustisiabel et al., 2021). Selain itu, pembahasan ini juga bertujuan untuk menganalisis berbagai hal yang dapat menjadi hambatan atau kendala dalam penerapan asas keadilan pada proses penyediaan tanah bagi kepentingan umum dalam pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen (Kusuma & Al Fath, 2025). Hasil analisis tersebut diharapkan dapat menjadi bahan tinjauan agar hambatan serupa tidak terulang kembali serta pelaksanaan pengadaan tanah dapat berlangsung secara efektif (Trenggana et al., 2021).

METODE

Pada metode penelitian ini, penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif-empiris, yaitu suatu metode yang menggabungkan pendekatan terhadap norma hukum yang berlaku dengan realitas empiris di lapang. Pendekatan yuridis normatif digunakan untuk menelaahn peraturang perundang-undangan yang berkaitan dengan pengadaan tanah bagi pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, sedangkan pendekatan empiris dilakukan untuk mengetahui efektivitas penerapan hukum tersebut dalam praktik di Kabupaten Magelang. Dalam penelitian ini digunakan tiga jenis pendekatan hukum, yaitu pendekatan perundang-

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

undangan *(statute approach)* untuk menelaah dasar hukum dan regulasi yang relevam, pendekatan konseptual *(conceptual approach)* untuk memahami asas keadilan dan kepastian hukum sebagai landasan teori, serta pendekatan sosiologis *(sosiological approach)* untuk menganalisis dampak pelaksanaan pengadaan tanah terhadap masyarakat terdampak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Poyek Srategis Nasional (PSN) merupakan suatu rencana program yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan/atau Badan Usaha yang memiliki aspek strategis yang berkontribusi terhadap percepatan pertumbuhan dan pemerataan pembangunan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan masyarakat serta pembangunan daerah secara berkelanjutan (Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 19 Tahun 2021), seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1 Angka 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021. Hal ini membuktikan bahwa Proyek Strategis Nasional (PSN) seperti pembangunan jalan tol, bendungan, bandara, jalur kereta api, dan jaringan listrik sangat memiliki peran penting bagi keberlangsungan hidup masyarakat. Pembangunan ini harus dilaksanakan dengan seimbangnya keadilan bagi pemerintah dan masyarakat Desa yang terdampak (Shofi et al., 2022). Salah satunya ialah pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, dalam pembahasan ini pelaksanaan pembangunan ruang Jalan Tol Yogyakarta-Bawen menekankan pada keseimbangan atas keadilan bagi pemerintah dan masyarakat harus sesuai asas-asas pengadaan tanah yang telah diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Menurut Soerjono Soekanto Teori Efektivitas hukum bahwa yang dimaksud efektif ialah suatu hukum terlihat dari sejauh mana hukum tersebut mampu mencapai tujuannya. Hukum dianggap efektif jika dapat memberi pengaruh positif, yaitu mengubah dan mengarahkan perilaku masyarakat agar sesuai dengan aturan yang berlaku. Artinya, hukum akan berjalan dengan baik apabila semua faktor pendukungnya berfungasi secara optimal. Suatu peraturan bisa dikatakan efektif apabila masyarakat mematuhi dan berperilaku sesuai dengan apa yang diharapkan oleh hukum tersebut. Selain itu, berdasarkan teori Soerjono Soekanto bahwa penegak hukum dipengaruhi oleh lima faktor utama, yaitu substansi hukum, aparat penegak hukum, sarana atau, fasilitas, masyarakat, dan budaya hukum (Utama A. S., 2019). Dalam konteks penyediaan tanah untuk Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Magelang, ke-lima faktor tersebut saling berhubungan dalam menentukan keberhasilan penerapan asas keadilan dan kepastian hukum. Substansi hukum berupa Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 telah memberikan landasan yuridis yang cukup jelas, meskipun masih diperlukan penyempurnaan pada pedoman teknis tertentu. ATR/BPN Pertanahan memiliki profesionalitas dan transparansi dalam proses verifikasi dan musyawarah, sementara sarana administrasi digital membantu efisiensi kerja meskipun masih ada beberapa kendala pada pelaksanaannya. Pada sisi budaya hukum, masyarakat cenderung mengutamakan musyawarah dibandingan pertentangan, yang mencerminkan meningkatnya kepatuhan dan kepercayaan terhadap hukum. Sinergi

