

# Pengadaan Tanah yang Mengenai Tanah Instansi: Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja Terhadap Lahan Pertanian SMK Negeri 1 Bawen

Lintar Anjhany, Asmarani Ramli

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

Corresponding Author: lintaranjhany@students.unnes.ac.id

ISSN 2964-3848  
QRCBN 62-6861-0144-710

## ABSTRAK

Penelitian ini mengulas kesulitan yang dihadapi dalam pengadaan tanah untuk proyek pembangunan jalan tol, khususnya ketika tanah tersebut milik instansi pemerintah. Sebagai studi kasus, penulis meneliti proses pengadaan lahan pertanian SMK Negeri 1 Bawen di Kabupaten Semarang yang terkena dampak pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja. Penulis menganalisis apakah proses pengadaan tanah tersebut sudah sesuai dengan aturan yang ada, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Penulis juga mengamati apakah prosesnya adil, transparan, dan melibatkan pihak SMK Negeri 1 Bawen secara aktif. Masalah utama yang penulis temukan adalah terkait sertifikat tanah SMK Negeri 1 Bawen yang masih atas nama Departemen Pendidikan Jakarta, bukan Dinas Pendidikan Provinsi Jawa Tengah. Ini membuat proses pengalihan kepemilikan dan negosiasi ganti rugi menjadi rumit dan berpotensi menimbulkan masalah hukum. Sehingga penulis juga menganalisis berbagai potensi masalah hukum yang bisa terjadi, mulai dari sengketa kepemilikan tanah hingga

kemungkinan lainnya. Penelitian ini menyoroti betapa pentingnya kepastian hukum dalam pengadaan tanah milik instansi pemerintah agar proyek pembangunan bisa berjalan lancar tanpa konflik. Penulis memberikan saran-saran untuk meningkatkan transparansi, memberikan kesempatan yang lebih besar bagi pemilik tanah untuk ikut serta dalam pengambilan keputusan, dan menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa yang jelas dan mudah diakses. Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pemerintah, legislatif, dan pihak-pihak terkait lainnya untuk membuat kebijakan pengadaan tanah yang lebih baik dan adil di masa mendatang, sehingga pembangunan infrastruktur bisa berjalan sesuai rencana tanpa menimbulkan masalah hukum. Dengan kata lain, untuk memastikan agar pembangunan jalan tol tidak merugikan siapa pun dan berjalan sesuai aturan.

**Kata kunci:** jalan tol, kepastian hukum, pengadaan tanah, SMK negeri 1 bawen, tanah instansi.

## PENDAHULUAN

Indonesia Pembangunan infrastruktur transportasi merupakan pilar fundamental dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan konektivitas antarwilayah di Indonesia. Jalan tol, sebagai tulang punggung sistem transportasi modern, berperan sangat signifikan dalam mempercepat distribusi barang dan jasa, meningkatkan efisiensi logistik, serta menopang produktivitas ekonomi regional. Proyek Jalan Tol Bawen–Jogja, sebagai salah satu proyek strategis nasional diharapkan mampu menjadi katalis percepatan pembangunan dan peningkatan konektivitas di wilayah Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Namun, pembangunan infrastruktur berskala besar seperti ini selalu diiringi oleh tantangan kompleks, terutama dalam hal pengadaan tanah. Pengadaan tanah merupakan tahapan krusial yang kerap menimbulkan konflik sosial dan

hukum yang berlarut-larut. Perbedaan persepsi dan kepentingan antara masyarakat/pemilik tanah dengan instansi pelaksana proyek seringkali menjadi pemicu permasalahan yang berujung pada sengketa panjang dan berdampak pada terhambatnya pembangunan. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang adil, transparan, dan efektif bagi kedua belah pihak yaitu antara pemilik tanah maupun instansi penyelenggara pembangunan menjadi sangat penting.

Proyek Jalan Tol Bawen–Jogja pun tak luput dari kompleksitas ini. Kasus pengadaan tanah yang melibatkan lahan pertanian milik SMK Negeri 1 Bawen seluas 1.752 m<sup>2</sup> menunjukkan betapa rumitnya permasalahan yang dapat muncul. Kompleksitas kasus ini diperparah oleh status kepemilikan lahan yang masih tercatat atas nama Departemen Pendidikan Jakarta pada sertifikat tanah, bukan atas nama Dinas Pendidikan Provinsi Jawa Tengah, pemilik lahan yang sah saat ini. Kondisi ini mengharuskan proses balik nama melalui Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Provinsi Jawa Tengah, yang secara otomatis memperpanjang proses administratif dan memperlambat penyelesaian masalah. Proses ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan potensi kerugian bagi SMK Negeri 1 Bawen.

Meskipun telah dilakukan sosialisasi dan kajian teknis sebelum pelaksanaan proyek, proses administratif pengadaan tanah belum sepenuhnya tuntas saat pembangunan dimulai. Hal ini menunjukkan adanya kelemahan dalam koordinasi dan sinkronisasi antar instansi terkait. Proses pengadaan tanah sendiri ditangani oleh BPKAD Provinsi Jawa Tengah, bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN)/ATR. Proses ini melibatkan berbagai tahapan yang panjang dan berbelit, mulai dari penilaian appraisal yang terkadang menimbulkan perbedaan pendapat, pemasangan patok tanah yang seringkali memicu protes dari pemilik lahan, hingga koordinasi intensif dengan

berbagai dinas terkait yang membutuhkan waktu dan tenaga yang tidak sedikit. Negosiasi ganti rugi lahan juga masih berlangsung, dengan nilai kompensasi yang akan dicairkan setelah seluruh proses administratif selesai. Ketidakjelasan timeline dan mekanisme pembayaran ganti rugi ini menimbulkan kecemasan dan ketidakpastian bagi pihak SMK Negeri 1 Bawen. Lebih jauh lagi, keinginan pihak SMK untuk relokasi sebagai solusi alternatif juga belum mendapatkan respon yang memadai.

