

SKRIPSI
GANTI RUGI TANAH DI KAWASAN IBU KOTA NEGARA (IKN)
NUSANTARA

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Pada
Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda



Disusun Oleh :
Hendra Wijaya
NPM 2074201041

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM
SAMARINDA
2024

SKRIPSI
GANTI RUGI TANAH DI KAWASAN IBU KOTA NEGARA (IKN)
NUSANTARA

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Pada
Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda*



Disusun Oleh :
Hendra Wijaya
NPM 2074201041

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIDYA GAMA MAHAKAM
SAMARINDA
2024



**UNIVERSITAS
WIDYA GAMA MAHAKAM SAMARINDA**
FAKULTAS HUKUM
STATUS TERAKREDITASI

KONSENTRASI :
1. HUKUM SUMBER DAYA ALAM
2. HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
3. HUKUM TANAH

**BERITA ACARA
UJIAN PENDADARAN SKRIPSI**

Pada hari ini Rabu Tanggal, 05 Pebruari 2025 bertempat di Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, Tim Penguji Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda, telah melaksanakan Ujian Pendadaran skripsi

Dengan mengingat : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Tanggal 11 Bulan September Tahun 2024 Nomor: 17.A /UWGM/FH-D/Pus/IX/2024 Tentang Pelaksanaan Ujian Pendadaran Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum UWGM Samarinda

Memperhatikan :
Pertama : Jawaban dan sanggahan yang diberikan pada waktu ujian berlangsung
Kedua : Hasil nilai Ujian yang dicapai dalam ujian pendadaran skripsi dengan susunan tim sebagai berikut

NO	NAMA PENGUJI	JABATAN	TANDA TANGAN
1.	DINNY WIRAWAN PRATIWI.E.S.H.,M.H	KETUA	1.
2.	Dr.TUMBUR OMPU SUNGGU, S.H.,M.Hum	SEKRETARIS	2.
3.	ANDRI PRANATA, S.H.,M.Kn.	ANGGOTA	3.

MEMUTUSKAN

NAMA : Hendra Wijaya
NPM : 20. 111007.74201.041
JUDUL SKRIPSI : Ganti Rugi Tanah Di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara

Hasil yang dicapai : **LULUS/ TIDAK LULUS**
Dengan Predikat : **A** Dengan Pujian
B+ Sangat Memuaskan
B. Memuaskan
C+ Cukup

Samarinda , 5 Pebruari 2025

Mahasiswa Peserta Ujian

Hendra Wijaya
NPM: 20. 111007.74201.041

Ketua Tim Penguji

Dinny Wirawan Pratiwi, S.H.M.H
NIDN: 111068501

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dimana bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Hendra Wijaya

NPM : 2074201041

Program Studi : Hukum

Fakultas : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan sebenar-benarnya :

1. Tugas Akhir Penulisan Hukum dengan judul : Ganti Rugi Tanah Di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara.
Merupakan hasil karya saya, serta di naskah Tugas Akhir Penulisan Hukum ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain guna mendapatkan gelar akademik disuatu perguruan tinggi, serta tidak terdapat karya maupun pendapat yang pernah ditulis maupun di terbitkan orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang dengan cara tertulis dikutip di naskah ini serta disebutkan sumber kutipan serta daftar pustaka.
2. Apabila ternyata di Tugas Akhir Penulisan Hukum ini bisa dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Tugas Akhir Penulisan Hukum ini DIGUGURKAN serta GELAR AKADEMIK DIMANA TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, serta diproses sejalan dengan ketentuan hukum dimana berlaku.
3. Tugas Akhir Penulisan Hukum ini bisa dijadikan sumber pustaka dimana ialah HAK BEBAS ROYALTY NON EKSLUSIF

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya guna di pergunakan seperti mestinya.

Samarinda, 19 Mei 2024

Penulis



Hendra Wijaya
NPM. 2074201041

HALAMAN PERSETUJUAN

Nama : Hendra Wijaya
NPM : 2074201041
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **Ganti Rugi Tanah di kawasan Ibu Kota
Negara (IKN) Nusantara**

Menyetujui

PEMBIMBING I



Denny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.

NIDN. 1111068501

PEMBIMBING II



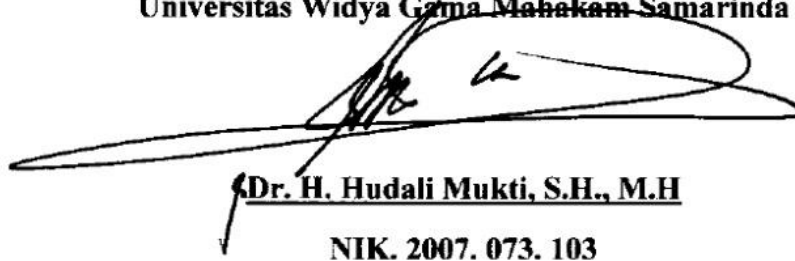
Dr. Tumbur Ompu Sunggu, S.H., M.Hum

NIDN. 8831460018

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widyagama Mahakam Samarinda



Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H

NIK. 2007. 073. 103

HALAMAN PENGESAHAN

Nama : Hendra Wijaya
NPM : 2074201041
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **Ganti Rugi Tanah di kawasan Ibu Kota
Negara (IKN) Nusantara**

Menyetujui

PEMBIMBING I


Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.

NIDN. 1111068501

PEMBIMBING II



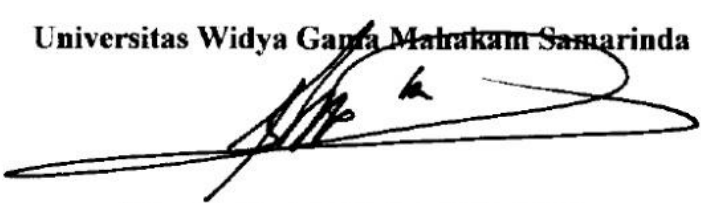
Dr. Tumbur Ompu Sunggu, S.H., M.Hum

NIDN. 8831460018

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda


Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H

NIK. 2007. 073. 103

Ungkapan Pribadi :

Skripsi ini merupakan persembahan saya sebagai mahasiswa Sarjana S1 untuk pembuktian saya dapat berdampak terhadap masyarakat, saya ucapkan terimakasih banyak kepada diri sendiri, orang tua, saudara, Dosen-Dosen, kawan-kawan beserta senior yang telah memberikan kontribusi besar sehingga Karya Ilmiah ini dapat terselesaikan. Besar harapan saya tulisan ini dapat memberikan manfaat sebanyak-banyaknya terhadap pembaca

Motto :

Tidak ada kemenangan yang tidak dipertaruhkan, percaya pada proses hingga hasil menjawab proses.

ABSTRAK

Nama : Hendra Wijaya
NPM : 2074201041
Judul : Ganti Rugi Tanah Di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara
Pembimbing : 1. Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.
2. Dr. Tumbur Ompu Sunggu, S.H., M.Hum

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum merupakan upaya pemerintah untuk membebaskan hak atas tanah masyarakat menjadi milik negara yang dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan masyarakat, ganti rugi tanah merupakan hal yang sangat perlu dikaji secara kompherensif agar masyarakat yang terdampak masih dapat melanjutkan kehidupannya dengan layak. Tujuan penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana ganti rugi tanah yang tidak memiliki sertifikat dikawasan Ibu Kota Nusantara, dan mengetahui apa saja kendala pemerintah dalam ganti rugi tanah masyarakat yang tanahnya terdampak dikawasan Ibu Kota Nusantara. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dimana mengkaji secara literatur kepustakaan dan ditambah dengan data lapangan sebagai data pendukung. Dalam Penulisan ini menyajikan teori-teori yang berkaitan dengan Permasalahan ganti rugi tanah yaitu : Tanah, Kepentingan Umum, Ganti Rugi. Sehingga Penulisan ini dapat menjawab mengenai ganti rugi tanah dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Juga penulisan ini memberikan saran untuk mengatasi kendala-kendala dalam ganti rugi tanah dikawasn Ibu Kota Nusantara.

Kata Kunci : Ganti Rugi Tanah, Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Ibu Kota Nusantara.

ABSTRACT

Name : Hendra Wijaya
NPM : 2074201041
Title : Land Compensation in the National Capital City (IKN) Nusantara Area
Instructor : 1. Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H.
2. Dr. Tumbur Ompu Sunggu, S.H., M.Hum

Land acquisition for public interest is the government's effort to release the community's land rights so that it becomes state property used as much as possible for the benefit of the community. Land compensation is something that needs to be studied comprehensively so that the affected community can continue their lives well. The purpose of this research is to understand how to provide compensation for land without certificates in the Nusantara Capital City area, and to identify the obstacles faced by the government in providing compensation for affected community land in the Nusantara Capital City area. This study uses normative legal research that reviews literature and is complemented by field data as supporting data. In this paper, we present theories related to land compensation issues, namely: Land, Public Interest, Compensation. So that this paper can address land compensation in land acquisition for public interest. Furthermore, this writing provides suggestions to overcome obstacles in land compensation in the capital of Nusantara.

Keywords : Land Compensation, Land Acquisition for Public Interest, Nusantara Capital City.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas RahmatNya yang selama ini penulis dapatkan, yang memberi hikmah manfaat bagi Penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas ini dengan baik dan tepat waktu. Adapun maksud dan tujuan dari penyusunan skripsi ini adalah untuk mengetahui apakah masyarat yang terdampak tanahnya dalam pengadaan tanah yang tidak memiliki sertifikat diganti rugi serta kendala pemerintah dalam menjalankan ganti rugi.

Dalam proses penyusunan Skripsi ini penulis menjumpai berbagai hambatan, namun berkat dukungan materil dari berbagai pihak, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas ini dengan baik, oleh karena itu melalui kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada semua pihak terkait yang telah membantu terselesaikannya tugas ini. Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak berterima kasih kepada yang terhormat :

1. **Bapak Prof. Dr. Husaini, M. Pd., M. T.** selaku Rektor Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
2. **Bapak Dr. H. Hudali Mukti, S.H., M.H** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.
3. **Bapak Dr. Jaidun, S.H., M.H** selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda.

4. **Ibu Dinny Wirawan Pratiwie, S.H., M.H** selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda. dan juga selaku Dosen Pembimbing I dalam pengerjaan Skripsi ini.
5. **Bapak Dr. Tumbur Ompu Sunggu, S.H., M.Hum** selaku Dosen Pembimbing II dalam pengerjaan Skripsi ini.
6. **Ibu beserta Keluarga** penulis yang selalu mendukung penulis dalam pengerjaan Skripsi ini.
7. **Para Senior** yang mendukung juga membimbing penulisan Skripsi ini.
8. **Serta seluruh teman-teman penulis** yang sama-sama memberi dukungan dalam penulisan Skripsi ini.

Skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis mengharapkan segala saran dan kritik yang membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan demi perbaikan pada skripsi ini. Harapan penulis semoga Skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan bagi pembaca lain pada umumnya.

