

PENULISAN SKRIPSI

**PERAN APRAISAL UNTUK PENENTUAN GANTI KERUGIAN DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL JOGJA-
SOLO DI KABUPATEN SLEMAN**



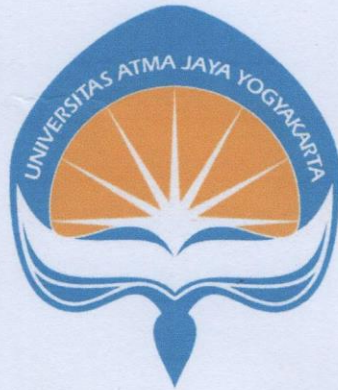
Diajukan Oleh :
Dewa Gede Danendra Gustira Iudara

NPM : **200513679**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Program Kekhususan : **Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
2024

HALAMAN PERSETUJUAN

**PERAN APRAISAL UNTUK PENENTUAN GANTI KERUGIAN DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL JOGJA-
SOLO DI KABUPATEN SLEMAN**

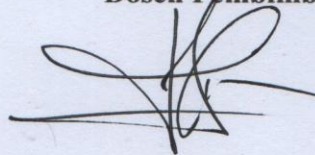


Diajukan Oleh :

Dewa Gede Danendra Gustira Iudara

NPM : 200513679
Program Studi : Ilmu Hukum
**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup, dan Hukum Adat**

**Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran
Pada tanggal 15 Mei 2024
Dosen Pembimbing**



Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

PENULISAN SKRIPSI

**PERAN APRAISAL UNTUK PENENTUAN GANTI KERUGIAN DALAM
PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL JOGJA-
SOLO DI KABUPATEN SLEMAN**



**Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta**

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada

**Hari : Rabu
Tanggal : 15 Mei 2024
Tempat : Ruang Pendadaran 3 Lt. II**

Susunan Tim Penguji :

**Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Maria Hutapea, S.H., M.Hum.
Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum.**

Tanda Tangan

**Mengesahkan
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta**



Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H, M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Ida Sang Hyang Widhi Wasa atas asung kerta wara nugraha-nya penulis dapat menyelesaikan skripsi/penulisan hukum yang berjudul “PERAN APRAISAL UNTUK PENENTUAN GANTI KERUGIAN DALAM PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN JALAN TOL JOGJA-SOLO DI KABUPATEN SLEMAN”. Penyusunan skripsi ini memiliki tujuan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi strata satu dan memperoleh gelar Sarjana pada Fakultas Hukum di Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Besar harapan penulis terhadap skripsi/penulisan hukum ini bermanfaat bagi pihak yang memiliki keterkaitan terhadap proses penentuan ganti kerugian dalam pengadaan tanah dan dapat berguna dalam bidang keilmuan khususnya Ilmu Hukum.

Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi/penulisan hukum tidak terlepas dari berbagai pihak yang telah turut memberi masukan, saran serta dukungan secara langsung maupun tidak langsung dalam segala tahapan penulisan hukum atau skripsi ini, sehingga penulis disini bermaksud untuk mengucapkan terima kasih yang sebesar-besar kepada :

1. Ida Sang Hyang Widhi Wasa atas berkatnya-Nya memberikan perlindungan, keselamatan, kelancaran dan penyertaannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi/penulisan hukum dengan baik.
2. Bapak Dr. G. Sri Nurhartanto, S.H., LL.M., selaku Rektor Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

3. Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan persetujuan/izin dalam melanjutkan penulisan hukum/skripsi sampai akhir.
4. Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum. Selaku Dosen Pembimbing dan Dosen Mata Kuliah Hukum Pertanahan yang telah memberikan banyak pengetahuan, pembelajaran, arahan sehingga penulis memiliki ketertarikan dan menyelesaikan penulisan hukum/skripsi ini.
5. Seluruh Dosen Penguji, Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum. dan Maria Hutapea, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji pada saat Ujian Pendadaran di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
6. Prof. Dr. MG. Endang Sumiarni, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik penulis selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta yang telah memberikan ilmu khususnya bidang Ilmu Hukum selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
8. Seluruh Staff serta karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang membantu penulis dalam menjalani proses perkuliahan.
9. Dr. Margaretha Elya Lim P., S.T., M.Eng. selaku Kepala Bidang Pengadaan Tanah dan Pengembangan yang bersedia menjadi Narasumber Penulis dalam penulisan hukum / skripsi penulis yang telah bersedia memberikan pengetahuan dan informasi yang dibutuhkan penulis.

