

PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PENGANTI BAGI TANAH
KAS DESA YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALUR JALAN
LINTAS SELATAN DI KAPANEWON TANJUNGSARI KABUPATEN
GUNUNGKIDUL



Diajukan oleh :

Maria Amanda

N P M : 210514445

Program Studi : Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup dan Hukum Adat**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PENGGANTI BAGI TANAH
KAS DESA YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALUR JALAN
LINTAS SELATAN DI KAPANEWON TANJUNGSARI KABUPATEN
GUNUNGKIDUL



Diajukan Oleh:

Maria Amanda

N P M : 210514445
Program Studi : Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup
dan Hukum Adat

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendadaran

Dosen Pembimbing,

Tanggal : 26 Februari 2025

Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan :

HALAMAN PENGESAHAN
PENULISAN SKRIPSI
PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH PENGGANTI BAGI TANAH KAS DESA
YANG TERDAMPAK PEMBANGUNAN JALUR JALAN LINTAS SELATAN DI
KAPANEWON TANJUNGSARI KABUPATEN GUNUNGKIDUL



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji
Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 12 Maret 2025
Tempat : Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya
Yogyakarta

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.

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



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

FAKULTAS
HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

SURAT 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 duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Yogyakarta, 22 Februari 2025

Yang menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Maria Amanda', with a stylized, cursive script.

Maria Amanda

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi atau penulisan hukum yang berjudul **“Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pengganti Bagi Tanah Kas Desa Yang Terdampak Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan di Kapanewon Tanjungsari Kabupaten Gunungkidul”** dengan lancar. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program studi sarjana dan memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk menganalisis pelaksanaan pengadaan tanah pengganti bagi tanah kas desa yang terdampak oleh pembangunan Jalur Lintas Selatan di Kapanewon Tanjungsari. Penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan kontribusi positif, baik bagi masyarakat yang terdampak maupun bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam hal pengadaan tanah. Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari berbagai dukungan, bantuan, serta saran yang diberikan oleh banyak pihak. Penulis sangat berterima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan kontribusi berharga dalam proses penyusunan skripsi ini. Sehingga penulis disini bermaksud untuk mengucapkan terima kasih yang sebesar-besar kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat diberikan keselamatan dan kelancaran sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi atau 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 penulisan hukum/skripsi.
4. Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan banyak pengetahuan, pembelajaran, arahan serta saran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum/skripsi ini dengan baik.
5. Seluruh Dosen Penguji, Bapak Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum., Ibu Maria Hutapea, S.H., M.Hum., dan Bapak Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji pada saat Ujian Pendadaran di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
6. 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.
7. Seluruh Staff serta karyawan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang membantu penulis dalam menjalani proses perkuliahan.
8. Bapak Fajar Ridwan, SP, M.SI., selaku Kepala Kantor Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian.
9. Bapak Edy Sumaryanto, ST., selaku kepala seksi Pemanfaatan Pertanahan Bidang Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul yang bersedia menjadi Narasumber Penulis dalam penulisan hukum / skripsi penulis dan telah bersedia memberikan pengetahuan dan informasi yang dibutuhkan penulis.
10. Ibu Riyanti, selaku Pengelola Data Penatagunaan Tanah Seksi Pemanfaatan Pertanahan Bidang Pertanahan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang yang telah bersedia memberikan data penelitian mengenai penulisan hukum/ skripsi penulis.

11. Bapak Sutono, S.IP., selaku Kepala Desa Kalurahan Kemadang yang telah mengizinkan penulis untuk melakukan penelitian.
12. Bapak Suminto, ST., selaku Sekertaris Kalurahan Kemadang yang bersedia menjadi Narasumber Penulis dalam penulisan hukum / skripsi penulis dan telah bersedia memberikan pengetahuan dan informasi yang dibutuhkan penulis.
13. Bapak Guntoyo, selaku Jagabaya Kalurahan Kemadang yang bersedia memberikan data penelitian terkait penulisan hukum/ skripsi penulis.
14. Kepada Papa, Mama, dan Kakak yang teramat penulis sayangi terima kasih tak terhingga untuk setiap doa dan dukungannya kepada penulis dalam menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
15. Kepada diri saya sendiri, terima kasih telah bertahan dan berusaha sejauh ini. Semua perjuangan, air mata, dan kerja keras yang dijalani, ternyata membawa penulis ke titik ini. Penulis bangga karena penulis tidak menyerah pada dirinya sendiri.
16. Kepada Desi Listiarti dan Alma Yuliani sebagai sahabat sejak semasa kecil yang telah memberikan semangat, motivasi, dan menemani penulis dalam penulisan skripsi.
17. Kepada Idelia Zabrina, Maria Vianey Indri Ratna, Tiara Puji Lestari, Wynadia Kronika Sirait, dan Sindi Natalia sebagai sahabat penulis semasa kuliah di Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendukung, menghibur dan menyemangati penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi.
18. Kepada Diah Ayu Kristiani, Angela Anggita Ayu Sita, Melisa Tri Puspitasari, Aprita Shinta, dan Avista Fara sebagai sahabat penulis sejak di bangku SMA Negeri 2 Wonosari yang telah selalu memberikan dukungan dan semangat dalam menyelesaikan penulisan skripsi.