Samarinda, 19 Mei 2024

Penulis



Hendra Wijaya
2074201041

DAFTAR ISI

LEMBAR COVER.....	i
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
D. Metode Penelitian.....	10
1. Jenis Penelitian	10
2. Sumber Bahan Hukum	11
3. Teknik Pengumpulan Data	12
4. Analisa Bahan Hukum	13
5. Sistematika Penulisan	14
BAB II LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL MENGENAI GANTI RUGI TANAH DIKAWASAN IBU KOTA NEGARA (IKN) NUSANTARA.....	16
A. Landasan Teori.....	16
1. Tanah.....	16
2. Kepentingan Umum.....	20
3. Ganti Rugi	25

B. Landasan Faktual	29
1. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang di Prakarsai oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN)	29
2. Kendala Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang Diprakarsai Oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN).....	31
BAB III PEMBAHASAN TENTANG GANTI RUGI TANAH	
DIKAWASAN IBU KOTA NEGARA (IKN) NUSANTARA.....	33
A. Ganti Rugi Tanah Terhadap Masyarakat Yang Tidak Memiliki Sertifikat Tanah.....	33
B. Kendala Ganti Rugi Tanah di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara 45	
BAB IV PENUTUP	52
A. Kesimpulan	52
B. Saran.....	53
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kesejahteraan rakyat merupakan tujuan penyelenggaraan pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia. Tujuan penyelenggaraan pemerintah tersebut telah tertuang dalam pembukaan (*preamble*) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) paragraph ke-empat, di antara tujuan Negara yang lain, tetapi beberapa tujuan Negara tersebut juga bermuara kepada tujuan utamanya, yaitu memajukan kesejahteraan umum. Untuk itu segala daya dan upaya telah dilakukan untuk terwujudnya tujuan penyelenggaraan Negara tersebut.¹

Pada tanggal 16 Agustus 2019, Presiden RI Joko Widodo mengumumkan bahwa Ibu Kota Negara Indonesia akan berpindah lokasi ke area seluas 256.142 hektar di wilayah Kalimantan Timur. Kawasan Inti Pusat Pemerintahan (KIPP) akan bertempat di Kecamatan Sepaku seluas 6.671 hektar. Tepatnya, sebagian di wilayah Kabupaten Penajam Paser Utara (PPU) dan sebagian di wilayah Kabupaten Kutai Kartanegara (Kukar). Regulasi pemindahan Ibu Kota Nusantara (IKN) ini pun telah diundangkan pada tanggal 15 Februari 2022 sebagai Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022. Tahapan pertama pembangunan IKN direncanakan pada tahun 2022-2024.²

Langkah strategis pemerintah untuk memindahkan Ibu Kota Negara (IKN) dari Jakarta ke wilayah Kalimantan Timur merupakan upaya untuk mengatasi masalah infrastruktur dan pemerataan penduduk. Hal ini juga dialami beberapa negara diantaranya Brazil, Kazakstan, Amerika Serikat.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa “negara menguasai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya serta memanfaatkannya untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Hal ini melahirkan Hak Menguasai Negara (HMN). Pasal tersebut menjelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan sumber kemakmuran rakyat, maka negara berkewajiban mengatur dan memanfaatkannya untuk sebesar-

¹ Ahmad Setiawan. Dan Rudyanti Dorotea Tobing (Ed), *HUKUM PERTANAHAN : Pengaturan, Problematika dan Reformasi Agraria*, LaksBang Justitia, Yogyakarta, 2020 hlm 1.

² Adi Lizuardi, *Pembangunan Ibu Kota Nusantara: Antisipasi Persoalan Pertanahan Masyarakat Hukum Adat*, Jurnal Kebijakan Studi Publik, Volume 1, 2022, hlm 72.

besar kemakmuran rakyat. Hal inilah yang pada dasarnya menjadi dasar pemindahan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara.³

Pemindahan Ibu Kota Negara (IKN) dari Kabupaten Penajam Paser Utara ke Kecamatan Sepaku di Kabupaten Kutai Kartanegara berpotensi menimbulkan sengketa tanah di negara kepulauan ini. Hal ini dikarenakan pada wilayah yang telah direncanakan terdapat masyarakat hukum adat diantaranya Suku Balik dan Suku Paser yang kemudian harus tergusur dikarenakan adanya pemindahan Ibu Kota Negara ini. Pemerintah Indonesia telah melakukan pembebasan lahan untuk kepentingan umum sebagai ganti rugi dalam rangka penyelesaian masalah pertanahan di wilayah terdampak Ibu Kota Negara (IKN). “Sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara, Badan Otorita Ibu Kota Negara melakukan pembebasan lahan melalui mekanisme pembebasan lahan dan mekanisme pelepasan kawasan hutan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Perencanaan pembangunan nasional di bidang pertanahan perlu dilakukan dengan secara teliti, cermat serta terstruktur untuk menghasilkan kesejahteraan rakyat dan meningkatkan kelangsungan pembangunan nasional. Hal ini sangat diperlukan adanya sinkronisasi dan koordinasi antar lembaga negara secara kompherensif dan sistematis dalam perencanaan dan penggunaan bumi, air, dan ruang angkasa dalam pelaksanaan pembangunan nasional.⁴

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 secara tegas menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah milik bersama dan dikuasai oleh negara. Menurut pasal ini, negara menguasai dan memanfaatkan bumi, air, dan kekayaan alam untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Artinya, tujuan dan cara pemanfaatannya adalah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dan untuk

³ Ahmad Setiawan, *op.cit*, hlm 47.

⁴ Yagus Suyadi, *Tindak Pidana Pelayanan Pertanahan & Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2023, hlm 8

kepentingan umum, dan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.⁵

Tanah negara dan tanah milik masyarakat pada dasarnya merupakan sumber hak atas tanah yang akan dibebaskan untuk kepentingan umum; untuk tanah negara, instansi yang membutuhkan tanah harus memenuhi persyaratan hukum sebelum lokasi diumumkan. Namun, untuk kepentingan umum, tanah tersebut harus melalui tahapan pembebasan lahan jika berada di atas tanah milik seseorang.⁶

Kebutuhan tanah masyarakat dalam pembangunan dengan angka ketersediaan tanah menjadi polemik sehingga muncul beberapa persoalan terkait penguasaan, pemilikan dan pemanfaatan tanah. Kebutuhan tanah atas nama kepentingan umum menjadi hal permasalahan hukum tersendiri dalam tuntutan perkembangan jaman yang syarat akan berbagai pembangunan termasuk umum membias menjadi sebuah momok yang dianggap sebagai sebuah proses pengambil-alihan tanah penduduk tanpa adanya unsur “kerelaan” dari pemegang hak dan terkesan “memaksa” sehingga menimbulkan banyak masalah.

Seiring dengan tuntutan perkembangan, keperluan tanah untuk pembangunan, baik yang dilakukan oleh pemerintah ataupun oleh swasta, semakin meningkat pesat. Kondisi ini diperparah dengan laju pertumbuhan penduduk Indonesia yang cepat dan juga meningkatnya kebutuhan penduduk, yang tidak mampu diimbangi dengan suplai tanah karena tanah yang tersedia tidak berubah. Kondisi ini menimbulkan konsekuensi yang sangat serius terhadap pola hubungan antara tanah dengan manusia, dan hubungan antara manusia dengan manusia yang berobyek tanah.⁷

Menurut Waty Suwarty Haryono, Berbagai sumber daya yang ada dapat digunakan atau dimanfaatkan untuk kepentingan manusia, namun demikian

⁵ Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2019, hlm 2.

⁶ Rahmat Ramdhani, *Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Volume 19 No 1, 2019, hlm 98.

⁷ Dekie GG Kasenda, *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Morality, Volume 2 No. 2, 2015, hlm 2.

harus disadari pula keterbatasan berbagai sumber daya secara kuantitas dan kualitas terbatas adanya. Kegiatan di berbagai bidang perlu dilakukan dalam rangka pembangunan untuk mencapai kesejahteraan masyarakat Namun Tetap Perlu diperhatikan pula keterbatasan sumber daya yang ada dan tersedia serta daya dukungnya. Berbagai hal itu menyebabkan pelaksanaan pembangunan yang dilakukan haruslah pembangunan berkelanjutan.⁸

Pada dasarnya hak atas tanah yang akan dilaksanakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum berasal dari tanah negara dan tanah milik masyarakat, terhadap tanah negara instansi yang memerlukan tanah harus menyelesaikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebelum dilaksanakannya pengumuman penetapan lokasi. Namun jika tanah yang diatasnya terdapat hak atas milik seseorang maka haruslah melalui tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.⁹

Secara umum, sistem administrasi pertanahan yang kurang memadai dan pembatasan jangka waktu implementasi dalam peraturan menjadi penyebab utama terjadinya konflik pertanahan. Bahkan saat ini, sengketa tanah di Indonesia dipandang sebagai masalah yang membutuhkan pendekatan menyeluruh (holistik) yang mempertimbangkan politik, sosial budaya, ekonomi, dan ekologi di samping sistem hukum.¹⁰

Menurut Bernard Limbong, jika dicermati secara seksama, persoalan agraria di Indonesia ternyata sangat rumit, baik dari sisi sistem hukum, kelembagaan, maupun penegakan hukumnya, seperti yang ditunjukkan oleh berbagai fakta dan fenomena yang ada. Sebagai contoh, belum adanya landasan hukum yang kuat berupa peraturan ganti rugi terkait ganti rugi bagi pemegang hak atas tanah yang tanahnya diambil untuk kepentingan umum. Penerapan aturan ganti rugi akan menjadi tantangan karena menyiratkan adanya pilih kasih terhadap mereka yang memiliki hak atas tanah. Kebijakan hukum yang menetapkan aturan pengadaan tanah untuk pembangunan kepentingan umum secara terang-terangan lebih memihak kepada pemerintah dan investor yang membutuhkan properti daripada pemegang hak atas tanah.¹¹

Pengadaan tanah, khususnya untuk kepentingan umum, harus dilakukan secara cepat tanpa mengabaikan asas keterbukaan, sehingga tetap memperhatikan asas penghormatan terhadap hak-hak yang sah atas tanah.