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

ke-lima faktor tersebut menunjukkan bahwa efektivitas hukum telah berjalan cukup baik dalam mendukung pengadaan tanah yang adil. Menurut hasil wawancara Pihak Yang Berhak (PYB) terdampak atas pembayaran ganti kerugian pengadaan tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen yaitu Ibu Asih Purnamasari, Usia 32 Tahun, beralamat di Banyuripan, Bayat, Klaten, Jawa Tengah, yang merupakan salah satu ahli waris Alm. Bapak Joyo Sudarmo yang kemudian diberikan kepada Almh. Ibu Asriati yang telah meninggal tanpa memiliki anak, kemudian kembali ke ahli warisnya yaitu 23 ahli waris. Tanah terdampak yang berlokasi di Desa Karangtalun, Kecamatan Ngluwar, Kabupaten Magelang ini memiliki luas 1.565m². Dalam hal ini, untuk menjawab rumusan masalah pertama, bahwa Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjelaskan, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Kemanusiaan;
b. Keadilan;
c. Kemanfaatan;
d. Kepastian;
e. Keterbukaan;
f. Kesepakatan;
g. Keikutsertaan;
h. Kesejahteraan;
i. Keberlanjutan; dan
j. Keselarasan." (Lestari, 2020).

Hal ini membuktikan dalam pelaksanaannya harus selaras dengan asas-asas pengadaan tanah. Pada hasil analisis Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu

1. **Asas Kemanusiaan**, memiliki arti dapat menjamin segala pelaksanaan pengadaan tanah menghormati hak-hak manusia, martabat, dan kehormatan bagi warga negara yang tanahnya terdampak proyek pembangunan. Dalam praktiknya membuktikan bahwa menurut Ibu Asih Purnamasari, untuk praktik atas pemberian ganti kerugian tanah yang terdampak pada pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen untuk setiap prosesnya sudah menerapkan asas kemanusiaan, dilakukan secara manusiawi tanpa adanya tekanan atau intimidasi. ATR/BPN Pertanahan Kabupaten Magelang dan instansi lainnya selalu memperhatikan kondisi sosial para ahli waris dan para warga yang tanahnya terdampak dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) (Adenia A., 2024). Ibu Asih Purnamaningsih dan para ahli waris lainnya menilai bahwa petugas ATR/BPN Pertanahan Kabupaten Magelang dan satgat tol yang dinilai ramah, terbuka, serta membantu pada tiap proses administrasi tanpa adanya tekanan. Keluarga ahli waris merasa sangat dihargai sebagai subjeknya, serta dalam pendekatan yang manusiawi tersebut dapat mengurangi potensi konflik dan mampu membangun kepercayaan antara masyarakat dan instansi pemerintah.
2. **Asas Keadilan**, menegaskan bahwa asas keadilan memiliki tujuan memberikan ganti kerugian yang layak untuk para pihak yang tanahnya

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

terdampak dapat melanjutkan kehidupan yang lebih baik. Melihat dari sisi keadilan, hal ini melalui proses musyawarah yang telah dijelaskan dalam Pasal 34 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yaitu:

"(1) Nilai Ganti Kerugian yang dinilai oleh Penilai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26. (2). Besarnya nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Lembaga Pertanahan dengan berita acara. (3) Nilai Ganti Kerugian berdasarkan hasil penilaian Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar musyawarah penetapan Ganti Kerugian".

Dalam hasil wawancara ini dengan tanah terdampak yang memiliki luas 1.565m² mendapatkan nilai ganti rugi ±1,4 Miliar yang dianggap layak oleh seluruh ahli waris. Karena pembagian hasil ganti kerugian tanah yang terdampak ini dilakukan secara musyawarah dan disepakati untuk dibagi rata oleh 23 ahli waris. Dalam hal ini Ibu Asih Purnamaningsih menjelaskan bahwa tidak ada keberatan atau konflik internal, sehingga asas keadilan terpenuhi karena sudah dilakukan musyawarah secara terbuka (Prabandari, Arthanaya, & Suryani, 2021).