10. Caecillia Tiffani Hindriyana Putri. SE., M.EcDev., MAPPI (Cert.) selaku pemimpin cabang KJPP Andi Tiffani dan Rekan Cabang Yogyakarta yang bersedia menjadi Responden Penulis dalam penulisan hukum / skripsi penulis yang telah bersedia memberikan pengetahuan dan informasi yang dibutuhkan penulis.
11. Dian Hardiansyah, ST. M.SC (Eng) selaku Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah Jalan Tol Solo – Yogyakarta – Kulon Progo II yang bersedia menjadi Narasumber Penulis dalam penulisan hukum/skripsi penulis yang telah bersedia memberikan pengetahuan dan informasi yang dibutuhkan penulis.
12. Kepada Bapak dan Ibu tersayang terima kasih tak terhingga untuk doa dan dukungannya kepada penulis dalam mengambil setiap langkah selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma jaya Yogyakarta.
13. Kepada Saudari penulis Desak Made Kayana Iudara penulis dalam memberikan dukungan secara tidak langsung dalam skripsi/penulisan hukum.
14. Kepada Eyang Putri tersayang dalam memberikan doa dan restu selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma jaya Yogyakarta.
15. Kepada Amelia Setiadi, Krisna Oktavianus, Frederick Roivaldo Ginting, Fransisca Vanessa Laurent Lee, Alfredo Tanjaya sebagai sahabat penulis semasa kuliah di Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah menemani penulis dalam penulisan skripsi secara langsung pada keadaan suka maupun duka.
16. Kepada seluruh sahabat penulis semasa sekolah yaitu Shelsya Fiorella, Silvia Mamangkey, dan Kevin Suma, dalam mendukung penulisan hukum/skripsi ini.

17. Kepada Badan Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta kabinet Meraki Nawasena, dan Organisasi Sahabat di Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta dalam menjadi wadah untuk mengembangkan minat dan bakat penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma jaya Yogyakarta .
18. Kepada seluruh Teman – teman Kelompok 90 semasa KKN di padukuhan dukuh yang mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini.
19. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum/skripsi ini masih jauh dari katasempurna. Hendaknya pembaca dapat memberikan kritik dan saran yang membangun agar nantinya dapat membantu penyempurnaan skripsi/penulisan hukum ini menjadi lebih baik.

Yogyakarta, Juni 2024

Penulis,



Dewa Gede Danendra Gustira Iudara

ABSTRACT

The word eviction, in the New Order era is a frightening scourge as a result of development, making people increasingly fall into poverty, because the only land is a place to live, where life is forcibly taken with improper replacement, so it is not wrong if eviction is identical to poverty. To eliminate the stigma of the eviction, the word compensation is identified as a compensation that must cause losses and then changed even though it is not officially a profit compensation, although it is also maintained so that the compensation does not become an arbitrary act of land owners (rightful parties) to land needs by the Government as a logical consequence of development, this is also to reduce the actions of land speculators, land mafias who seek benefits in land liberation. One of the crucial points in land acquisition is the problem of determining the fair price, the price that is appropriate to be received by the land owner or the heir (the right party), what is used as a benchmark, who is authorized in determining the reasonable price, because in addition to having to protect the land owner / heir / entitled party, the land also has a social aspect, namely for the public interest. From these problems, the author feels the need to see, research, analyze how the role of appraisal in the implementation of land procurement for the Construction of Toll Roads in the Special Region of Yogyakarta, in the land acquisition process.

Key Words : appraisal, indemnity, land acquisition, toll road construction

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Keaslian Penelitian	8
F. Batasan Konsep	12
BAB II PEMBAHASAN	21
A. Tinjauan Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Ganti Kerugian dan Panitia Pengadaan Tanah.....	21
B. Tinjauan Tentang Penilai Publik.....	37
C. Hasil Penelitian	40
BAB III PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74

DAFTAR TABEL

Table 1 Lokasi rencana jalan Tol Solo-Yogyakarta.....	41
Table 2 Perencanaan Pengadaan Tanah.....	42
Table 3 Data Kepemilikan tanah	42
Table 4Wilayah Kabupaten Sleman 2024	45
Table 5 Luas Wilayah Kapanewon Kalasan.....	48
Table 6 Tingkat Rentan Usia Responden	52
Table 7 Tingkat Mata Pencaharian Responden	53
Table 8 Jumlah Luas Tanah Yang Dilepas.....	54
Table 9 Rencana Penganggaran	67
Table 10 Estimasi Total Anggaran Pengadaan Tanah.....	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Wilayah Kabupaten Sleman	44
Gambar 2 Peta Batas Kalurahan Tirtomartani	51



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Wawancara Narasumber Pejabat Pembuat Komitmen Pengadaan Tanah	75
Lampiran 2 Wawancara Narasumber KJPP Andi Tiffani dan Rekan	75
Lampiran 3 Wawancara Kapanewon Kalasan	76
Lampiran 4 Surat Undangan Musyawarah	76
Lampiran 5 Musyawaran dan Pembayaran Ganti Kerugian di Kelurahan Kalasan	77
Lampiran 6 Musyawaran dan Pembayaran Gantu Kerugian di Kelurahan Kalasan	77
aLampiran 7 Surat Keterangan KJPP	78
Lampiran 8 Surat Keterangan BPN.....	79
Lampiran 9 Surat Keterangan Kapanewon Kalasan	80
Lampiran 10 Surat Keterangan PPK.....	81



PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, April 2024

Penulis,



Dewa Gede Danendra Gustira Iudara