⁸ Sugianto, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Perspektif Hukum & Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*, Deepublish, Sleman, 2017, hlm 1

⁹ Nanang Isnandar, *Prinsip & Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, SIP Publishing, Banyumas, 2021, hlm 42

¹⁰ Ahmad Setiawan, *Op cit*, hlm 4

¹¹ *Ibid*, hlm 9-12

Pembangunan yang semakin pesat membutuhkan tanah, oleh karena itu pengadaan tanah perlu dilakukan.¹²

Bangunan untuk kepentingan umum yang membutuhkan lahan menjadi semakin penting. Bangunan-bangunan tersebut antara lain sekolah, bandara, pusat kesehatan, pelabuhan, rumah sakit, tempat ibadah, dan fasilitas umum lainnya. Proyek-proyek tersebut diperlukan untuk mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan juga masyarakat luas. Pemerintah bertanggung jawab untuk menyediakan tanah untuk pembangunan berbagai fasilitas yang merupakan kepentingan umum. Namun, masyarakat, perusahaan berbadan hukum, dan kelompok masyarakat tertentu telah memiliki dan menguasai tanah di dataran rendah. Karena kepentingan umum dan hak-hak masyarakat, kelompok, dan komunitas pada dasarnya saling bertentangan, maka pengadaan tanah untuk kepentingan umum harus dilakukan dengan cara yang memenuhi kedua kepentingan tersebut. Dalam hal ini, negara harus menyediakan ruang bagi pembangunan fasilitas umum dengan tetap memperhatikan kepentingan swasta. Tujuan pemerintah dalam pengadaan tanah untuk fasilitas kepentingan umum adalah untuk memberikan kompensasi yang adil kepada pemegang hak atas tanah agar fasilitas tersebut dapat dibangun. Pemilik tanah menyerahkan hak mereka atas tanah tersebut dengan imbalan kompensasi uang, dan kemudian tanah tersebut menjadi milik negara. Entitas pemerintah yang menggunakan tanah tersebut kemudian meminta izin untuk memanfaatkan tanah milik negara.¹³

Maria S.W. Soemardjono menegaskan bahwa gagasan kepentingan umum harus memenuhi peruntukan dan kemanfaatan. Penetapan suatu kegiatan harus melalui kajian yang terpadu agar memenuhi faktor manfaat ini, yang berarti dapat langsung dirasakan oleh masyarakat secara keseluruhan. Lebih lanjut Oloan Sitorus menyatakan bahwa selain manfaat dan peruntukan, harus ada siapa yang mampu melaksanakan pembangunan untuk kepentingan umum serta sifat dari pembangunan tersebut yang masih menyisakan ruang untuk dimanipulasi.¹⁴

Salah satu pembangunan yang membutuhkan upaya pengelolaan yang ekstra dan signifikan dari pemerintah adalah masalah pertanahan. Karena tanah merupakan kebutuhan vital bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang

¹² Hasil Penelitian Strategis 2016, *PENYELESAIAN PROBLEM AGRARIA Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, dan Deformasi*, STPN Press, Yogyakarta, 2016, hlm 120

¹³ Arba, *Op.cit*, hlm 18-19

¹⁴ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, 2020, hlm 82.

kehidupannya sangat bergantung pada tanah, maka upaya-upaya serius dilakukan.¹⁵

Dengan menawarkan kompensasi yang sesuai kepada pihak-pihak yang terkena dampak dalam pembelian lahan untuk tujuan publik, prosedur pembebasan lahan harus menyiapkan kompensasi yang adil bagi pihak-pihak yang berhak. dan kemudian pemerintah memiliki tugas untuk dapat menjamin masyarakat mendapatkan penggantian yang adil untuk menjamin masyarakat tersebut dapat meningkatkan kehidupannya dengan baik.¹⁶

Persoalan tanah berkaitan dengan hak-hak dasar manusia. Tanah memiliki nilai sosial selain nilai ekonominya, oleh karena itu kepemilikan properti pribadi dikesampingkan demi kesejahteraan umum. Proses ini melibatkan pelepasan hak atas tanah dengan imbalan kompensasi uang, sementara jenis kompensasi alternatif dapat berupa tanah atau fasilitas lainnya. Hal ini menyiratkan bahwa hak-hak yang terikat pada properti akan memiliki nilai ekonomi yang berbeda dari hak atas tanah, sehingga jumlah kompensasi untuk tanah juga menentukan berapa banyak yang harus diperoleh ketika ada banyak hak. Di sisi lain, negara dapat mengembangkan tanah untuk kepentingan masyarakat umum.

Masyarakat yang terkena dampak dari masalah pembebasan lahan sering kali diberitahu bahwa mereka menjadi korban, menderita kerugian, dan standar hidup mereka tidak membaik - dengan kata lain, mereka menjadi miskin dan hidup dalam kondisi yang tidak layak. Tujuan pemerintah untuk pembangunan negara bertentangan dengan hal ini, dan biasanya hal ini bukanlah hal yang baik untuk dilakukan. Lagi pula, tidak seorang pun boleh menjadi kaya dari darah

¹⁵ Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 84

¹⁶ Andi Adriani Wahditiya, *Hukum Agraria*, Gita Lentera, Padang, 2023, hlm 89

rakyat dan sumber daya alam negara. Pemilik tanah berada dalam posisi yang buruk dan telah kehilangan uang karena prosedur akuisisi properti yang telah berlangsung selama ini, itulah sebabnya masalah ini muncul. Situasi mereka sebenarnya netral dengan tidak adanya pembangunan infrastruktur; mereka akan menghasilkan uang atau kehilangan uang. Jika mereka menghasilkan uang, itu karena mereka menggunakan tanah mereka dengan bijak untuk menghasilkan keuntungan ekonomi, dan sebaliknya. Sikap tidak memihak ini diambil oleh adanya proyek pembangunan untuk kepentingan umum yang membutuhkan tanah mereka.

Dalam beberapa kejadian ketika penetapan besaran ganti kerugian yang telah dinilai oleh tim penilai pertanahan (Appraisal), masyarakat masih menolak ganti rugi tersebut, beberapa kejadian ini didasari pada persepsi masyarakat yang menyamakan besaran ganti rugi antara pengadaan tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah dengan perusahaan yang ingin membeli tanah tersebut. Sehingga atas persepsi tersebut ganti kerugian yang seharusnya diberikan langsung kepada masyarakat namun hingga saat ini masih banyak ganti rugi yang dititipkan ke pengadilan negeri.

Tidak dapat dipungkiri bahwa terdapat banyak masyarakat awam yang masih belum mengetahui resiko dan dampak buruk terhadap pendaftaran tanah. Masyarakat hanya berfokus terhadap objek pembangunan diatas tanah tersebut tanpa peduli terhadap keabsahan kepemilikan hak atas tanah tersebut. Dan ketika telah terjadi pengadaan tanah barulah masyarakat sadar betapa pentingnya sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

Jika Merujuk dalam pasal 1 ayat (2) UU No.2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, pasal tersebut menjelaskan bahwa Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberikan ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak. Hal ini dapat diartikan bahwa pengadaan tanah selalu memiliki keterkaitan kepentingan antara kepentingan pemerintah, dan kepentingan masyarakat dan melibat para Penguasa dan Rakyat yang seharusnya sama sama menaati ketentuan-ketentuan dalam peraturan yang mengatur perihal pengadaan tanah. Sehingga bilamana Ketentuan-ketentuan tersebut dilaksanakan secara bersama maka kemungkinan besar tidak akan menimbulkan permasalahan yang kemudian berpotensi menghasilkan sengketa. Perlu penekanan bahwa Pengadaan tanah untuk kepentingan umum bukan hanya diartikan sebagai Proses peralihan hak masyarakat yang dilakukan secara paksa untuk kepentingan umum.

Ganti Kerugian terhadap pengadaan tanah untuk kepentingan umum di kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara yang tidak dijalankan dengan baik tanpa kesepakatan ke dua belah pihak hanya akan menimbulkan sebuah keributan atau sengketa.

Berdasarkan penjelasan diatas penulis terpanggil dengan adanya perpindahan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara dari Jakarta ke Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara yang memiliki sisi positif untuk pembangunan Bangsa dan Negara melalui pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara . Dengan demikian Penulis melakukan penulisan Skripsi ini dengan judul “**Ganti Rugi**

Tanah di Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara.” Dimana dalam penelitian Skripsi ini akan meneliti bagaimana ganti rugi tanah dalam pengadaan tanah di kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan apa yang menjadi kendalanya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Penjelasan Latar Belakang yang diuraikan penulis diatas penulis memberikan rumusan masalahnya sebagai berikut :

1. Bagaimana Ganti Rugi Tanah Masyarakat Yang Tidak Memiliki Sertifikat di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara?
2. Apa Kendala Ganti Rugi Tanah di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara tersebut?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dalam penelitian ini sebagai Berikut :

- a. Untuk mengetahui ganti rugi tanah terhadap masyarakat yang tidak memiliki sertifikat di kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara.
- b. Untuk mengetahui kendala pemerintah dalam hal ini terkait dengan ganti rugi tanah di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara.

2. Kegunaan Penelitian

Adapun yang menjadi Kegunaan dalam penelitian ini :

- a. Untuk Memberikan pemahaman kepada pembaca mengenai ganti kerugian terhadap masyarakat yang tidak memiliki sertifikat dalam Pengadaan tanah untuk kepentingan umum masyarakat IKN.

- b. Untuk memberikan Pemahaman terkait kendala pemerintah dalam melaksanakan ganti rugi terhadap tanah di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara dan Solusi ataupun Rekomendasi yang ditawarkan Penulis sehingga permasalahan ini dapat terselesaikan dengan baik.

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam Penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian hukum Normatif. Penelitian hukum normatif (legal research) biasanya “hanya” merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber bahan hukum yang berupa peraturan, kontrak atau perjanjian, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen.¹⁷

Dengan sifatnya sebagai ilmu normatif, ilmu hukum bekerja untuk menemukan tolok pembanding yang akan dapat dipakai untuk menentukan apakah suatu perbuatan dapat dinilai sebagai suatu perbuatan yang dapat dibenarkan atau dipersalahkan. Ilmu ini berkenaan dengan kebenaran ipso jure, yaitu kebenaran menurut keharusan suatu aturan atau ajaran, sehingga ia memberitahukan kepada kita apa yang seharusnya dilakukan, bukan apa yang akan dilakukan.¹⁸

Ada ilmu-ilmu apriori, dan ilmu-ilmu normatif (hukum) termasuk di dalamnya. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa semua fakta yang akan dievaluasi kebenaran atau kepalsuannya harus terlebih dahulu ada, sebagaimana dinyatakan dalam standar ajaran (das sollen). Proses berpikir yang dikenal sebagai deduksi digunakan untuk mendapatkan kesimpulan ini. Di sini, pengujian kebenaran bukanlah apakah suatu pernyataan konsisten dengan kenyataan atau tidak, melainkan seberapa

¹⁷ Muhaemin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm 45

¹⁸ Moch Choirul Rizal, *Ragam Metode Penelitian Hukum*, Lembaga Studi Hukum Pidana, Kediri, 2022, hlm 20-21.

baik pernyataan itu berhubungan dengan kebenaran yang telah diakui sebelumnya. Akibatnya, aturan hukum haruslah stabil, dapat diprediksi, dan menjamin kepastian.

2. Sumber Bahan Hukum

Sumber data merupakan data yang menyangkut sumber-sumber penyediaan informasi yang mendukung dalam penelitian ini. Adapun sumber dalam penelitian ini adalah :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas Peraturan Perundang-undangan yaitu :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19

Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri dari beberapa literature diantaranya, Buku-Buku Yang membahas Terkait Hukum Pertanahan dan Pengadaan tanah , jurnal, skripsi, tesis dan hasil penelitian, serta literature yang berkaitan dengan pembahasan nantinya. Dimana kegunaan bahan hukum sekunder ini ialah memberikan kepada peneliti pemahaman terhadap pembahasan dari bahan hukum primer, serta menjadi petunjuk arah dalam apa yang akan ditulis dan dibahas. Seperti literature yang membahas terkait pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ganti rugi Pengadaan tanah .

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia, dan ensiklopedia hukum.