3. **Asas Kemanfaatan**, memiliki makna bahwa hasil pengadaan tanah harus memberi manfaat luas bagi Masyarakat, bangsa, dan negara. Proyek Jalan Tol Yogyakarta-Bawen secara luas dapat meningkatkan akses ekonomi dan konektivitas atar wilayah. Bagi pihak ahli waris seperti Ibu Asih Purnamaningsih, kemanfaatan ini juga bersfiat mikro, yaitu melalui Ganti rugi yang dapat digunakan untuk kebutuhan keluarga dan pengembangan ekonomi baru. Karena para ahli waris mendapatkan manfaat langsung dan tidak merasa dirugikan. Hal ini menyatakan bahwa asas kemanfaatan dapat dikatakan tercapai secara seimbang antara kepentingan individu dan kepentingan umum.
4. **Asas Kepastian**, dalam asas kepastian menjamin bahwa suatu kepastian hukum atas tanah yang cukup panjang mulai dari ahli waris Alm. Bapak Joyo Sudarmo ke Almh. Ibu Asriati dan Kembali ke ahli waris. Perjalanan yang cukup panjang ini tidak menimbulkan hambatan, karena verifikasi dokumen dilakukan dengan baik oleh instansi ATR/BPN Pertanahan Kabupaten Magelang. Adanya surat keterangan beda nama dan dokumen ahli waris yang sah memberikan kepastian administrasi, sehingga pembayaran ganti rugi dilakukan tepat kepada pihak yang berhak. Hal ini menyatakan bahwa kepastian hukum maupun ketepatan waktu dalam proses pelaksanaan telah terlaksana secara efektif (Yusrizal, 2017).
5. **Asas Keterbukaan**, memiliki arti memberi akses informasi kepada Masyarakat terkait seluruh tahapan pengadaan tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Asih Purnamaningsih, bahwa sosialisasi oleh ATR/BPN Pertanahan Kabupaten Magelang dinilai sangat jelas dan transparan. Semua ahli waris mengetahui dengan jelas terkait nilai tanah,

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

dasar perhitungan gant rugi, dan jadwal pencairan. Tidak ada informasi yang disembunyikan atau dirahasiakan, masyarakat diberi waktu untuk mengajukan pertanyaan atau keberatan. Dengan demikian, asas keterbukaan terlaksana denan baik dan menjadi unsur penting dalam tercapainya kepercayaan publik terhadap proyek pemerintah.

6. **Asas Kesepakatan**, menjelaskan bahwa asas kesepakatan dalam pengadaan tanah dilakukan dengan musyawarah tanpa paksaan. Berdasarkan hasil wawancara, seluruh 23 ahli waris bermusyawarah secara terbuka dan mencapai mufakat mengenai pembagian hasil kompensasi tanpa adanya konflik. Kesepakatan secara kolektif membuktikan penerapan musyawarah sebagai bentuk penyelesaian dan juga tahapan sebelum pembayaran ganti rugi tanah terdampak Proyek Strategis Nasional (PSN) dilaksanakan merupakan bentuk partisipatif. Pemerintah memiliki hak untuk bertindak sebagai fasilitator, tidak memaksakan kehendak, sehingga kesepakatan lahir secara sukarela sesuai semangat pada Pancasila dan asas demokratis dalam pengadaan tanah (Harjono, 2023).
7. **Asas Keikutsertaan**, asas ini menekankan pentingnya partisipasi masyarakat sejak tahap perencanaan hingga pelaksanaan. Ibu Asih Purnamaningsih dan para ahli waris terlibat aktif dalam pertemuan dan sosialisasi, hal ini menunjukkan bahwa proses pengadaan tanah tidak dilakukan hanya sepihak, melainkan melibatkan masyarakat sebagai mitra Pembangunan. Dengan demikian, asas keikutsertaan dapat terlaksana secara nyata.
8. **Asas Kesejahteraan**, memiliki arti bahwa dalam pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN) harus memberikan nilai tambah bagi kehidupan masyarakat. Berdasarkan dari hasil wawancara, keluarga besar ahli waris merasa puas dan sangat bersyukur dengan hasil ganti rugi yang diterima karena memiliki nilai yang layak dan dapat menunjang perekonomian mereka.
9. **Asas Keselarasan**, berarti pembangunan harus memiliki keseimbangan antara kepentingan masyarakat dan negara. Keseimbangan dan keselarasan dapat tercapai karena negara berhasil melaksanakan pembangunan strategis tanpa mengorbankan hak-hak rakyat. Para ahli waris mendapatkan kompensasi yang layak, sementara proyek Jalan Tol dapat terus berjalan sesuai jadwal yang telah ditentukan. Keselarasan menunjukkan harmonisasi antara kepentingan individu yaitu pemilik tanah dan kepentingan publik sebagai pembangunan infrastruktur.