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan yang dapat diambil untuk penelitian ini adalah: (1) Bagaimana proses pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Bawen-Jogja yang mengenai lahan pertanian SMK Negeri 1 Bawen? (2) Bagaimana analisis yuridis pelaksanaan pengadaan tanah tersebut berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum?. Kasus ini menunjukkan betapa pentingnya penelitian yang mendalam untuk menganalisis secara deskriptif proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja di lahan SMK Negeri 1 Bawen, serta memberikan analisis yuridis terhadap kesesuaian proses tersebut dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya UU No. 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Penelitian ini diharapkan dapat mengungkap kelemahan-kelemahan dalam proses pengadaan tanah, memberikan rekomendasi perbaikan, dan berkontribusi bagi instansi pemerintah, lembaga legislatif, dan para pemangku kepentingan dalam penyusunan kebijakan pengadaan tanah yang lebih transparan, berkeadilan, dan efisien. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi rujukan dan pedoman bagi proyek-proyek infrastruktur serupa di masa mendatang, guna meminimalisir konflik dan memastikan pembangunan infrastruktur berjalan lancar tanpa mengorbankan hak-hak masyarakat.

## Tinjauan Pustaka

### Landasan Konseptual

#### 1. Pengertian dan Tujuan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum dalam Perspektif Pembangunan Berkelanjutan

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum (PTKU) merupakan proses hukum yang kompleks dan multidimensi, diatur secara khusus untuk memperoleh tanah milik perseorangan atau badan hukum demi pelaksanaan proyek pembangunan yang bersifat vital bagi kepentingan masyarakat luas. Di dalam Pasal 1 ayat 9 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang dimaksud dengan Pelepasan Hak adalah kegiatan pemutusan hubungan hukum dari pihak yang berhak kepada Negara melalui lembaga Pertanahan. Nama lain dari pengadaan tanah adalah pembebasan tanah. Di dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum harus memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada pemiliknya.<sup>635</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum menjadi payung hukum utama, menetapkan bahwa PTKU harus dilakukan secara adil, transparan, dan akuntabel, dengan tetap memperhatikan hak-hak pemilik tanah dan dampak sosial-ekonomi yang ditimbulkannya. Tujuan utama PTKU adalah menyediakan lahan untuk pembangunan infrastruktur publik yang berkontribusi pada peningkatan kesejahteraan masyarakat. Tujuan PTKU harus dimaknai dalam konteks pembangunan berkelanjutan yang menekankan pada keseimbangan antara pembangunan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Hal ini berarti bahwa PTKU tidak hanya bertujuan untuk menyediakan lahan untuk proyek

---

<sup>635</sup> Annisa Berliani, Sudi Fahmi, Ardiyah."Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Indonesia Dalam Perspektif Keadilan", Coleggium Studiosum Journal, 2024

pembangunan, tetapi juga untuk meminimalisir dampak negatif terhadap lingkungan dan masyarakat, serta memastikan bahwa pembangunan tersebut memberikan manfaat yang berkelanjutan bagi generasi mendatang. Konsep pembangunan berkelanjutan menuntut agar proses PTKU mempertimbangkan aspek lingkungan, sosial, dan ekonomi secara terintegrasi. Aspek lingkungan meliputi upaya untuk meminimalisir kerusakan lingkungan akibat proyek pembangunan, sedangkan aspek sosial meliputi upaya untuk melindungi hak-hak masyarakat yang terkena dampak pengadaan tanah, dan memberikan kompensasi yang adil dan layak. Aspek ekonomi meliputi upaya untuk memastikan bahwa proyek pembangunan memberikan manfaat ekonomi yang berkelanjutan bagi masyarakat. Keberhasilan PTKU tidak hanya diukur dari terselesaikannya proyek infrastruktur, tetapi juga dari terselesaikannya permasalahan sosial dan hukum yang mungkin timbul akibat proyek tersebut, serta terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan berkeadilan.

## **2. Asas-Asas Hukum Agraria dalam Konteks PTKU: Analisis Yuridis dan Implementasi di Lapangan**

Hukum agraria di Indonesia berlandaskan pada beberapa asas penting diantaranya asas keadilan, kepastian hukum, dan fungsi sosial tanah yang merupakan asas-asas fundamental yang harus diutamakan. Asas keadilan tidak hanya mencakup pemberian ganti rugi yang layak dan wajar, tetapi juga mencakup proses pengadaan yang transparan dan akuntabel, serta penyelesaian sengketa yang adil dan efisien. Pemberian ganti rugi yang adil harus mempertimbangkan nilai jual objek pengadaan, kerugian ekonomi yang dialami pemilik tanah, dan dampak sosial ekonomi yang ditimbulkan akibat pengadaan tanah tersebut, termasuk dampak terhadap mata pencaharian dan akses terhadap sumber daya. Asas kepastian hukum menuntut adanya aturan hukum yang jelas, tegas, dan mudah

dipahami oleh semua pihak, sehingga dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam proses PTKU. Hal ini bertujuan untuk mencegah terjadinya konflik dan sengketa yang berkepanjangan, serta memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan. Asas fungsi sosial tanah menekankan pada pentingnya pemanfaatan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Namun, dalam praktiknya, implementasi asas fungsi sosial tanah seringkali dihadapkan pada dilema antara kepentingan pembangunan dan kepentingan pemilik tanah. Kegagalan dalam menerapkan asas-asas ini dapat mengakibatkan konflik sosial, sengketa hukum yang panjang, dan bahkan menghambat proses pembangunan.<sup>636</sup>

### **3. Pengaturan Kepemilikan Tanah Instansi Pemerintah dan Implikasinya terhadap PTKU: Aspek Hukum dan Administrasi**

Kepemilikan tanah oleh instansi pemerintah diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan berbeda dengan pengaturan kepemilikan tanah oleh perseorangan atau badan hukum swasta. Kepemilikan ini umumnya didasarkan pada hak pengelolaan atau hak pakai, sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan tujuan penggunaan tanah tersebut. Pengaturan kepemilikan tanah instansi pemerintah juga berkaitan erat dengan proses PTKU. Dalam kasus dimana tanah milik pemerintah akan digunakan untuk proyek pembangunan, proses pengalihan kepemilikan tanah harus dilakukan secara transparan dan akuntabel, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, dalam praktiknya, seringkali terjadi permasalahan terkait dengan kejelasan status kepemilikan

---

<sup>636</sup> Sutedi, A. (2019). Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan. Rawangmangun, Jakarta Timur: Sinar Grafika.

tanah milik pemerintah, dokumen kepemilikan yang tidak lengkap atau tidak valid, serta proses administrasi yang rumit dan berbelit. Hal ini dapat menyebabkan terhambatnya proses PTKU dan menimbulkan konflik antara instansi pemerintah dengan pihak-pihak yang berkepentingan.