3. Teknik Pengumpulan Data

Metode dan teknik Pengumpulan data merupakan teknik dalam mencari bahan hukum dari salah satu atau beberapa bahan hukum yang telah ditentukan. Dimana dalam Penelitian ini menggunakan beberapa metode pengumpulan bahan hukum yaitu :

1. Studi Kepustakaan

Metode dan teknik ini dilaksanakan dengan cara mempelajari dan memahami bahan bacaan berupa buku-buku, jurnal yang dijadikan referensi dan dokumen yang berkaitan dengan pokok permasalahan guna memperoleh teori-teori dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian.

2. Studi Lapangan

Metode ini digunakan dengan untuk memahami kondisi dan kejadian dilapangan sehingga arah penelitian tidak akan keluar dari pembahasan. Agar peneliti dapat memahami apakah fakta yang terjadi (*das sein*) dan bagaimana yang seharusnya atau diatur (*das sollen*). Dalam hal ini teknik yang digunakan yaitu :

1. Observasi

Observasi yang dilaksanakan ialah Turun Langsung ke kawasan tanah yang bermasalah di Ibu Kota Negara (Nusantara)

2. Wawancara

Wawancara dilakukan kepada Otorita IKN

4. **Analisa Bahan Hukum**

Setelah data dalam Bahan Hukum yang digunakan baik, Primer, Sekunder, Tersier, maka seluruh data dikaji secara komperhensif sehingga seluruh data yang didapat memiliki keselarasan dan menghasilkan sebuah penelitian yang diharapkan. Setelah data terkumpul maka dilakukan perbandingan antara masing masing bahan hukum yang digunakan.

Penelitian ini akan mengkaji secara menyeluruh terkait peraturan perundang-undangan dengan literature lain sebagai pembahasan dan penjelasan dalam perundang-undangan dan kejadian yang terjadi di lapangan berdasarkan studi lapangan yang nantinya akan dilaksanakan oleh peneliti.

Penelitian kepustakaan ini bertujuan guna membandingkan peraturan perundang-undangan, kebijakan, yurisprudensi, serta bahan rujukan dengan informasi dimana diperoleh terkait dengan ganti rugi tanah yang tidak bersertifikat di kawasan Ibu Kota Nusantara. Kemudian Penulis melakukan analisis kualitatif untuk mendapatkan sebuah gambaran secara komprehensif terkait aspek hukum.

Untuk mendapatkan Informasi pendukung, penulis dalam penelitian lapangan dilaksanakan dengan mewawancarai pihak yang terlibat dalam pelaksanaan pengadaan tanah yaitu Badan Pertanahan Nasional Penajam Paser Utara (PPU). Setelah informasi didapati maka dilaksanakan pengkajian untuk mendapat gambaran menyeluruh terkait permasalahan yang diteliti.

5. Sistematika Penulisan

Penulis membuat sistematika penulisan agar dapat membantu mempermudah siapa pun yang membaca penelitian ini untuk memperjelas tujuan pembahasan. Adapun sistematika penulisan yang dimaksud sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan

Bab pendahuluan terdiri dari beberapa sub bab yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian, sistematika penulisan.

BAB II : Landasan Teori Serta Landasan Faktual

Pada bab ini penulis menyajikan landasan teori mengenai tanah untuk kepentingan umum, kepentingan umum, ganti rugi. Yang mana teori – teori ini digunakan sebagai dasar dalam mengkaji penelitian.

BAB III : Pembahasan

Bab hasil pembahasan merupakan bab yang dapat menjawab atas rumusan masalah yang penulis buat yaitu bagaimana ganti rugi terhadap tanah masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah dikawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara, serta apa kendala ganti rugi tanah dikawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara.

BAB IV : Penutup

Bab penutup ini terbagi atas kesimpulan serta saran, yang mana kesimpulan merupakan jawaban terhadap masalah dimana didasari pada hasil pembahasan pada bab sebelumnya, sedangkan saran berisikan rekomendasi ataupun masukan terhadap rumusan masalah agar segala tindakan dan upaya dapat dilaksanakan dengan baik dan maksimal baik.

BAB II

LANDASAN TEORI DAN LANDASAN FAKTUAL MENGENAI GANTI RUGI TANAH DIKAWASAN IBU KOTA NEGARA (IKN) NUSANTARA

A. Landasan Teori

1. Tanah

Tanah didefinisikan oleh Djuhaendah Hasan sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa untuk kemaslahatan rakyat Indonesia; tanah bukan hanya komoditas yang sangat berharga tetapi juga memiliki komponen spiritual. Bagi masyarakat Indonesia yang bercorak agraris dan tumbuh menjadi industri agraris, tanah adalah segalanya.¹⁹

Kebutuhan dasar manusia adalah tanah. Manusia membutuhkan tanah untuk kehidupan mereka sejak dalam kandungan hingga meninggal. Menurut kosmologi, tanah adalah tempat manusia hidup, berasal, dan akan pergi. Dalam hal ini, tanah memiliki aspek politik, sosial, budaya, dan ekonomi.²⁰

Karena fungsinya yang ganda, yaitu sebagai modal dan aset sosial, tanah memiliki arti penting dalam kehidupan manusia. Meskipun tanah merupakan aset modal dan penggerak pertumbuhan, tanah juga berfungsi sebagai aset sosial yang menyatukan masyarakat Indonesia sebagai satu komunitas. Pada awalnya, tanah untuk kehidupan manusia—yakni tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia—merupakan aset sosial. Seiring dengan perkembangannya, tanah menjadi aset modal—yakni tanah yang digunakan sebagai modal untuk menghasilkan keuntungan. Akibatnya, hakikat tanah bagi manusia pun berubah, bergeser dari aset sosial menjadi aset modal.²¹

Tanah, menurut Ahmad Setiawan, adalah kepemilikan yang tidak bergerak (statis), sehingga secara fisik sulit untuk dipindahkan dari satu individu ke individu lain. Tanah dapat didokumentasikan kapan saja karena

¹⁹ Sugiarto, *Op Cit*, hlm 1

²⁰ Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakad Publishing Surabaya, 2020, hlm 2

²¹ *Ibid*, hlm 2.

bersifat permanen, artinya tidak seperti properti lainnya, tanah tidak dapat dengan mudah naik, turun, atau lenyap. Tanah dapat dikembangkan menjadi rumah, lokasi perusahaan, gudang, konstruksi, agunan pinjaman, dan banyak lagi. Lebih jauh, tanah memiliki banyak arti dari sudut pandang sosial budaya, hukum, politik, dan ekonomi. Menurut bisnis pertanian komersial, tanah adalah media produksi yang dapat menghasilkan kekayaan dan kemakmuran. Secara politis, tempat seseorang dalam proses pengambilan keputusan masyarakat dapat dipengaruhi oleh tanahnya.²²

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok dasar agraria menjelaskan hak-hak atas tanah diantaranya :

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,

hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria.

Sehingga berdasarkan Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria menjelaskan bagaimana tanah dalam hal ini

²² Ahmad Setiawan, *Op cit*, hlm 3-4

penggunaanya baik berupa hak milik, hak guna usaha yang tanahnya digunakan untuk usaha dan lain-lain.

Dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum pun menjelaskan tanah untuk kepentingan umum apa saja yang mana beberapa hal diantaranya :

- a. pertahanan dan keamanan nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api, dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air minum, saluran pembuangan air dan sanitasi, dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan, dan distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika Pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. tempat pemakaman umum Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas sosial, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah/Pemerintah Daerah/desa;

- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah, serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa;
- p. prasarana pendidikan atau sekolah Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah/Pemerintah Daerah;
- r. dan pasar umum dan lapangan parkir umum.

Pembangunan oleh pemerintah, khususnya pembangunan fisik mutlak memerlukan tanah. Tanah yang diperlukan tersebut dapat berupa tanah yang dikuasai secara langsung oleh negara atau tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak oleh suatu subyek hukum. Terkait dengan tanah yang diperlukan untuk pembangunan itu berupa tanah negara, pengadaan tanahnya tidaklah sulit, yaitu pemerintah dapat langsung mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut untuk selanjutnya digunakan untuk pembangunan, tetapi dikarenakan keterbatasan tanah yang dimiliki oleh pemerintah, maka dibutuhkan tanah-tanah yang berasal dari masyarakat untuk memperlancar jalannya pembangunan untuk kepentingan umum. Adanya kebutuhan tanah yang akan digunakan oleh pemerintah untuk kepentingan pembangunan tidak boleh merugikan hak-hak dari pemilik tanah. Oleh karena itu, untuk mengatur hal tersebut diperlukan adanya suatu peraturan hukum yang dapat memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.²³

Dasar atas segala bentuk tanah ialah Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia yang kemudian menyatakan Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Yang kemudian menjadi dasar dapat dilaksanakannya pengadaan tanah.

Hak menguasai negara atas tanah merupakan penugasan atau amanah dari masyarakat seluruh Indonesia kepada negara untuk mengelola dan

²³ Muhammad Yusrizal, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal De Lega Lata, Volume 2 No 1, 2017, hlm 115

mengatur mengenai tanah bersama bangsa Indonesia yang kemudian digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.²⁴

2. Kepentingan Umum

Imam Koeswahyono menjelaskan kepentingan umum adalah suatu upaya pemenuhan kebutuhan dengan suatu tujuan untuk masyarakat atau khalayak.²⁵

A.P. Parlindungan, memberikan catatan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan seluruh lapisan masyarakat, tentunya berdampak untuk kepentingan masyarakat luas dan tidak terbatas pada pemerintah saja.²⁶

Theo Huijbers, menyatakan bahwa: Kepentingan umum (*bonum commune*) adalah kepentingan masyarakat sebagai keseluruhan yang memiliki ciri-ciri sendiri. Antara lain menyangkut perlindungan hak-hak individu sebagai warga negara, dan menyangkut pengadaan serta pemeliharaan sarana publik dan pelayanan publik²⁷.

Tidak ada cara untuk memisahkan pembangunan hak milik dari pemahaman tentang kepentingan umum. Tuntutan, aspirasi, atau kepentingan sejumlah besar orang atau tujuan umum masyarakat merupakan apa yang membentuk kepentingan umum, menurut John Salindeho. Namun, tidak ada satu definisi yang singkat dan jelas tentang apa arti istilah ini. Sambil menunggu kondensasinya, rumusan tersebut dapat digunakan sebagai rujukan karena sifatnya yang umum, luas, dan tidak terbatas. Kepentingan umum di sini mencakup kepentingan negara, bangsa, dan rakyat secara keseluruhan. Untuk itu, kita berpegang teguh pada cita-cita pembangunan nasional dengan mempertimbangkan masalah

²⁴ Liana Endah Susanti, *Hukum Agraria*, Beta Aksara, Batu, 2024, hlm 181

²⁵ RR. Meiti Asmorowati, *Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum Mimbar Justitia, Volume 6 No.1, 2020, hlm 45

²⁶ Ibid, hlm 45

²⁷ Ibid, hlm 45

psikologis, sosial, politik, serta pertahanan dan keamanan; kita juga menjunjung tinggi ketahanan nasional dan wawasan nusantara.²⁸

Menurut Maria Sumardjono, dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. Disamping itu, mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak harus setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu Pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas.²⁹

Penjelasan lebih lanjut mengenai asas-asas kriteria kepentingan publik dapat diberikan oleh Adrian Sutendi yang menyoroti hakikat, bentuk, dan ciri-ciri kepentingan publik sebagai contoh. Kriteria kepentingan publik dapat dikembangkan secara adil, pasti, dan dapat diterima masyarakat dengan menerapkan ketiga asas tersebut. Menurut definisi negara sosialis, negara memiliki dan menguasai seluruh kekayaannya. Semua aspek kehidupan individu anggota masyarakat dapat diatur oleh negara. Mengenai kepemilikan tanah, warga negara hanya diberikan kemampuan untuk mengolah tanah; mereka tidak diberikan hak untuk memilikinya. Kepentingan negara dan kepentingan umum adalah sama; artinya, semua kepentingan negara juga merupakan kepentingan umum. Kepentingan seseorang terbatas pada area tertentu, seperti keluarga, istri, dan anak-anak. Meskipun tetap ada, kepentingan individu terbatas dan, pada kenyataannya, lebih kecil daripada kepentingan negara.³⁰

Sifat dan bentuk kepentingan umum di atas masih saja dapat disimpangi dalam penafsirannya ataupun dalam operasionalnya sehingga sangat penting dalam tulisan ini dibahas tentang karakteristik yang berlaku sehingga kegiatan kepentingan umum benar-benar untuk kepentingan umum, dan dapat dibedakan secara jelas dengan kepentingan-kepentingan yang bukan kepentingan umum. Dengan kata lain, akan dibahas hal-hal yang paling prinsip sehingga suatu kegiatan benar-benar untuk

²⁸ Marulak Togatorop, *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, STPN Press, Yogyakarta, 2020 hlm 60.