Hal ini dijelaskan pada teori kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan utama dari hukum yang berfungsi untuk mewujudkan keadilan. Kepastian hukum berarti adanya penegakan dan pelaksanaan hukum secara konsisten tanpa memandang siapa pelakunya, sehingga setiap individu dapat memperkirakan akibat hukum dari tindakannya. Prinsip ini mencerminkan persamaan di hadapan hukum dan menolak segala bentu diskriminasi.

Menurut Gustav Radburch, kepastian hukum memiliki empat makna utama:

1. Hukum bersifat positif, yaitu berupa peraturan perundang-undangan;

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

2. Hukum didasarkan pada fakta nyata;
3. Ketentuan hukum harus dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan penafsiran yang salah.
4. Hukum positif tidak seharusnya mudah diubah.

Berdasarkan pandangan tersebut, kepastian hukum merupakan hasil ari sistem hukum positif yang mengatur kehidupan masyarakat dan wajib ditaati, meskipun terkadang dianggap kurang mengatur kehidupan masyarakat dan wajib ditaati, meskipun terkadang dianggap kurang adil. Secara mendasar, hukum harus bersifat pasti dan adil, karena hanya dengan kepastian dan keadilan hukum dapat berfungsi sebagai pedoman perilaku yang menciptakan ketertiban dan keadilan sosial.

Pada pembahasan dari rumusan masalah yang selanjutnya, analisis terkait apa saja hambatan yang menjadi kendala dalam penerapan asas keadilan pada pelaksanaan proses penyediaan tanah bagi kepentingan umum dalam pelaksanaan pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen. Menurut hasil wawancara dengan Ibu Asih Purnamaningsih bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen pada dasarnya telah berjalan dengan baik, transparan, dan adil. Namun dari perspektif hukum, terdapat beberapa potensi hambatan yang dapat diidentifikasi terkait penerapan asas keadilan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum yang menegaskan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah harus berdasarkan pada asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan (Subekti, 2021). Dalam pembahasan dapat dianalisa dari beberapa hambatan. Pada hambatan yang pertama berkaitan dengan proses penetapan ahli waris, yang dapat diketahui terdapat 23 ahli waris yang tersebar di berbagai daerah yaitu Sumatera, Lampung, Jakarta, Tangerang, Klaten, dan Magelang. Sehingga proses verifikasi data dan legalisasi dokumen kepemilikan memerlukan waktu yang cukup lama, Kondisi ini menunjukkan bahwa pelaksanaan asas keadilan masih terkendala secara administratif karena keterlambatan dalam penetapan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undanf Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Isnaeni D., 2020)**.** Adanya kejelasan status kepemilikan tanah ditetapkan secara sah, maka pembayaran ganti rugi dapat dilakukan. Oleh sebab itu, instansi terkait dapat mengoptimalkan penggunaan Sistem Informasi Pengadaan Tanah (SIPT) dan dilakukannya penetapan Surat Keterangan Waris (SKW) secara jelas yang sudah di sahkan oleh notaris atau camat untuk memperjelas status hukum masing-masing ahli waris, sehingga pembayaran ganti rugi dapat segera dilakukan tanpa menunggu seluruh pihak hadir secara fisik. Meskipun terkendala pada 23 ahli waris yang berada di berbagai daerah.

Adapun hambatan berikutnya yaitu sulitnya koordinasi antar ahli waris karena perbedaan wilayah dan keterbatasan waktu. Meskipun seluruh pihak beritikad baik dan menyetujui proses musyawarah, penyebaran tampat tinggal membuat komunikasi kurang efektif. Dalam hal ini ATR/BPN Pertanahan memperbolehkan jika belum sampai tahapan pemberian ganti kerugian masih dapat

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

dilakukan dengan surat kuasa. Pada saat dilakukkannya musyawarah bahwa instansi ATR/BPN Pertanahan memperbolehkan penggunaan surat kuasa apabila 23 ahli waris tersebut tidak hadir lengkap. Akan tetapi, jika sudah menuju tahap pemberian ganti kerugian, maka tidak diperbolehkan untuk penggunaan surat kuasa.

Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber dari instansi ATR/BPN Pertanahan Kabupaten Magelang yaitu Bapak Damar Jati Nurcahyo, S.Tr sebagai Koordinator Kelompok Substansi (KKS) di Seksi Pengadaan Tanah. Menanggapi rumusan masalah pertama bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen secara keseluruhan telah mengikuti ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, yang menekankan asas kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian hukum, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan dalam setiap prosesnya. Asas-asas tersebut telah diintegrasikan ke dalam mekanisme yuridis, termasuk pada penetapan ganti kerugian melalui penilaian oleh lembaga independen (appraisal) dan Kantor ATR/BPN Pertanahan, serta identifikasi objek tanah oleh Satuan Tugas (Satgas) A dan B (Wiharma et al., 2018). Namun, efektivitas yuridis ini masih ada hambatan oleh ketidaksempurnaan dalam kajian tanah sisa yang luasnya melebihi 100 m² yang hingga kini belum terselesaikan. Meskipun secara umum kelengkapan dokumen pemberkasan telah memenuhi standar ketentuan hukum. Bapak Damar Jati Nurcahyo, S.Tr. Menyarankan agar proses kajian tersebut dapat dipercepat melalui dokumentasi hasil yang lebih rinci, guna meningkatkan kepatuhan yuridis secara menyeluruh dan menghindari potensi sengketa di kemudian hari.

Selanjutnya menjawab rumusan masalah ke-dua. Bapak Damar Jati Nurcahyo, S.Tr. Telah mengidentifikasi beberapa hambatan utama yang menghalangi penerapan asas keadilan dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen, antara lain: proses pemberkasan yang memerlukan waktu panjang akibat keterbatasan ahli waris dalam musyawarah; serta status hukum tanah yang belum jelas, seperti tanah warisan, tanah bersertifikat, dan tanah adat. Tetapi, terkait status hukum tanah apakah dapat mempengaruhi hambatan atau tidak, penjelasan dari Bapak Damar Jati Nurcahyo, S.Tr. Sudah cukup jelas bahwa tidak mempengaruhi asalkan memiliki kejelasan terkait keterangan status tanah tersebut merupakan tanah milik negara, tanah aset, tanah wakaf, Tanah Kas Desa (TKD), atau tanah milik perorangan yang kemudian didukung oleh data administrtatif pendukungnya. Selain itu, sosialisasi publik yang terbatas hanya pada tahap penetaoan lokasi, jika tanpa pendalaman nilai kompensasi maka turut memperburuk persepsi ketidakadilan sosial. Untuk mengatasi hal tersebut, dapat disarankan solusi yang konkret, yaitu: memperkuat koordinasi antar satuan tugas guna akan menyelaraskan komunikasi dan transparansi; menyusun pedoman tertulis mengenai penanganan keberatan, termasuk batas waktu mediasi dan revisi inventarisasi; meningkatkan partisipasi ahli waris melalui penjadwalan musyawarah yang lebih fleksibel, akan tetapi dalam hal ini apabila memiliki 23 ahli

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

waris tetapi tidak bisa hadir semuanya, maka musyawarah dapat dilampirkan surat kuasa, serta memperluas sosialisasi hak masyarakat pada setiap prosesnya.

SIMPULAN

Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kabupaten Magelang secara umum telah mencerminkan efekivitas yuridis pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, melalui integrasi pada asas-asas pengadaan tanah dalam tahapan penilaian ganti kerugian oleh lembaga penilai independen (appraisal) serta identifikasi objek tanah oleh satuan tugas terkait. Meskipun kelengkapan dokumen pemberkasan telah memenuhi standar hukum, efektivitas tersebut masih terhambat oleh kendala kajian tanah sisa berluas lebih dari 100 m², yang berpotensi menimbulkan sengketa di masa mendatang.