### **Studi Literatur Relevan**

- b. Putusan Mahkamah Agung RI terkait pengadaan tanah instansi

Dalam penelitian ini penulis menggunakan studi literatur dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 603 K/TUN/2018 yang berkaitan dengan pengadaan tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Becakayu. Dalam perkara ini, tanah milik instansi digunakan untuk kepentingan umum, dan Mahkamah Agung menegaskan bahwa Keputusan Kepala Kantor Pertanahan selaku Ketua Pelaksana Tanah dinyatakan sah menurut hukum dan pemilik tanah yang terkena pengadaan berhak atas Ganti kerugian sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Putusan ini menegaskan bahwa meskipun tanah dimiliki oleh instansi, apabila digunakan untuk kepentingan umum, maka proses pengadaan tanah harus mengikuti ketentuan hukum yang berlaku, termasuk pemberian Ganti kerugian yang layak dan adil. Pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja merupakan proyek strategis nasional yang bertujuan meningkatkan konektivitas antarwilayah. Dalam pelaksanaannya, proyek ini memerlukan pengadaan tanah termasuk lahan pertanian milik SMK Negeri 1 Bawen. Meskipun lahan tersebut dimiliki oleh instansi Pendidikan, prinsip-prinsip hukum yang berlaku tetap mengharuskan pemberian Ganti kerugian sesuai dengan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 jo. Pasal 74 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Bentuk ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, permukiman kembali,

kepemilikan saham, atau bentuk lain yang disepakati oleh kedua belah pihak. Kemudian proses penetapan bentuk dan besaran Ganti kerugian harus melalui musyawarah tanah antara instansi yang memerlukan tanah dan pemilik tanah, dalam hal ini SMK Negeri 1 Bawen yang dilaksanakan oleh pihak BPKAD Provinsi Jawa Tengah.<sup>637</sup>

- c. Pandangan ahli hukum agraria tentang perlindungan hukum instansi dalam pengadaan tanah

Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, instansi pemerintah memiliki kewenangan untuk melakukan pengadaan tanah guna kepentingan umum. Namun, kewenangan ini harus dijalankan berdasarkan asas-asas yang menjamin perlindungan hukum, baik bagi instansi maupun masyarakat, seperti asas keadilan, kepastian hukum, keterbukaan, dan musyawarah.

Ahli hukum agraria, seperti Maria S.W. Sumardjono, menekankan bahwa meskipun negara memiliki hak untuk mengambil tanah demi kepentingan umum, penghormatan terhadap hak-hak dasar masyarakat harus dijaga secara proporsional. Hal ini bertujuan untuk mencapai kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam proses pengadaan tanah. Instansi pemerintah yang melaksanakan pengadaan tanah mendapatkan perlindungan hukum melalui mekanisme yang diatur dalam perundang-undangan.<sup>638</sup> Dalam konteks pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja, penting bagi instansi terkait untuk melibatkan semua

---

<sup>637</sup> Rahmadani, P. (2022). Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum. *Locus Journal of Academic Literature Review*.

<sup>638</sup> Yusrizal, M. (2017). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum*

pemangku kepentingan dalam setiap tahapan pengadaan tanah.

## METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris untuk menganalisis proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja yang melibatkan lahan pertanian SMK Negeri 1 Bawen, serta menganalisis kesesuaianya dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pendekatan yuridis empiris dipilih karena penelitian ini akan menggabungkan analisis hukum (normatif) dengan data empiris dari lapangan.

Penelitian ini menggunakan pendekatan startuter, yang berfokus pada analisis norma hukum yang relevan dalam peraturan perundang-undangan. Analisis ini akan menelaah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum dan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Pendekatan ini dipilih karena kasus pengadaan tanah untuk proyek Jalan Tol Bawen-Jogja yang mengenai lahan SMK Negeri 1 Bawen memerlukan pemahaman yang komprehensif terhadap kerangka hukum yang mengatur proses tersebut.

Studi kasus ini berfokus pada pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja yang berdampak pada lahan pertanian milik SMK Negeri 1 Bawen seluas 1.752 m<sup>2</sup>. Kasus ini dipilih karena menunjukkan kompleksitas permasalahan yang sering terjadi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Indonesia.

Penelitian ini menggunakan pendekatan komparatif untuk membandingkan teori hukum yang mengatur pengadaan tanah dengan praktik lapangan yang terjadi dalam kasus pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja di lahan pertanian SMK Negeri 1 Bawen. Pendekatan

ini bertujuan untuk mengidentifikasi kesenjangan antara teori dan praktik, serta menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan kesenjangan tersebut.

Tiga metode utama yang digunakan untuk pengumpulan data dalam penelitian ini adalah: pertama, studi kepustakaan yang komprehensif meliputi jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan putusan pengadilan terkait pengadaan tanah dan pembangunan infrastruktur. Kedua, wawancara semi-terstruktur dilakukan dengan pihak SMK Negeri 1 Bawen terutama staff yang terkait dengan penanganan permasalahan ini, untuk mendapatkan perspektif langsung mengenai proses pengadaan tanah. Ketiga, analisis dokumen resmi seperti sertifikat tanah, surat rekomendasi, dan dokumen perjanjian digunakan untuk memverifikasi informasi yang diperoleh dari studi pustaka dan wawancara, serta untuk memperoleh bukti-bukti tertulis yang mendukung analisis.

Analisis data menggunakan pendekatan yuridis normatif. Data (dari wawancara, dokumen, dan studi literatur) akan digunakan untuk mendeskripsikan proses pengadaan tanah. Selanjutnya, proses tersebut akan dibandingkan dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagai evaluasi kesesuaian proses pengadaan tanah dalam kasus ini lahan pertanian SMK Negeri 1 Bawen yang terdampak Pembangunan jalan tol, terutama berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dan peraturan lainnya. Perbandingan ini akan mengidentifikasi kesesuaian atau penyimpangan. Penyimpangan akan dianalisis lebih lanjut untuk menentukan penyebab, dampak, dan implikasi hukumnya.