²⁹ Ibid, hlm 62

³⁰ Muhammad Yusrizal, *Op. Cit*, hlm 126

kepentingan umum. Terdapat 3 (tiga) prinsip yang dapat ditarik, agar suatu kegiatan benar-benar untuk kepentingan umum, yaitu:

- 1) Kegiatan tersebut benar-benar dimiliki oleh pemerintah:
Mengandung batasan bahwa kegiatan kepentingan umum tidak dimiliki oleh perorangan atau swasta. Dengan kata lain, swasta dan perorangan tidak dapat memiliki jenis-jenis kegiatan kepentingan umum yang membutuhkan pembebasan tanah-tanah hak maupun negara.
- 2) Kegiatan pembangunan terkait dilakukan oleh pemerintah:
Memberikan batasan bahwa proses pelaksanaan dan pengelolaan suatu kegiatan untuk kepentingan umum hanya dapat diperankan oleh pemerintah.
- 3) Tidak mencari keuntungan:
Membatasi fungsi suatu kegiatan untuk kepentingan umum sehingga benar-benar berbeda dengan kepentingan swasta yang bertujuan mencari keuntungan sehingga terqualifikasi bahwa kegiatan untuk kepentingan umum sama sekali tidak boleh mencari keuntungan³¹

Kegiatan pengadaan tanah mengacu pada langkah-langkah yang diambil oleh pemerintah untuk menilai ketersediaan tanah bagi pembangunan untuk berbagai tujuan kepentingan umum. Dalam kebanyakan kasus, prinsip-prinsip panduan berikut diikuti ketika pengadaan tanah: transparansi, kesetaraan, keadilan, musyawarah, penghormatan terhadap hak asasi manusia, dan demokrasi. Pembangunan untuk kepentingan umum merupakan salah satu justifikasi yang dapat membenarkan pengadaan tanah, karena pemerintah membutuhkan tanah untuk pembangunan di semua wilayah. Namun pada kenyataannya, tanah menjadi semakin langka, yang memperlambat pertumbuhan fisik dan membuat pembelian tanah menjadi lebih sulit. Jika proyek konstruksi tertunda secara operasional, pemerintah akan mengalami kerugian yang signifikan.³²

Penjelasan dari kepentingan umum telah dijelaskan dalam pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mana maksud dari pada kepentingan umum ialah Kepentingan bangsa, negara, dan

³¹ *Ibid*, hlm 127

³² *Ibid*, hlm 119

masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Konsep yang muncul ketika memulai membicarakan tujuan hukum adalah kepentingan umum. Dengan demikian kepentingan umum sebagai konsep harus berjalan berdampingan dengan terwujudnya negara. Negara dibentuk demi kepentingan umum dan hukum merupakan sarana utama untuk mewujudkan kepentingan umum tersebut. Hukum tidak mempunyai pilihan lain kecuali disamping menjamin kepentingan umum juga melindungi kepentingan perorangan agar keadilan dapat dilaksanakan. Berarti dapat dijelaskan bahwa hukum sendiri tidak dapat dipisahkan dari norma keadilan, karena hukum adalah pengejawatahan dari prinsip-prinsip keadilan.³³

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria menyebutkan mengenai fungsi sosial yang berkaitan erat dengan kepentingan umum, pasal tersebut menyebutkan semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

Dalam Ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah tersebut akan digunakan hanya untuk kepentingan pribadi, terkhusus justru menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan Tanah Harus sesuai dengan keadaan dan sifat peruntukkan atas haknya, sehingga hal ini dapat memberikan kesejahteraan dan kebahagiaan bagi bangsa dan negara.³⁴

Kepentingan umum merupakan gagasan pertama yang muncul ketika berbicara tentang tujuan hukum. Oleh karena itu, terwujudnya negara dan konsep kepentingan umum haruslah berjalan beriringan. Kepentingan umum merupakan alasan negara didirikan, dan sarana utama untuk mencapai tujuan tersebut adalah hukum. Satu-satunya pilihan yang tersedia bagi hukum adalah untuk melindungi kepentingan individu di samping kepentingan umum dalam rangka melaksanakan keadilan. Karena hukum merupakan perwujudan asas keadilan, maka dapat dijelaskan bahwa hukum itu sendiri tidak dapat dilepaskan dari kaidah-kaidah keadilan.³⁵

³³ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hlm 83

³⁴ Sri Hajati, *Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018, hlm 42

³⁵ *Ibid*, hlm 123

Sifat kepentingan umum untuk masyarakat luas perlu mendapatkan pemahaman yang lebih jelas dan dijabarkan lebih rinci ke dalam peraturan yang lebih bawah ataupun operasional di lapangan agar arti kepentingan umum tidak salah sasaran, apalagi yang terjadi justru hanya kepentingan masyarakat sempit. UUPA menegaskan tentang perlunya melindungi kepentingan masyarakat agraris, golongan ekonomi lemah dan pedesaan. Terminologi Kepentingan umum “untuk rakyat banyak” secara sekilas sudah cukup jelas, namun kalau dipahami dengan berempati di lapangan akan timbul permasalahan. Kata banyak tersebut di atas mempunyai maksud berapa jumlah. Mungkinkah yang dimaksud rakyat banyak tersebut adalah perbandingan antara rakyat yang dibebaskan tanahnya untuk kepentingan umum harus lebih banyak dibandingkan dengan rakyat penerima manfaat kegiatan untuk kepentingan umum yang direncanakan.³⁶

Dalam pokok-pokok pengadaan tanah dalam Undang- Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum Pasal 9 ayat (1) menjelaskan penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Lebih lanjut dalam ayat (2) menyatakan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diselenggarakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam UU Nomor 2 Tahun 2012 yang dimaksud adalah untuk kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia, oleh karena itu harus diwujudkan oleh pemerintah Indonesia. Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan/penyerahan hak atas tanah. Untuk pengadaan tanah selain Pemerintah/Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Pelepasan/penyerahan hak dilakukan dengan prinsip penghormatan terhadap hak atas tanah yaitu dengan pemberian ganti rugi.³⁷

³⁶ *Ibid*, hlm 87

³⁷ Hasil Penelitian Strategis 2016, *Op.cit* hlm 120.

3. Ganti Rugi

R Setiawan, S.H. pernah mengatakan bahwa ganti rugi dapat berupa penggantian prestasi, tetapi dapat juga berdiri sendiri di samping prestasi. Istilah ini sering digunakan dalam bidang perdata dalam kaitannya dengan wanprestasi (wanprestasi), pelanggaran peraturan perundang-undangan, dan bidang ganti rugi.³⁸

Prof. R. Subekti, S.H. menjelaskan bahwa debitur telah diberikan peringatan keras dan kini wajib memenuhi kewajibannya. Jika masih tidak memenuhi kewajibannya, maka debitur dianggap lalai atau tidak memenuhi kewajibannya dan dapat dikenakan sanksi seperti ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau pengalihan risiko. Ia juga menyebutkan bahwa Undang-Undang Perasuransian merupakan suatu perjanjian di mana penanggung menerima premi untuk menutup potensi kerugian keuntungan yang disebabkan oleh polis.³⁹

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dengan jelas disebutkan: ganti rugi artinya adalah "uang yang diberikan sebagai pengganti kerugian; pampasan".⁴⁰

Jika merujuk pada ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, ganti kerugian telah dijelaskan dalam pasal 1 ayat (10) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang mana menyebutkan sebagai berikut : ganti kerugian adalah penggantian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah. Pada pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum juga menjelaskan tentang Penilaian besarnya nilai ganti kerugian oleh penilai sebagaimana dimaksud

³⁸ *Ibid*, hlm 82

³⁹ Marulak Togatorop, *Op. Cit* hlm 58..

⁴⁰ Romeltea, *Istilah Yang Benar : Ganti Rugi atau Ganti Untung?*, [Istilah Yang Benar: Ganti Rugi atau Ganti Untung? - Blog Romeltea](#) (14 Agustus 2024).

dalam Pasal 32 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dilakukan bidang per bidang tanah, meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (11) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, ganti rugi adalah penggantian terhadap kerugian baik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat pengadaan tanah kepada yang mempunyai tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah yang dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Pasca terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, penulisan ganti rugi menjadi ganti kerugian.

Dalam hal ganti kerugian pengadaan tanah, besar kecilnya ganti kerugian akan dilaksanakan oleh penilai publik ataupun penilai pemerintah. Hal ini telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 39

Tahun 2023 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum. Pasal 68 Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan tugas penilai baik penilai publik ataupun penilai pemerintah bertugas menilai besarnya ganti rugi bidang per bidang tanah meliputi ; tanah, ruang atas tanah dan ruang bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanaman serta kerugian lain yang dapat dinilai. Jasa penilai diadakan oleh instansi yang memerlukan tanah dan ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah.