19. Kepada teman-teman Kelompok 81 KKN UAJY periode 86 yang penulis sayangi yaitu Alvera Aditya Agustin, Cavin Christian Imanuel Suan, Ervin Alvero Yosmar, Gabriella Marry Cristiani, Gabryella, Osebert Castorius, Oslen Sahala Tua Lumbanraja, dan Valeri Nito Karandika di Padukuhan Blekonang III yang telah mendukung dan memberikan tawa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
20. Kepada teman-teman seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Atmajaya Yogyakarta.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan hukum skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis mempersilahkan jika pembaca ingin memberikan kritik dan saran yang bertujuan untuk melengkapi penulisan hukum skripsi ini. Semoga penulisan hukum skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan berguna untuk penelitian selanjutnya.

Yogyakarta, 22 Februari 2025

Penulis,



Maria Amanda

ABSTRAK

Tanah memegang peranan penting di kehidupan di bumi. Tanah merupakan permukaan bumi yang menjadi bentuk pendukung terciptanya kehidupan sekaligus menciptakan kesejahteraan bagi manusia. Dalam penyelenggaraan suatu pemerintah, pembangunan, dan kesejahteraan masyarakat luas negara dapat melepaskan tanah sebagai obyek bagi pengadaan tanah dalam rangka untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur negara merupakan proses yang kompleks sehingga dapat mengakibatkan konsekuensi bagi hak tanah tersebut. Khususnya bagi tanah kas desa. Tanah kas desa dilakukan oleh pemerintah desa untuk kepentingan umum, baik untuk menambah pendapatan asli desa maupun menjalankan fungsi sosial. Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) merupakan pembangunan infrastruktur yang dilakukan pemerintah dalam rangka menghubungkan tiga wilayah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Dalam penelitian ini, penulis meneliti “Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pengganti Bagi Tanah Kas Desa Yang Terdampak Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan di Kapanewon Tanjungsari Kabupaten Gunungkidul” guna untuk dapat mengeksplorasi bagaimana proses pelaksanaan pengadaan tanah pengganti dapat di laksanakan dan sejauh mana prinsip-prinsip pengadaan tanah untuk kepentingan umum dapat diterapkan dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pengganti Tanah Kas Desa di Kapanewon Tanjungsari Kabupaten Gunungkidul khususnya di Kalurahan Kemadang, serta sebagai panduan pengembangan praktik kebijakan pemerintah yang efektif terhadap kebutuhan masyarakat desa. Penelitian ini dilakukan secara empiris yang dilakukan berfokus pada fakta sosial. Berdasarkan hasil penelitian ini Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pengganti Bagi Tanah Kas Desa Di Kapanewon Tanjungsari Kabupaten Gunungkidul yang tepatnya berada di Kalurahan Kemadang merupakan proses yang sistematis dan mengikuti ketentuan hukum yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dengan memperhatikan Peraturan Gubernur Nomer 24 Tahun 2024.

Kata Kunci : *Pengadaan Tanah, Tanah Kas Desa, Pembangunan, Jalur Jalan Lintas Selatan*

ABSTRACT

Land plays an important role in life on earth. Land is the surface of the earth that is a form of support for the creation of life as well as creating welfare for humans. In organizing a government, development, and the welfare of the wider community, the state can release land as an object for land acquisition in the context of public interest. Land acquisition for the development of state infrastructure is a complex process that can have consequences for the rights to the land. Especially for village treasury land. Village treasury land is carried out by the village government for the public interest, both to increase the village's original income and to carry out social functions. The Southern Cross Road (JJLS) is an infrastructure development carried out by the government in order to connect three regions in the Special Region of Yogyakarta. In this study, the author examines "Implementation of Replacement Land Acquisition for Village Treasury Land Affected by the Construction of the Southern Cross Road in Kapanewon Tanjungsari, Gunungkidul Regency" in order to explore how the process of implementing replacement land acquisition can be carried out and to what extent the principles of land acquisition for public interest can be applied in the Implementation of Replacement Land Acquisition for Village Treasury Land in Kapanewon Tanjungsari, Gunungkidul Regency, especially in Kemadang Village, as well as a guide to developing effective government policy practices for the needs of village communities. This research was conducted empirically with a focus on social facts. Based on the results of this study, the Implementation of Replacement Land Acquisition for Village Treasury Land in Kapanewon Tanjungsari, Gunungkidul Regency, which is precisely located in Kemadang Village, is a systematic process and follows the legal provisions stipulated in Law Number 2 of 2012 by paying attention to Governor Regulation Number 24 of 2024.

Keywords: Land Acquisition, Village treasury land, Development, Southern Cross Road

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL	xiv
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Keaslian Penelitian	9
e. Batasan Konsep	15
f. Metode Penelitian	17
BAB II	24
PEMBAHASAN	24
A. Tinjauan Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah	24
1. Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pengganti Bagi Tanah Kas Desa di Kalurahan Kemadang, Kapanewon Tanjungsari, Kabupaten Gunungkidul	24
2. Tinjauan Tentang Tanah Kas Desa atau Tanah Kas Kalurahan	46
3. Pemanfaatan Tanah Kas Desa atau Tanah Kas Kalurahan	56
B. Pembangunan Infrastruktur	58
1. Tinjauan Tentang Pembangunan Infrastruktur	58
2. Tinjauan Tentang Pembangunan Jalan	61
C. Kendala dan Upaya Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah Pengganti di Kalurahan Kemadang	68
BAB III	72

PENUTUP	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN.....	79

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Pernyataan Pemerintah Kalurahan Kemadang.....	79
Lampiran 2 Surat Pernyataan Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul.....	80

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Peta Wilayah Kalurahan Kemadang.....	53
Gambar 2 Peta Lokasi Pembangunan JJLS.....	62

DAFTAR TABEL

Tabel 1	29
Tabel 2	37
Tabel 3	43
Tabel 4	44
Tabel 5	51