## **PEMBAHASAN**

### **Gambaran Umum Proyek Jalan Tol Bawen–Jogja**

Pembangunan infrastruktur transportasi, khususnya jalan tol, sangat penting untuk pertumbuhan ekonomi dan konektivitas antarwilayah di Indonesia karena mempercepat

distribusi barang dan jasa, meningkatkan efisiensi logistik, serta menopang produktivitas ekonomi regional.

Pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja sepanjang 75,12 km merupakan proyek infrastruktur strategis nasional yang bertujuan meningkatkan konektivitas antar wilayah di Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Pembahasan ini akan menguraikan tujuan dan manfaat proyek, rencana trase, serta potensi dampak sosial ekonomi yang ditimbulkan.<sup>639</sup>

Tujuan utama pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja adalah meningkatkan konektivitas dan aksesibilitas antar wilayah, khususnya antara Yogyakarta, Semarang, dan Solo (Joglosemar). Dengan peningkatan konektivitas, diharapkan akan terjadi peningkatan investasi, pertumbuhan ekonomi, dan peningkatan kesejahteraan masyarakat di sepanjang koridor jalan tol. Manfaat proyek ini dapat dirinci sebagai berikut:

- Peningkatan Efisiensi Transportasi: Jalan tol ini akan memangkas waktu tempuh perjalanan antara Semarang dan Yogyakarta dari 3 jam menjadi 1,5 jam. Pengurangan waktu tempuh ini akan berdampak positif terhadap efisiensi logistik, pengiriman barang, dan mobilitas penduduk.<sup>640</sup>
- Pengurangan Kemacetan: Pembangunan jalan tol akan mengurangi kemacetan terutama di jalur Semarang-Yogyakarta.
- Dukungan terhadap Sektor Pariwisata: Jalan tol ini akan meningkatkan aksesibilitas wisata di wilayah Joglosemar,

---

<sup>639</sup> <https://kpbu.kemenkeu.go.id/berita/read/1636/perkembangan-proyek-jalan-tol-yogyakarta-bawen>

<sup>640</sup>

<https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/03/30/510/1130738/jogja-semarang-hanya-15-jam-konstruksi-tol-jogja-bawen-seksi-i-sudah-3130-persen>

mendorong kunjungan wisatawan dan perekonomian lokal.

- d) Integrasi Ekonomi Regional: Jalan tol akan memperkuat integrasi ekonomi regional di Joglosemar. Peningkatan konektivitas akan memudahkan pergerakan barang, jasa, dan tenaga kerja antar wilayah, sehingga mendorong pertumbuhan ekonomi yang lebih merata dan berkelanjutan.
- e) Peningkatan Nilai Tanah: Pembangunan jalan tol seringkali diiringi dengan peningkatan nilai tanah di sekitar jalur tol. Hal ini dapat memberikan manfaat ekonomi bagi pemilik lahan yang terkena dampak pembangunan, asalkan proses pengadaan tanah dilakukan secara adil dan transparan.

Rencana Trase dan Tahapan Pembangunan:

Jalan Tol Bawen-Jogja sepanjang 75,12 km terbagi menjadi 6 seksi, yaitu:

- 1) Seksi 1 Yogyakarta – Banyurejo (8,8 km)
- 2) Seksi 2 Banyurejo – Borobudur (15,2 km)
- 3) Seksi 3 Borobudur – Magelang (8,1 km)
- 4) Seksi 4 Magelang – Temanggung (16,6 km)
- 5) Seksi 5 Temanggung – Ambarawa (21,2 km)
- 6) Seksi 6 Ambarawa – Bawen (5,12 km)<sup>641</sup>

Terdapat 6 gerbang tol yang akan dibangun di sepanjang jalur tol. Pembangunan jalan tol ini melibatkan berbagai tahapan, mulai dari perencanaan, pengadaan tanah, konstruksi, hingga pengoperasian.<sup>642</sup>

---

<sup>641</sup> <https://kpbu.kemenkeu.go.id/berita/read/1636/perkembangan-proyek-jalan-tol-yogyakarta-bawen>

<sup>642</sup> <https://kpbu.kemenkeu.go.id/berita/read/1636/perkembangan-proyek-jalan-tol-yogyakarta-bawen>

### Dampak Sosial Ekonomi:

Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen akan memberikan dampak sosial ekonomi yang kompleks. Dampak positif meliputi peningkatan ekonomi regional, penciptaan lapangan kerja, dan peningkatan kualitas hidup masyarakat. Namun, ada juga potensi dampak negatif yang perlu diantisipasi dan dikelola dengan baik, antara lain:

- 1) Penggusuran dan Relokasi: Pembangunan jalan tol dapat menyebabkan penggusuran dan relokasi rumah penduduk dan bangunan lain yang berada di jalur proyek. Hal ini perlu ditangani dengan adil dan transparan, dengan memberikan kompensasi yang layak dan memastikan pemindahan penduduk ke lokasi yang layak huni.
- 2) Kerusakan Lingkungan: Pembangunan infrastruktur dapat berdampak negatif terhadap lingkungan, seperti kerusakan lahan pertanian, pencemaran air dan udara, dan hilangnya keanekaragaman hayati.
- 3) Kemacetan Sementara: Proses pembangunan jalan tol dapat menyebabkan kemacetan sementara di sekitar lokasi proyek. Pengelola proyek perlu melakukan manajemen lalu lintas yang efektif untuk meminimalisir dampak kemacetan tersebut.

Pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja memerlukan perencanaan yang matang dan pengelolaan yang baik untuk meminimalisir dampak negatif dan memastikan bahwa manfaat pembangunan dapat dirasakan secara merata oleh seluruh lapisan masyarakat.