Ketentuan ganti rugi diatur secara jelas di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur bahwa untuk kepentingan umum, yang termasuk di dalamnya kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur oleh undang-undang. Ganti rugi yang dapat diberikan berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, gabungan dari dua atau lebih ganti kerugian uang, tanah pengganti atau pemukiman kembali dan bentuk lain yang disetujui para pihak. Dalam ganti rugi harus ada perlakuan yang sama terhadap pemilik lahan. Perbedaan perlakuan dan perbedaan harga pembebasan lahan akan menimbulkan konflik dan kecemburuan sosial antar warga yang pada akhirnya akan menghambat pelaksanaan proyek.⁴¹

Pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum hanya dapat dilaksanakan apabila penetapan rencana pembangunan untuk kepentingan umum tersebut sesuai dan berdasar pada Rencana Umum Tata Ruang Wilayah yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Perolehan hak atas tanah dilakukan dengan memperhatikan peran tanah dalam kehidupan manusia, serta penghormatan terhadap hak atas tanah yang sah.⁴²

⁴¹ Willa Wahuni, *Dasar Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, [Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum \(hukumonline.com\)](https://hukumonline.com) (14 Agustus 2024)

⁴² Muhammad Yusrizal, *Op. Cit*, hlm 128

Peran dari profesi penilai adalah sebagai pihak yang bertugas melakukan penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum sangat menentukan nilai ganti rugi yang akan diterima oleh pemegang hak atas tanah.⁴³

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 101/PMK/2014 Tentang Penilai Publik Pasal 1 menyebutkan bahwa : Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan Penilaian, yang sekurang-kurangnya telah lulus Pendidikan awal Penilaian. Sedangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan tersebut juga di jelaskan bahwa Penilai Publik adalah Penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ini, jadi dapat di simpulkan bahwa Penilai Publik (Appraisal) adalah seorang penilai yang sudah mendapatkan license dan sudah dapat berpraktek membuka kantor penilaian yang di sebut KJPP .⁴⁴

Menurut Charles H. Wurtzebach and Mike E. Miles dalam buku Modern Real Estate Fourth Edition, appraisal atau penilaian diartikan sebagai proses mengestimasi nilai. Appraisal tanah dan bangunan adalah istilah yang tidak asing ketika seseorang hendak memiliki suatu aset, seperti saat membeli tanah, bangunan, dan properti atau semacamnya. Tujuan utama dari appraisal adalah memperkirakan nilai pasar atau market value. Nilai pasar memiliki arti sebagai probabilitas utama harga jual properti yang bersaing dalam pasar terbuka di sektor pemerintah, jasa penilai diperlukan untuk keperluan penilaian aset pemerintah seperti menilai nilai jual obyek pajak (NJOP) atau pajak bumi dan bangunan (PBB)⁴⁵

Pasal 75 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2019 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juga memberikan kesempatan kepada pihak yang berhak untuk mengajukan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian,

⁴³ Dahlia Aprilianti, *Peranan Profesi Penilai Publik Terhadap Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) Sesuai Dengan Perpres No.3 Tahun 2016*, Jurnal hukum dan masyarakat madani, Volume 13 no 1, 2023, hlm 55

⁴⁴ Ibid, hlm 55

⁴⁵ Berita Bisnis, *Appraisal dan Tanah Bangunan, Metode dan Rincian Biaya Jasanya*, [Appraisal Tanah dan Bangunan, Metode dan Rincian Biaya Jasanya | kumparan.com](https://kumparan.com), (16 Januari 2024).

dimana pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah ditanda tangannya berita acara hasil musyawarah.

B. Landasan Faktual

1. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang di Prakarsai oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN)

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Firyadi (Direktur Deputi perencanaan dan pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara Pada Hari jum'at, tanggal 10 Januari 2025 mengenai Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang di Prakarsai oleh Otorita Ibu Kota Nusantara, yaitu:

1. mengenai luas kawasan Ibu Kota Nusantara, status tanah yang akan dilepaskan haknya, Peruntukkan tanah yang saat ini sedang berlangsungnya proses pengadaan tanah dimana Luas wilayah IKN hingga saat ini sekitar 256.660 hektare yang kemudian menjadi kawasan administrasi nantinya. Pada saat ini telah banyak yang telah dilepas hak tanahnya melalui proses pengadaan tanah. Dimana status tanah ini ialah kawasan hutan berupa hak pengelolaan sebelum ada perencanaan perpindahan Ibu Kota Negara Indonesia dari Jakarta ke Kawasan Timur Indonesia.
2. Mengenai tanah masyarakat yang dilepaskan dengan ganti rugi tidak memiliki sertifikat, dimana tanah masyarakat yang ingin dilepaskan haknya masih terdapat banyak hak atas tanah yang tidak memiliki

sertifikat, tetapi tetap akan diberikan ganti rugi oleh pihak Otorita Ibu Kota Nusantara yang kemudian besaran ganti ruginya akan dinilai melalui pihak Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP) yaitu appraisal.

3. Mengenai perencanaan pengadaan tanah, dimana saat ini Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) melakukan tahap perencanaan pengadaan tanah yang diperuntukkan untuk pembangunan diantaranya :

- 1) Infrastruktur 1C :

Infrastruktur ini diperuntukkan untuk membangun Kantor atau gedung dengan luas keseluruhan seluas 77,5 hektare, anggaran yang disediakan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) pun sebanyak 216 miliar rupiah.

- 2) Unit Pengurukan Residu

Unit Pengurukan Residu nantinya salah satunya ialah diperuntukkan untuk pembuatan Pabrik Sampah Modern, yang mana sampah ini akan didaur ulang sehingga menjadi energy terbarukan yang kemudian diperikakan nantinya akan menjadi pabrik modern didunia. Dengan luasan yang dibutuhkan ialah 36 hektare tanah dengan anggaran 126 miliar rupiah.

- 3) Jaringan Perpipaan Interkoneksi

Jaringan Perpipaan Interkoneksi diperuntukkan untuk Penyediaan dan penyaluran air bersih yang nantinya juga bisa diminum dengan luasan tanah yang dibutuhkan ialah 24 hektare dengan anggaran 130 miliar rupiah.

4. Mengenai keberadaan pembangunan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara dengan dampaknya kepada masyarakat, dimana masyarakat sangat menyambut adanya Ibu Kota Nusantara. Hal ini juga didasari pada tahapan sosialisasi yang mana Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) melakukan sosialisasi terhadap masyarakat yang terdampak pada hak atas tanah masyarakat, bahkan masyarakat memberikan tanggapan setuju terhadap adanya pengadaan tanah. Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) menyampaikan bahwa tahapan yang dilaksanakan ialah melakukan sosialisasi terlebih dahulu kemudian dilaksanakan proses konsultasi publik yang kemudian hasil tersebut akan dituangkan dalam berita acara, berita acara ini menjadi dasar penetapan lokasi pengadaan tanah.

2. Kendala Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum yang Diprakarsai Oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN)

Mengenai kendala Otorita Ibu Kota Nusantara dalam melaksanakan pengadaan tanah, dimana tidak dapat ditemukannya pemilik tanah yang memiliki hak atas tanah tanah tersebut. Juga terkait masyarakat yang menolak besaran ganti rugi namun tidak menggugat ke pengadilan selama 14 hari terhitung setelah diberitahukannya besaran ganti rugi, sebagai upaya Konsinyasi yang sebenarnya ini merupakan upaya terakhir.

Dengan demikian sesuai pasal 24 ayat (3) Peraturan Pemerintah 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan menyebutkan Dalam hal penguasaan

tanah negara tidak dapat dibuktikan hak pemilik namun dikuasai secara fisik dan di atasnya terdapat lading, kebun, tanam tumbuh, bekas tanam tumbuh, bangunan permanen/tidak permanen, bukti penguasaannya tetap diganti rugi oleh Otorita Ibu Kota Nusantara dengan ketentuan yang meliputi :

- a. Surat pernyataan penguasaan tanah dari yang bersangkutan, diketahui oleh orang yang dapat dipercaya dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal, yang menyatakan :
 1. Yang bersangkutan benar sebagai pemilik atau menguasai bidang tanah tersebut;
 2. Bidang tanah tersebut benar-benar dikuasai yang bersangkutan secara terus menerus/tanpa terputus disertai riwayat perolehan, penguasaan tanah, dan batas yang jelas; dan
 3. Yang bersangkutan bertanggung jawab penuh secara perdata maupun pidana; dan
- b. Surat keterangan dari kepala desa/lurah atau nama lain yang menerangkan atas tanah tersebut tidak terdapat sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi jaminan hutang piutang.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Firyadi (Direktur Deputi perencanaan dan pertanahan Otorita Ibu Kota Nusantara sebagaimana yang diuraikan diatas, masyarakat yang tidak memiliki sertifikat juga diberikan ganti kerugian.

BAB III

PEMBAHASAN TENTANG GANTI RUGI TANAH DIKAWASAN IBU KOTA NEGARA (IKN) NUSANTARA

A. Ganti Rugi Tanah Terhadap Masyarakat Yang Tidak Memiliki Sertifikat Tanah.

Tuntutan perkembangan zaman membuat kebutuhan atas tanah meingkat, salah satunya digunakan untuk pembangunan, baik yang dibutuhkan pemerintah untuk membuat infrastruktur untuk kepentingan umum, maupun untuk pembangunan kepentingan negara, juga perusahaan swasta untuk memperluas kawasan pekerjaannya. Hal ini juga di tandai dengan semakin pesatnya laju pertumbuhan masyarakat Indonesia yang kemudian berdampak semakin banyak pula kebutuhan atas tanah.

Tanah memiliki arti penting pada kehidupan Masyarakat, karena tanah memiliki fungsi sebagai *social asset* dan *capital asset*, yang memiliki arti bahwa tanah sebagai *Social asset* dimana masyarakat tinggal dan berdiri diatas tanah, sehingga tanah tidak akan lepas keterkaitannya oleh masyarakat, juga tanah sebagai *capital asset*, dimana masyarakat hari ini membutuhkan tanah sebagai usaha yang meningkatkan ekonomi masyarakat sehingga membuat tanah dapat digunakan sebagai modal ataupun keuntungan dalam aspek perekonomian.

Kebutuhan tanah dapat dilaksanakan dengan melakukan peralihan hak, peralihan ini dapat dilaksanakan dengan beberapa cara, jika swasta baik perorangan maupun perusahaan dapat melakukannya dengan jual beli tanah,

dimana orang atau perusahaan yang membutuhkan tanah dapat membeli lahan seseorang untuk digunakan tanahnya sesuai kebutuhannya. Sedangkan jika pemerintah yang membutuhkan tanah maka pemerintah harus melakukan pelepasan hak atas tanah terhadap orang yang berhak, hal ini digunakan dengan cara melaksanakan pengadaan tanah.

Dalam kegiatan pengadaan tanah tersangkut kepentingan dua pihak yakni instansi pemerintah yang memerlukan tanah dan masyarakat yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan. Karena tanah sebagai kebutuhan dasar manusia merupakan perwujudan hak ekonomi, sosial dan budaya maka pengadaan tanah harus dilakukan melalui suatu proses yang menjamin tidak adanya “pemaksaan kehendak” satu pihak terhadap pihak lain. mengingat bahwa masyarakat harus merelakan tanahnya untuk suatu kegiatan pembangunan, maka harus dijamin bahwa kesejahteraan sosial ekonominya tidak akan menjadi lebih buruk dari keadaan semula, paling tidak perlu setara dengan keadaan sebelum tanahnya digunakan oleh pihak lain, oleh karena itu Pengadaan tanah harus dilakukan sesuai dengan asas-asas.

Dalam Pengadaan tanah terdapat beberapa tahapan, yang mana tahapan ini telah diatur dalam Pasal 13 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum diantaranya :

- a. perencanaan;
- b. persiapan;
- c. pelaksanaan; dan
- d. penyerahan hasil.

Pelaksanaan pengadaan tanah berdasarkan penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum, yang mana instansi yang memerlukan tanah harus mengajukan pelaksanaan pengadaan tanah kepada lembaga pertanahan. Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 menyatakan bahwa :

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian Ganti Kerugian;
- c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah Instansi.