Adapun hambatan utama dalam penerapan asas keadilan meliputi proses pemberkasan yang memakan waktu lama akibat keterbatasan kehadiran ahli waris pada musyawarah, variasi nilai dari penilaian antar lembaga penilai yang menciptakan persepsi berbeda tiap lembaganya, status hukum tanah yang belum lengkap verifikasinya, serta sosialisasi publik yang terbatas hanya pada tahap penetapan lokasi tanpa pembahasan mendalam terkait kompensasi. Untuk mengatasi kendala tersebut, diperlukan langkah konkret berupa percepatan penyelesaian kajian tanah sisa melalui dokumentasi rinci, penjadwalan musyawarah yang fleksibel untuk ahli waris, standarisasi prosedur penilaian guna menghilangkan kesenjangan nilai (Esdarwati et al., 2024). Dengan demikian, optimalisasi koordinasi antarsatuan tugas dan peningkatan transparansi data akan memperkuat kepatuhan yuridis serta mewujudkan keadilan sosial yang berkelanjutan, sehingga pengadaan tanah tidak hanya mendukung kelancaran proyek infrastruktur nasional, tetapi juga menjamin perlindungan hak masyarakat terdampak.

DAFTAR RUJUKAN

Adenia, A. (2024). *Pengadaan tanah pada tanah desa untuk kepentingan umum pembangunan tol Jogja–Tempel, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.*

Arif, M. F. (2012). *Makna kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk jalan tol dalam perspektif undang-undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. 2*, 1–25.

Esdarwati, S., Hukum, M. I., Hukum, F., Darul, U., Islamic, U., & Sudirman, C. (2024). *Pelaksanaan pengadaan tanah jalan tol Yogya–Bawen ditinjau dari perspektif hukum.*

Gunanegara, G. (2023). *Ganti kerugian pengadaan tanah pada proyek pembangunan. Nusantara Journal of Law, 3(2), 1–10.*

https://doi.org/10.19166/nj.v3i2.7070

Harjono, K. (2023). *Tanggung jawab penilai dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*. *0444*, 14–24.

https://doi.org/10.58344/jhi.v1i2.7

Isnaeni, D. (2020). *Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol dalam perspektif hak*

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji

menguasai negara. *193*.

Kusuma & Al Fath. (2025). *Implementasi reforma agraria dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. *2*.

Lestari, P. (2020). *Pengadaan tanah untuk pembangunan demi kepentingan umum di indonesia berdasarkan pancasila*. *1*(2), 71–86.

Peraturan Menteri ATR/BPN RI Nomor 19 Tahun 2021. (2021). *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Kementerian ATR/BPN.

Prabandari, Arthanaya, & Suryani. (2020). *Pemberian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Tanah Oleh Pemerintah Untuk Kepentingan Umum. Jurnal Analogi Hukum*. *3*(1), 1–5.

Prasetyo, A. B. (2018). *Prinsip pengadaan tanah bagi kepentingan umum*. *1*(6), 259–267.

Subekti, R. (2016). *Kebijakan pemberian ganti kerugian dalam pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*. *5*(2), 376–394.

Trenggana, W., Vebritha, S., Studi, P., Administrasi, M., Pascasarjana, P., Garut, U., Akuntansi, P. S., Ekonomi, F., Publik, K., Berkelanjutan, P., & Tanah, P. (2021). *Peran Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur Publik : Studi Mekanisme dan Kebijakan*. *7083*, 142–156.

Utama, A. S. (2019). *Kepercayaan masyarakat terhadap penegakan hukum di indonesia*. *1*(3), 306–313.

Utomo, S. (2020). *Problematika Proses Pengadaan Tanah*. 20–36.

Wiharma, C., Hasanudin, A., Megawati, L., Koswara, H., Suryakancana, U., Rugi, G., & Publik, K. (n.d.). *Keadilan dan kepastian hukum dalam ganti rugi pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan ruas jalan tol*. *2*, 44–50.

Winarda, R. Z. (2021). *Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Yogyakarta - Solo di Kabupaten Boyolali (Studi kasus pembangunan jalan tol Kulon Progo Yogyakarta- Solo) Jurnal Bedah Hukum*. *5*(2), 202–221.

Yusrizal, M. (2017). *Perlindungan hukum pemegang hak atas tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum*. *2*, 113–138.

Yustisiabel, J., Hukum, F., Luwuk, U. M., Tenong, S., Maroa, M. D., Setiawan, R., Hukum, F., Muhammadiyah, U., & Umum, K. (2021). *Tinjauan yuridis penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umumberdasarkan peraturan pemerintah nomor 19 tahun 2021*. *5*(19), 1-10.

Yusuf, D., & Akhmaddhian, S. (2019). *Asas kepentingan umum dalam pengadaan tanah untuk kepentingan Negara*. 10, 100–105.

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Thalita Raissa Latifolia, Alan Bayu Aji