### Deskripsi Lahan Terdampak

Pada bagian ini akan dibahas secara detail terkait status hukum lahan pertanian milik SMK Negeri 1 Bawen yang terdampak proyek pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja. Analisis ini akan mencakup status hukum tanah, luas dan kondisi lahan, riwayat kepemilikan, serta proses administrasi

tanah yang terkait dengan pengadaan tanah untuk proyek tersebut.

a) Deskripsi Lahan Terdampak:

Lahan milik SMK Negeri 1 Bawen yang terdampak proyek Jalan Tol Bawen-Jogja terdiri dari dua bagian:

- i. Lahan Pertanian: Lahan seluas 1748 m<sup>2</sup> ini merupakan lahan pertanian yang digunakan untuk menanam jeruk. Lahan pertanian ini digunakan untuk praktik oleh jurusan Agribisnis Tanaman Perkebunan (ATP). Berdasarkan informasi yang telah didapatkan, lahan ini kurang terpakai secara optimal oleh pihak SMK Negeri 1 Bawen.
- ii. Lahan Bagian Pojok Sekolah (4 m<sup>2</sup>): Sebuah lahan seluas 4 m<sup>2</sup> yang terletak di bagian pojok SMK Negeri 1 Bawen juga terdampak proyek. Berdasarkan informasi, lahan tersebut kosong atau tidak terpakai.

b) Status Hukum Tanah:

Status hukum tanah SMK Negeri 1 Bawen adalah Hak Pakai. Hal ini berarti bahwa SMK Negeri 1 Bawen memiliki hak untuk menggunakan tanah tersebut untuk jangka waktu tertentu, sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam sertifikat tanah. Namun, terdapat permasalahan penting terkait kepemilikan tanah tersebut

c) Riwayat Kepemilikan dan Administrasi Tanah:

Sertifikat tanah SMK Negeri 1 Bawen seharusnya atas nama Dinas Pendidikan Provinsi Jawa Tengah. Namun, sampai saat proyek dimulai, sertifikat tanah tersebut masih tercatat atas nama Departemen Pendidikan Jakarta. Hal ini menunjukkan adanya permasalahan administrasi yang perlu diselesaikan sebelum proses pengadaan tanah dapat dilakukan secara legal dan sah. Proses balik nama sertifikat tanah ini menjadi krusial dan memerlukan waktu, sehingga menimbulkan kompleksitas dalam proses pengadaan tanah.

Peran BPKAD Provinsi Jawa Tengah dalam menyelesaikan permasalahan administrasi ini sangat penting.

### **Proses Pengadaan Tanah**

Berikut uraian tahapan proses pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja di SMKN 1 Bawen tersebut:

- 1) Inventarisasi: Tahap ini diawali dengan identifikasi kebutuhan lahan untuk pembangunan di SMKN 1 Bawen. Luas lahan yang dibutuhkan telah teridentifikasi, yakni 1752 m<sup>2</sup>. Namun, permasalahan utama muncul dari status kepemilikan lahan yang masih tercatat atas nama Departemen Pendidikan Jakarta, sebuah kendala administratif yang signifikan. Sehingga pengurusan secara administratif dilaksanakan oleh pihak BPKAD Provinsi Jawa Tengah.
- 2) Musyawarah Lokasi: Tahapan musyawarah lokasi dapat diinterpretasikan sebagai serangkaian koordinasi dan pertemuan antara berbagai pihak terkait, termasuk SMKN 1 Bawen, BPKAD Provinsi Jawa Tengah, BPN/ATR, dan cabang dinas terkait. Pertemuan-pertemuan ini bertujuan untuk membahas rencana pembangunan dan lain-lain. Undangan kepada SMKN 1 Bawen untuk koordinasi dan penyerahan sertifikat serta dokumen terkait kepada BPKAD menunjukkan adanya proses musyawarah ini.
- 3) Penetapan Bidang Tanah: Penetapan bidang tanah seluas 1752 m<sup>2</sup> dan lahan kosong seluas 4 m<sup>2</sup> di bagian pojok SMK Negeri 1 Bawen telah dilakukan. Proses ini melibatkan pemasangan patok tanah, yang menunjukkan penetapan batas-batas lahan yang akan digunakan.
- 4) Penilaian Ganti Kerugian: Penilaian ganti kerugian dilakukan melalui proses appraisal. Proses negosiasi masih berlangsung, dan pihak SMK lebih menginginkan relokasi, meskipun akhirnya kompensasi berupa uang yang akan dicairkan oleh BPKAD.

- 5) Proses Negosiasi: Proses negosiasi difokuskan pada besaran ganti kerugian. Meskipun pihak SMK lebih menginginkan relokasi, negosiasi berfokus pada kompensasi finansial. BPKAD Provinsi Jawa Tengah berperan sebagai pihak yang mencairkan dana ganti kerugian setelah seluruh proses administratif selesai.
- 6) Peran BPKAD dan BPN/ATR: BPKAD Provinsi Jawa Tengah memainkan peran sentral dalam proses pengadaan tanah ini. Karena sertifikat tanah masih atas nama Departemen Pendidikan Jakarta, BPKAD bertanggung jawab atas proses balik nama dan pengelolaan keuangan ganti kerugian. BPN/ATR berperan dalam memastikan aspek legalitas dan pertanahan, termasuk koordinasi dengan BPKAD terkait kepemilikan instansi. BPN/ATR juga menginformasikan SMKN 1 Bawen tentang dampak pembangunan dan terlibat dalam proses pemasangan patok tanah.

### Analisis Yuridis

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum merupakan landasan hukum utama yang mengatur pengadaan tanah di Indonesia. Selanjutnya ada juga Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 berada di level yang lebih tinggi daripada Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021.<sup>643</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 bertujuan

---

<sup>643</sup> Tenong, S. (2021). Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. *Jurnal Yustisiabel*.

untuk memberikan pedoman praktis bagi pelaksana pengadaan tanah agar prosesnya sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Singkatnya, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 memberikan kerangka hukum besar, sementara Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 memberikan detail teknis implementasinya.<sup>644</sup>

Pada bagian ini penulis menganalisis kesesuaian proses pengadaan tanah khususnya lahan pertanian SMK Negeri 1 Bawen dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Analisis ini mengevaluasi setiap tahapan, mengidentifikasi potensi ketidaksesuaian hukum, dan merekomendasikan perbaikan. Fokusnya adalah pada aspek krusial yang berpotensi menimbulkan masalah hukum: status kepemilikan tanah, transparansi proses, dan keadilan penetapan ganti kerugian. Proses pengadaan tanah lahan pertanian SMK Negeri 1 Bawen menghadapi kendala struktural utama: sertifikat Hak Pakai atas nama Departemen Pendidikan Jakarta, bukan Dinas Pendidikan Provinsi Jawa Tengah. Meskipun balik nama melalui Badan Pengelola Keuangan Aset Daerah (BPKAD) Provinsi Jawa Tengah merupakan prosedur sah, prosesnya menjadi lebih panjang dan menimbulkan ketidakpastian hukum.<sup>645</sup> Ketidakjelasan kepemilikan ini berisiko menimbulkan sengketa, melanggar prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Analisis Yuridis Berdasarkan Tahapan Proses dan Ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012:

---

<sup>644</sup> Ferry Irawan, M.A Razak. "Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Kabupaten Tuban Pembangunan Jabung Ring Dyke Kecamatan Widang", Jurnal Hukum Dan Keadilan, 2023.