Dalam hal ini Otorita Ibu Kota Nusantara melakukan inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah yang digunakan masyarakat. Bentuk penguasaan dan kepemilikan tanah masyarakat.

Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok dasar agraria menjelaskan hak-hak atas tanah diantaranya :

- a. hak milik,
- b. hak guna-usaha,
- c. hak guna-bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut-hasil hutan,

hak-hak inilah yang dapat dilakukan peralihan haknya dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Lebih lanjut Pasal 18 ayat 1 PP Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan bahwa mengenai siapa saja pihak yang berhak atas tanahnya yang dapat diganti rugi, diantaranya:

1. Perseorangan
2. Badan Hukum
3. Badan Sosial
4. Badan Keagamaan
5. Pemerintah Pusat
6. Pemerintah Daerah
7. Pemerintah Desa
8. Bank Tanah
9. Badan Usaha Milik Negara
10. Badan Usaha Milik Daerah
11. Badan Usaha Milik Desa

Lebih lanjut dalam pasal 18 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa pihak yang berhak yang dimaksud pada ayat (1) ialah :

1. pemegang Hak Atas Tanah;
2. pemegang Hak Pengelolaan;

3. nazhtr untuk tanah wakaf;
4. pemegang alat bukti tertulis hak lama;
5. masyarakat hukum adat;
6. pihak yang menguasai Tanah Negara dengan iktikad baik;
7. pemegang dasar penguasaan atas tanah dan/atau
8. pemilik bangunan, tanaman, atau benda lain yang berkaitan dengan tanah..

Alat bukti tertulis atau Sertifikat kepemilikan memiliki peran penting dalam pengadaan tanah, sertifikat sebagai bukti kepemilikan atas tanah masyarakat yang nanti akan diganti rugi oleh negara.

Sertifikat tanah merupakan alat bukti sah yang memiliki kekuatan yang kuat, mengenai data fisik berupa luasan dan lain hal didalamnya, juga merupakan sebagai data yuridis. Pembuktian dapat digunakan selama sertifikat tersebut telah sesuai dengan ukuran dan buku tanah dan sama dengan data yang berada pada Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan agar memberikan kepastian hukum dan memberikan perlindungan secara hukum. Yang mana nantinya pendaftaran tanah dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Kenyataan telah memperlihatkan masih terdapat banyak masyarakat yang belum mendaftarkan tanah. Masyarakat masih acuh terhadap pendaftaran sertifikat tanah, hal ini dapat berdampak buruk terhadap masyarakat itu sendiri,

karena tidak ada jaminan dan kepastian secara hukum atas status tanah tersebut. Alasan masyarakat tidak melakukan pendaftaran tanah diantaranya ialah pendaftaran tanah yang terkesan mahal dan lama dalam penerbitannya sehingga seseorang acuh untuk mendaftarkan tanahnya, hal ini dapat terjadi dengan dorongan tanah yang didapatkan secara turun temurun oleh nenek moyang mereka, sehingga masyarakat setempat mengetahui kepemilikan tanahnya secara fakta (*de facto*) namun tidak secara hukum atau aturan (*De Jure*), hal ini berdampak pada rendahnya tingkat kesadaran masyarakat terhadap pendaftaran tanahnya.

Pentingnya mendaftarkan tanah ialah memperoleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat sangat memerlukan kepastian hukum, karna hadirnya kepastian hukum masyarakat akan patuh terhadap aturan yang ada. Hal ini selaras dengan tujuan hukum yaitu menciptakan kepastian hukum.

Beberapa manfaat yang terjadi apabila kepastian hukum dapat terjaminakan diantara:

1. Memajukan perekonomian social, karna sertifikat hak atas tanah dapat dijadikan sebagai jaminan dalam kredit didunia perbankan.

2. Melestarikan lingkungan, hal ini dikarenakan dalam penerbitan sertifikat melihat fungsi dan peruntukan tanah tersebut, ketika bertentangan dengan peraturan maka Sertifikat tersebut tidak dapat diterbitkan.
3. Meningkatkan penerimaan Negara, karna dengan adanya sertifikat maka membuat masyarakat akan cenderung tertib administrasi.
4. Melindungi kepentingan masyarakat tekhusus golongan pencedapatan lemah, karna jika sewaktu-waktu tanahnya akan dibebaskan maka pemilik tanah mendapatkan ganti rugi yang layak.
5. Mencegah potensi terjadinya sengketa pertanahan
6. Mendukung tata ruang kota yang telah dipersiapkan pemerintah.

Pada Kawasan Ibu Kota Nusantara, pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diprakarsai oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) yang sedang berlangsung, didapati bahwa tanah yang sedang dilaksanakan pelepasan hak yang peruntukannya untuk unit pengurukan residu masih banyak masyarakat yang tidak memiliki sertifikat, dimana dengan luas tanah yang dibutuhkan seluas 36 H ektare, hanya kurang 10% yang memiliki sertifikat tanah, Dalam kontek Pengadaan tanah untuk kepentingan umum, sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan merupakan hal yang sangat penting untuk dapat diganti rugi, tetapi menjadi sebuah pertanyaan apakah tanah yang tidak memiliki sertifikat dapat diganti rugi dikawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan salah satunya dengan asas keadilan, hal ini dapat dilihat pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, asas ini merupakan perwujudan norma hukum yang

kemudian hal ini selaras dengan amanat Pancasila sila ke-5 yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Berdasarkan penjelasan diatas maka masyarakat yang memiliki sertifikat tanah dan masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah maka seluruhnya haruslah mendapatkan ganti rugi, karna jika masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah tidak diganti rugi maka akan terjadi gesekan yang sangat kuat dan menimbulkan kekacauan yang besar antara pemerintah dengan masyarakat, hal ini juga berpotensi menimbulkan stigma bahwa negara tidak peduli terhadap keberlangsungan masyarakat yang tanahnya terdampak, mengingat berdasarkan penyampaian Otorita Ibu Kota Nusantara bahwa masih terdapat banyak masyarakat yang tidak memiliki sertifikat di kawasan Ibu Kota Nusantara.

Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata menyebutkan bahwa Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya. Pasal ini memberikan ruang terhadap masyarakat yang telah lama tinggal dan menggunakan, memanfaatkan tanahnya sebagai masyarakat yang berhak atas tanahnya tanpa harus mempertunjukkan bukti secara tertulis. Ini merupakan dasar hukum yang kuat bahwa masyarakat yang tidak memiliki sertifikat pun juga berhak diganti rugi dalam pengadaan tanah.

Pasal 22 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan

Umum juga menjelaskan mengenai teknis pembuktian masyarakat yang sertifikatnya tidak dapat ditemukan, pasal ini menyebutkan dalam hal alat bukti tertulis hak lama tidak ditemukan atau tidak berlaku lagi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, pemilik atau penguasaan dapat dibuktikan dengan pernyataan tertulis dari yang bersangkutan dan disaksikan oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi (saksi batas luas tanah). Juga pernyataan tertulis yang dimaksud ialah berisi :

1. Tanah tersebut adalah benar miliknya yang bersangkutan, bukan milik orang lain;
2. Penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah; dan
3. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau kelurahan/desa yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Mengenai pembuktian hak atas tanah diatur pada pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yang menyebutkan penguasaan tanah negara dibuktikan dengan alat bukti berupa :

1. Sertifikat hak atas tanah yang telah berakhir jangka waktu haknya sepanjang masih dipergunakan dan dimanfaatkan oleh bekas pemegang haknya;
2. Surat izin garapan/membuka tanah;
3. Surat penunjukan/pemberian kavling tanah pengganti; atau
4. Bukti lainnya.

Pasal 24 ayat (3) Peraturan Pemerintah 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juga menjadi dasar hukum kuat dalam pelaksanaan ganti kerugian dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum, Pasal ini menjelaskan mengenai pembuktian terhadap masyarakat yang tidak memiliki sertifikat dimana pasal ini menyebutkan Dalam hal penguasaan tanah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dibuktikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) namun dikuasai secara fisik dan di atasnya terdapat lading, kebun, tanam tumbuh, bekas tanam tumbuh, bangunan permanen/tidak permanen, bukti penguasaannya meliputi :

- b. Surat pernyataan penguasaan tanah dari yang bersangkutan, diketahui oleh orang yang dapat dipercaya dan disaksikan paling sedikit 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua, baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal, yang menyatakan :

- 4. Yang bersangkutan benar sebagai pemilik atau menguasai bidang tanah tersebut;

- 5. Bidang tanah tersebut benar-benar dikuasai yang bersangkutan secara terus menerus/tanpa terputus disertai riwayat perolehan, penguasaan tanah, dan batas yang jelas; dan

- 6. Yang bersangkutan bertanggung jawab penuh secara perdata maupun pidana; dan

- c. Surat keterangan dari kepala desa/lurah atau nama lain yang menerangkan atas tanah tersebut tidak terdapat sengketa dengan pihak lain dan tidak menjadi jaminan hutang piutang.

Pasal tersebut memberi legitimasi yang kuat mengenai pembuktian terhadap masyarakat yang tidak memiliki sertifikat yang terdampak tanahnya dalam pengadaan tanah. Namun dalam hal ini diperlukan upaya pembuktian secara tertulis baik dari saksi maupun kelurahan, yang mana masyarakat yang terdampak mengajukan surat pernyataan dan kemudian pihak kelurahan atau desa akan membuatkan surat pernyataan pengakuan fisik tanah. Inilah yang kemudian menjadi dasar secara yuridis dalam pembuktian hak atas tanah tersebut. Sehingga berdasarkan penjelasan diatas dapat diketahui bahwa pemberian ganti kerugian terhadap masyarakat yang tidak memiliki sertifikat dapat diganti rugi, namun dalam hal ini bukan berarti tidak ada pembuktian didalamnya, namun terdapat beberapa pembuktian yang perlu dipenuhi agar tanah yang tidak memiliki sertifikat dapat diganti rugi sesuai dengan penjelasan diatas.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian terhadap masyarakat yang terdampak tanahnya. Pasal 5 Undang-Undang No 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, menyebutkan bahwa pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap. Pasal ini menjelaskan bahwa suka tidak suka masyarakat harus menerima bahwa hak atas tanahnya harus dilepaskan.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia menyatakan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Secara eksplisit undang undang ini menjelaskan bahwa seluruh tanah yang termasuk didalam kawasan Negara Indonesia merupakan milik negara, yang mana dalam hal ini konteks kepemilikan bukanlah berupa hak milik, namun tanah negara dalam bentuk pengelolaan yang mana pengelolaan ini harusnya ditujukan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat Indonesia. Hal ini memberikan arti bahwa negara memiliki legitimasi yang kuat dalam menguasai tanah, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Lebih lanjut pasal 2 ayat 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria menjelaskan mengenai makna Pasal 33 ayat (2) dan (3) yaitu pemberian wewenang mengenai hak menguasai negara berupa :

- d. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- e. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa
- f. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria yang menyebut bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial,

bahwa tanah yang digunakan oleh masyarakat haruslah memiliki fungsi sosial, dimana ketika Negara sewaktu-waktu membutuhkan tanah tersebut untuk kepentingan umum maka tanah tersebut dapat dilepaskan hak nya dan kembali menjadi tanah negara.