<sup>645</sup> Ppid.Bpkad.Jatengprov.Go.Id

1. Tahap Persiapan dan Sosialisasi (Pasal 19 UU No. 2/2012): Sosialisasi dan kajian teknis telah dilakukan sebelum proyek, namun proses administratif yang belum tuntas saat proyek dimulai mempertanyakan kepatuhan terhadap transparansi dan partisipasi pihak yang terkait dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Sosialisasi yang efektif harus mencakup informasi lengkap dan akurat tentang proyek, dampaknya, hak-hak masyarakat terdampak, dan mekanisme penyelesaian sengketa.<sup>646</sup>
2. Tahap Penetapan Lokasi dan Bidang Tanah (Pasal 20 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012): Penetapan lokasi dan bidang tanah yang dibebaskan, ditandai pemasangan patok batas, telah dilakukan. Penetapan harus memastikan kepastian hukum dan tidak merugikan siapa pun.
3. Tahap Negosiasi dan Kesepakatan (Pasal 26 UU No. 2/2012): Negosiasi ganti kerugian yang masih berlangsung menunjukkan perbedaan persepsi antara pemerintah dan SMK Negeri 1 Bawen. Hal ini dikarenakan pihak sekolah menginginkan relokasi lahan. Undang-Undang ini menekankan musyawarah mufakat dan kesepakatan saling menguntungkan.
4. Tahap Penyelesaian Sengketa (Pasal 30 UU No. 2/2012): Mekanisme penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien harus tersedia untuk mencegah eskalasi konflik dan memastikan kepatuhan hukum. Ketidakjelasan mekanisme ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak yang lemah.<sup>647</sup>

---

<sup>646</sup> Mukau, R. A. (2017). Mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Jalan Tol Manado Bitung). *Lex Administration*.

<sup>647</sup> Laila Nuraini, Yunanto Yunanto. "Transfer of Land Rights through Court Decisions: Juridical Implications and Challenges in Implementation", SIGn Jurnal Hukum, 2023.

Proses pengadaan tanah lahan SMK Negeri 1 Bawen menunjukkan beberapa ketidaksesuaian dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, terutama terkait status kepemilikan dan proses administratif yang belum tuntas. Meskipun beberapa tahapan telah dilakukan, ketidakjelasan kepemilikan dan keinginan relokasi dari pihak SMK Negeri 1 Bawen memerlukan perhatian untuk memastikan keadilan dan kepatuhan hukum. Transparansi dan keterbukaan informasi sangat penting untuk mencegah konflik dan memastikan kepatuhan terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Dengan itu harus mempertimbangkan keadilan, kepastian hukum, dan efisiensi proses pengadaan tanah.

Analisis Yuridis Proses Pengadaan Tanah Lahan SMK Negeri 1 Bawen Berdasarkan PP Nomor 19 Tahun 2021 Proses pengadaan tanah dihadapkan pada masalah kepemilikan lahan SMK Negeri 1 Bawen yang tercatat dalam sertifikat Hak Pakai atas nama Departemen Pendidikan Jakarta, bukan Dinas Pendidikan Provinsi Jawa Tengah. Ini merupakan hambatan administratif utama yang berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. Proses balik nama melalui BPKAD Provinsi Jawa Tengah, meskipun legal, memperpanjang proses dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Analisis Yuridis Berdasarkan Tahapan Proses dan Ketentuan PP No. 19/2021:

- a. Tahap Persiapan dan Sosialisasi (Pasal 16 PP No. 19/2021): Meskipun telah dilakukan sosialisasi dan kajian teknis, proses administratif yang belum tuntas saat proyek dimulai menimbulkan pertanyaan tentang kepatuhan terhadap prinsip transparansi dan partisipasi publik. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 menekankan sosialisasi yang informatif dan partisipatif,

memberikan kesempatan bagi masyarakat untuk menyampaikan aspirasi dan masukan.<sup>648</sup>

- b. Tahap Penentuan Nilai Ganti Kerugian (Pasal 21 PP No. 19/2021): Penilaian ganti kerugian oleh tim appraisal independen harus adil dan layak bagi pemilik tanah. Tahap ini dilakukan dan diurus oleh BPKAD Provinsi Jawa Tengah dikarenakan permasalahan sertifikat tanah yang mana masih belum dibalik nama. Pihak SMK Negeri 1 Bawen hanya menunggu hasil Keputusan nilai Ganti kerugian dan informasi lebih lanjut dari pihak BPKAD Provinsi Jawa Tengah. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 menekankan penilaian yang independen, objektif, dan adil, mempertimbangkan semua faktor relevan.
- c. Tahap Negosiasi dan Kesepakatan (Pasal 26 PP No. 19/2021): Negosiasi ganti kerugian yang masih berlangsung menunjukkan perbedaan persepsi antara pemerintah dan SMK Negeri 1 Bawen. Peraturan ini menekankan musyawarah mufakat dan kesepakatan yang saling menguntungkan.
- d. Tahap Pembayaran Ganti Kerugian (Pasal 27 PP No. 19/2021): Untuk saat ini proses pembayaran Ganti kerugian belum dicairkan oleh pihak BPKAD Provinsi Jawa Tengah dikarenakan masih di dalam tahap negosiasi. Pencairan kompensasi setelah selesaiya proses administratif harus disampaikan secara terbuka dan transparan kepada pihak SMK Negeri 1 Bawen untuk memastikan kepatuhan terhadap peraturan ini.

Hal ini menunjukkan beberapa ketidaksesuaian dengan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, terutama terkait status kepemilikan lahan dan proses administratif

---

<sup>648</sup> Annisa Berliani, Sudi Fahmi, Ardiansah."Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Indonesia Dalam Perspektif Keadilan", Coleggium Studiosum Journal, 2024.

yang belum tuntas. Ketidakjelasan kepemilikan dan keinginan relokasi dari SMK memerlukan perhatian khusus untuk memastikan keadilan dan kepatuhan hukum.

### **Evaluasi Prinsip Keadilan, Transparansi, dan Partisipasi dalam Pembangunan Jalan Tol Bawen-Jogja: Studi Kasus Lahan Pertanian SMK Negeri 1 Bawen**

Evaluasi ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi penyimpangan dari prinsip-prinsip tersebut dan memberikan rekomendasi untuk perbaikan di masa mendatang.

#### **1. Prinsip Keadilan: Menimbang Aspek Material dan Prosedural**

Keadilan material berkaitan dengan substansi ganti kerugian yang diberikan, sementara keadilan prosedural berkaitan dengan proses pengambilan keputusan dan mekanisme penyelesaian sengketa. Evaluasi keadilan material dalam kasus SMK Negeri 1 Bawen difokuskan pada kesesuaian nilai ganti kerugian yang ditawarkan dengan nilai pasar lahan, mempertimbangkan kondisi lahan (lahan pertanian yang ditanami jeruk), dan potensi kerugian lainnya yang dialami pihak SMK Negeri 1 Bawen. Nilai Ganti kerugian masih belum keluar dan proses negosiasi yang masih berlanjut sehingga uang belum bisa dicairkan oleh pihak BPKAD Provinsi Jawa Tengah dan pihak SMK Negeri 1 Bawen hanya bisa menunggu hasil kesepakatan tersebut keluar. Keinginan SMK untuk relokasi sebagai bentuk kompensasi juga perlu dipertimbangkan dalam konteks keadilan material, karena relokasi dapat memberikan solusi yang lebih berkelanjutan dibandingkan hanya ganti rugi uang.

Aspek keadilan prosedural meliputi *fairness* dalam proses negosiasi, keterbukaan informasi, dan aksesibilitas mekanisme penyelesaian sengketa. Ketidakjelasan status kepemilikan tanah sejak awal proses dapat dianggap sebagai bentuk ketidakadilan prosedural.

## 2. Prinsip Transparansi: Akses Informasi dan Akuntabilitas

Transparansi memastikan akses informasi yang mudah dan terbuka bagi publik, termasuk pemilik tanah yang terdampak. Evaluasi transparansi dalam kasus ini meliputi:

- Akses Informasi yang Tepat Waktu: SMK Negeri 1 Bawen mendapatkan informasi yang cukup namun bisa dibilang kurang tepat waktu terkait administrasi pengurusan tanah oleh BPKAD. Terkait rencana proyek Pembangunan pihak SMK Negeri 1 Bawen sudah mengikuti pertemuan-pertemuan yang dilaksanakan oleh BPN/ATR. Akan tetapi untuk rencana proyek pembangunan pihak SMK Negeri 1 Bawen kurang mengetahui secara mendalam dikarenakan pengurusan tersebut dilakukan lebih lanjut oleh BPKAD.
- Keterbukaan Data dan Dokumentasi: Seluruh tahapan proses pengadaan tanah harus terdokumentasi dengan baik dan tersedia untuk diakses. Dokumen-dokumen yang relevan, seperti hasil appraisal, laporan negosiasi, dan keputusan terkait, harus tersedia untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas. Kurangnya keterbukaan informasi dapat menimbulkan kecurigaan dan memperburuk konflik.
- Mekanisme Pengaduan yang Efektif: Adanya mekanisme pengaduan yang jelas dan mudah diakses sangat penting untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas. Mekanisme ini harus memberikan jaminan bagi masyarakat untuk menyampaikan keluhan dan mendapatkan tanggapan yang tepat.

## 3. Prinsip Partisipasi: Memberdayakan Pemilik Tanah

- Keterlibatan Aktif: Meskipun telah diundang dalam beberapa pertemuan seperti sosialisasi sebelum proyek dilaksanakan, penetapan patok tanah, penetapan nilai apprasial, pihak SMK Negeri 1 Bawen kemungkinan kurang mendapat kesempatan menyampaikan

pendapat, aspirasi, dan kurang bisa bernegosiasi secara setara. Hal ini dikarenakan dalam proses pengurusannya secara keseluruhan (administratif) dilakukan oleh pihak BPKAD Provinsi Jawa Tengah sehingga pihak SMK Negeri 1 Bawen hanya bisa menerima Keputusan yang telah dan akan diambil.

- Pertimbangan Aspirasi: Keinginan SMK Negeri 1 Bawen untuk relokasi menunjukkan pentingnya mempertimbangkan aspirasi pemilik tanah. Mekanisme partisipasi yang efektif harus memastikan semua pihak memiliki kesempatan yang sama untuk menyampaikan pendapat dan bernegosiasi.

Penerapan prinsip keadilan, transparansi, dan partisipasi dalam proses pengadaan tanah lahan SMK Negeri 1 Bawen masih memerlukan peningkatan. Rekomendasi untuk perbaikan meliputi: peningkatan transparansi informasi melalui keterbukaan data dan akses mudah terhadap informasi; mekanisme partisipasi publik yang lebih efektif dan bermakna, yang memberikan ruang bagi pemilik tanah untuk berpartisipasi secara aktif dalam pengambilan keputusan; dan proses negosiasi yang lebih adil dan setara, yang mempertimbangkan aspirasi dan kepentingan semua pihak yang terlibat. Penting untuk memastikan bahwa proses pengadaan tanah tidak hanya memenuhi ketentuan hukum, tetapi juga menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan, transparansi, dan partisipasi.

#### Potensi Masalah Hukum dalam Pelaksanaan Proyek Jalan Tol Bawen-Jogja: Analisis Kasus SMK Negeri 1 Bawen 1) Sengketa Kepemilikan Tanah

Ketidakjelasan status kepemilikan lahan SMK Negeri 1 Bawen, yang masih tercatat atas nama Departemen Pendidikan Jakarta, merupakan titik rawan hukum yang signifikan. Kondisi ini menciptakan kerentanan terhadap berbagai gugatan hukum, baik dari internal pemerintah

(misalnya, antara pemerintah provinsi dan pemerintah pusat) maupun dari pihak ketiga yang mungkin mengklaim kepemilikan lahan tersebut. Proses balik nama yang belum tuntas sebelum dimulainya proses pengadaan tanah menciptakan celah hukum yang dapat dimanfaatkan untuk mengajukan gugatan hukum, mengakibatkan penundaan proyek dan kerugian finansial yang besar.

### 2) Gugatan Ganti Kerugian: Keadilan Substansial dan Prosedural

Ini mencakup kerugian material (nilai pasar lahan, kerusakan tanaman, dan lain-lain). Proses penilaian dan negosiasi yang tidak transparan dan tidak memberikan kesempatan yang cukup bagi SMK Negeri 1 Bawen untuk menyampaikan aspirasi dan bernegosiasi secara setara akan memperkuat dasar gugatan. Ketidakhadiran perwakilan SMK Negeri 1 Bawen yang berwenang dalam negosiasi atau minimnya dokumentasi proses negosiasi juga dapat menjadi celah hukum yang dapat dimanfaatkan. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 menekankan pentingnya negosiasi yang adil dan transparan, sehingga ketidakpatuhan terhadap hal ini dapat menjadi dasar gugatan.<sup>649</sup>

### 3) Pelanggaran Prinsip Transparansi dan Partisipasi

Kurangnya transparansi dan partisipasi dalam proses pengadaan tanah dapat menjadi dasar gugatan administratif dan perdata. Jika SMK Negeri 1 Bawen tidak diberikan akses informasi yang cukup dan kesempatan untuk berpartisipasi secara aktif dalam pengambilan keputusan, hal tersebut dapat dianggap sebagai maladministrasi dan pelanggaran hak-hak konstitusional. Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 secara tegas mengatur tentang transparansi dan partisipasi publik, sehingga ketidakpatuhan terhadap hal ini dapat menjadi dasar gugatan.

---

<sup>649</sup> Doni Septo, Suparji Suparji, Anis Rifai."Kepastian Hukum Jasa Penilai Publik Di Indonesia", Jurnal Magister Ilmu Hukum,2022.

#### 4). Potensi Tindak Pidana Korupsi

Proses pengadaan tanah yang tidak transparan dan tidak akuntabel sangat rentan terhadap tindak pidana korupsi. Penyimpangan dalam proses penilaian, negosiasi, dan pencairan ganti kerugian dapat menjadi sasaran penyelidikan dan penyidikan oleh aparat penegak hukum. Hal ini dapat berdampak tidak hanya pada proyek jalan tol, tetapi juga pada reputasi instansi pemerintah yang terlibat.

### SIMPULAN

Proses pengadaan tanah untuk pembangunan di SMK Negeri 1 Bawen yang terkait dengan proyek Tol Bawen-Jogja, menunjukkan beberapa kelemahan dalam implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Meskipun terdapat upaya koordinasi antar instansi (BPKAD dan BPN/ATR), proses tersebut belum sepenuhnya transparan dan melibatkan partisipasi aktif seluruh pemangku kepentingan secara optimal. Status kepemilikan tanah yang masih bermasalah, yakni sertifikat yang masih atas nama Departemen Pendidikan Jakarta, telah menimbulkan hambatan signifikan dalam proses negosiasi ganti kerugian dan penyelesaian administratif. Hal ini mengakibatkan proses pengadaan tanah menjadi lebih panjang dan kompleks daripada yang seharusnya, menunjukkan perlunya perbaikan dalam sistem dan prosedur pengadaan tanah untuk memastikan kepatuhan terhadap UU No. 2 Tahun 2012 dan tercapainya proses yang lebih transparan, efisien, dan berkeadilan bagi semua pihak.

### DAFTAR PUSTAKA

Aina, D. S. (2025). Pelindungan Lahan Pertanian: Studi Komparatif Sistem Administrasi Pertanahan di Indonesia dan India. *Tunas Agraria*.

Annisa Berliani, S. F. (2024). Pemberian Ganti Kerugian Atas Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Indonesia Dalam Perspektif Keadilan. *Coleggium Studiosum Journal*.

Dede Yusuf, S. A. (2019). Asas Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Negara. *Logika: Journal of Multidisciplinary Studies*.

Doni Septo, S. S. (2022). Kepastian Hukum Jasa Penilaian Publik di Indonesia. *Jurnal Magister Ilmu Hukum*.

Edi Rohaedi, I. H. (2019). Mekanisme Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *PALAR: Pakuan Law Review*.

Embun Sari, M. Y. (2021). Comparison of Land Law Systems: A Study on Compensation Arrangements and Reappraisal of Land Acquisition for Public Interest between Indonesia and Malaysia. *International Journal of Criminology and Sociology*.

Fengky Kotalewala, A. I. (2020). Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Jalan Untuk Kepentingan Umum. *SASI*.

Ferry Irawan, M. R. (2023). Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Kabupaten Tuban Pembangunan Jabung Ring Dyke Kecamatan Widang. *Jurnal Hukum Dan Keadilan*.

Giffron Samosir, M. S. (2020). Pemberian Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Runway 3 Bandar Udara Internasional Soekarno-Hatta. *Tunas Agraria*.

<https://jogjapolitan.harianjogja.com/read/2023/03/30/510/130738/jogja-semarang-hanya-15-jam-konstruksi-tol-jogja-bawen-seksi-i-sudah-3130-persen>. (Tidak ada tanggal akses).

jurnalhukumsaburai.files.wordpress.com. (Tidak ada tanggal akses).

Laila Nur Aini, Y. Y. (2023). Transfer of Land Rights Through Court Decisions: Juridical Implications and Challenges in Implementation. *SIG Jurnal Hukum*.

manajemenpertanahan.blogspot.com. (Tidak ada tanggal akses).

Mukau, R. A. (2017). Mekanisme Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 (Studi Kasus Jalan Tol Manado Bitung). *Lex Administration*.

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

ppid.bpkad.jatengprov.go.id. (Tidak ada tanggal akses).

Rahmadani, P. (2022). Penyelesaian Sengketa Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Section Binjai-Pangkalan Brandan Berbasis Perlindungan Hukum. *Locus Journal of Academic Literature Review*.

Sutedi, A. (2019). *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. Rawangmangun, Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Tenong, S. (2021). Tinjauan Yuridis Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021. *Jurnal Yustisiafel*.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Yusrizal, M. (2017). Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum*.