Pemilik hak atas tanah memiliki kewajiban yang sejalan dengan fungsi social atas hak atas tanahnya. Ini berarti bahwa pemegang hak milik tidak diperbolehkan hanya melakukan apa yang dia inginkan saja diatas tanahnya. Pemilik hak atas tanah memiliki kewajiban menjadikan tanahnya menjadi produktif dan dibuat dengan maksud demi pelayanan untuk masyarakat melalui kegiatan-kegiatan yang mendukung dalam aspek perekonomian.

Setiap hak mempunyai fungsi sosial dalam arti bahwa kekuasaan yang dimiliki seseorang dibatasi oleh kepentingan masyarakat. Sehingga konsep Fungsi Sosial tidak ada hak bersifat subyektif, namun yang ada hanya fungsi sosial, oleh karenanya penggunaan tanah haruslah menyesuaikan pada keadaan dan peruntukkan tanahnya sehingga bermanfaat bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pemilik sekaligus bagi masyarakat dan negara.

B. Kendala Ganti Rugi Tanah di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN) Nusantara

Dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum seringkali ditemukannya kendala, kendala-kendala tersebut bermacam-macam dan penyelesaiannya pun berbeda- beda di setiap wilayah dan peruntukkannya. Pada umumnya yang sering terjadi ialah mengenai :

1. Masalah Kepemilikan Tanah

Masalah Kepemilikan seringkali terjadi dikarenakan status tanah yang tidak memiliki kepastian hukum, juga kepemilikan tanah yang orangnya tidak dapat ditemukan.

2. Besaran Ganti Kerugian

Masyarakat atau pemilik hak atas tanah seringkali mematok standar yang sangat tinggi mengenai besaran ganti kerugiannya dikarenakan pemerintah yang membutuhkan tanah.

3. Sengketa Tanah

Tanah yang akan dibebaskan hak atas tanahnya seringkali masih dalam proses persengketaan.

4. Historis dari kepemilikan tanah

Masyarakat seringkali ingin mempertahankan tanahnya, dikarenakan memiliki nilai historis yang tinggi dimana tanah tersebut merupakan tanah nenek moyang dan bertumbuh besar, berkembang diatas tanah tersebut.

Banyak yang terjadi ialah mengenai masalah kepemilikan tanah dan besaran ganti kerugian, yang mana terdapat beberapa tanah yang ingin dilepaskan melalui pengadaan tanah, namun status tanah masih kurang jelas, baik dari pembuktian atas hak atas tanah tersebut, maupun tidak ditemukannya orang yang berhak atas tanah tersebut. Juga mengenai besaran ganti kerugian yang dirasa tidak sesuai, masyarakat cenderung meminta ganti kerugian yang sangat besar

yang tak jarang jauh dari penilaian penilai publik (Appraisal) yang kemudian ditangani oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

kendala Pengadaan tanah yang diprakarsai Otorita Ibu Kota Nusantara, dimana tidak dapat ditemukannya pemilik tanah yang memiliki hak atas tanah tanah tersebut. Juga terkait masyarakat yang menolak besaran ganti rugi namun tidak menggugat ke pengadilan selama 14 hari terhitung setelah diberitahukannya besaran ganti rugi, sehingga terjadi kesalahpahaman maupun Konsinyasi nya, Yang sebenarnya upaya ini merupakan jalan terakhir.

Pengadaan tanah harus memenuhi kata layak dan adil yang dimaksud dalam ganti rugi. Apabila diperhitungkan dengan harga perolehan tanahnya, maka nilainya relatif dapat diperoleh dengan angka tertentu berdasarkan perbandingan harga pasar yang berlaku saat ini, namun tidak memperhatikan dampak yang muncul hasil dari pengadaan tanah itu sendiri. Oleh karenanya, diperlukan adanya kepastian dalam kalimat layak dan adil tersebut. Secara umum dalam kegiatan pengadaan tanah “layak” yang dimaksud adalah memberikan harga yang wajar kepada pihak yang berhak. Selanjutnya “adil” yang dimaksud adalah memberikan jaminan penggantian yang layak kepada pihak yang berhak dalam proses pengadaan tanah sehingga mendapatkan kesempatan untuk dapat melangsungkan kehidupan yang lebih baik.

Pasal 33 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjelaskan apa saja yang kemudian menjadi penilaian dari penilai publik atas tanah yang akan dilepas hak nya, hal ini meliputi:

- a. tanah;
- b. ruang atas tanah dan bawah tanah;
- c. bangunan;
- d. tanaman;
- e. benda yang berkaitan dengan tanah; dan/atau
- f. kerugian lain yang dapat dinilai.

Pasal 36 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum jo. Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2019 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juga menjelaskan mengenai pemberian ganti kerugian yang diberikan nantinya dapat diberikan melalui beberapa bentuk diantaranya :

- 1. Uang;
- 2. Tanah pengganti;
- 3. Permukiman kembali;
- 4. Kepemilikan saham; atau
- 5. Bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak.

Pasal ini memberikan kebebasan kepada pemilik hak atas tanah untuk menentukan bentuk ganti kerugian seperti apa yang diinginkan masyarakat dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Pasal 32 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juga menjelaskan bahwa penilai publik (Appraisal) yang melakukan penilaian berkewajiban untuk

bertanggung jawab terhadap penilaian yang telah dilaksanakan. Dan kemudian ditegaskan pula bahwa pelanggaran terhadap kewajiban penilai tersebut akan dikenakan sanksi administrative dan/atau pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan Penilai Publik yaitu Kantor Jasa Penilai Publik yang bersifat independen tidak bisa melakukan penilaian besaran ganti kerugian terhadap objek tanah dengan semena-mena diperlukan standar nasional dan pasaran nilai jual tanah yang terkini. Secara yuridis bentuk pemberian ganti kerugian dilaksanakan pada saat musyawarah bentuk kerugian yang mana hal ini dilaksanakan oleh Instansi yang memerlukan tanah didampingi oleh penilai publik bersama dengan orang yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari sejak penilaian oleh penilai publik diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah.

Masyarakat sebagai pemilik hak atas tanah seharusnya memahami konteks dalam pengadaan tanah, pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan jual beli tanah pada dasarnya memiliki perbedaan yang sangat signifikan, dimana dapat dilihat melalui tahapan ganti kerugian dan kesepakatannya, dalam pengadaan tanah masyarakat harus melepaskan hak atas tanahnya namun berbanding terbalik dengan jual beli tanah dimana masyarakat dapat melakukan upaya penolakan tanahnya di jual, dalam jual beli tanah pun masyarakat dapat melakukan negosiasi harga hingga terdapat kesepakatan kedua belah pihak, sehingga masyarakat bebas menentukan harga yang ingin diperjual belikan. Namun dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum pada dasarnya masyarakat tidak dapat menawar besaran ganti kerugian, hal ini dikarenakan

besaran ganti rugi yang dinilai oleh Appraisal pada dasarnya dinilai berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP).

Untuk memastikan terwujudnya keadilan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dapat dirasakan oleh masyarakat yang terdampak, jika yang menjadi masalah adalah besaran ganti kerugian maka pemerintah daerah perlunya adanya penilaian ulang dalam penilaian nilai jual objek pajak untuk selalu memantau besaran harga pasaran tanah agar masyarakat merasa besaran ganti kerugian layak dan sesuai, agar masyarakat dapat membeli kembali tanah untuk tempat tinggal diluar daerah tempat tanah yang terdampak.

Pasal 75 Peraturan Pemerintah Nomor 19 tahun 2019 Tentang Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum juga memberikan kesempatan kepada pihak yang berhak untuk mengajukan keberatan terhadap bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, dimana pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri setempat dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari setelah ditanda tangannya berita acara hasil musyawarah.

Secara yuridis upaya ini merupakan perwujudan atas upaya pemenuhan Pancasila sila ke-4 yaitu kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan. Yang mengandung makna besar bahwa seluruh tindakan harus lah diupayakan dalam musyawarah

Apabila pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dijalankan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan maka dapat dipastikan bahwa seluruh masyarakat dapat memahami dan akan melepaskan hak

atas tanahnya, tanpa ada indikasi rasa keterpaksaan dalam pelepasan hak atas tanahnya.

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum juga mengacu pada asas keadilan yang mana diharapkan bahwa pengadaan tanah dilaksanakan dengan ganti kerugian yang adil dan layak, pengadaan tanah juga diharapkan bertujuan untuk kepentingan umum atau seluruh masyarakat dan masyarakat itu sendiri harus merasa adil, dan harus menghindari pemikiran bahwa dengan adanya ganti kerugian dalam pengadaan tanah justru membuat seseorang nasibnya jauh lebih buruk dibandingkan sebelum tanahnya dilepaskan haknya. Sehingga hal ini akan mendukung cita-cita negara dalam mewujudkan keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang diuraikan diatas, maka penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Ganti rugi masyarakat yang tidak bersertifikat dikawasan Ibu Kota Nusantara tetap mendapatkan ganti rugi, Pasal 22 ayat (2) dan (3) Peraturan Pemerintah 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menjadi dasar kuat dalam pembuktian hak atas tanah terhadap masyarakat yang tidak memiliki sertifikat. pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang diprakarsai oleh Otorita Ibu Kota Nusantara (OIKN) yang sedang berlangsung, tanah yang sedang dilaksanakan pelepasan hak yang peruntukannya untuk unit pengurukan residu masih banyak masyarakat yang tidak memiliki sertifikat, dimana dengan luas tanah yang dibutuhkan seluas 36 H ektare, hanya kurang 10% yang memiliki sertifikat tanah. Masyarakat yang memiliki sertifikat tanah dan masyarakat yang tidak memiliki sertifikat tanah maka seluruhnya mendapatkan ganti rugi, pemberian ganti kerugian secara menyeluruh merupakan pemenuhan atas Pancasila Sila ke 5 yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.
2. Kendala ganti rugi tanah dikawasan Ibu Kota Negara (Nusantara) ialah tidak ditemukannya pemilik tanah yang memiliki hak atas tanah. Juga terkait masyarakat yang menolak besaran ganti kerugian namun tidak menggugat ke

3. pengadilan selama 14 hari terhitung setelah diberitahukannya besaran ganti kerugian. Pengadaan tanah harus memenuhi kata layak dan adil yang dimaksud dalam ganti rugi. Apabila diperhitungkan dengan harga perolehan tanahnya, maka nilainya relatif dapat diperoleh dengan angka tertentu berdasarkan perbandingan harga pasar yang berlaku saat ini, namun tidak memperhatikan dampak yang muncul hasil dari pengadaan tanah itu sendiri. Oleh karenanya, diperlukan adanya kepastian dalam kalimat layak dan adil. Dengan demikian maka kendala ganti kerugian di Kawasan Ibu Kota Negara (Nusantara) dapat diselesaikan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas, maka adapun saran penulis yaitu sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang tanahnya diperuntukkan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara haruslah berdasarkan pada Peraturan yang berlaku, dimana masyarakat yang memiliki sertifikat dan tidak memiliki sertifikat haruslah dilepaskan hak tanahnya. Sehingga tidak ada masyarakat yang merasa dirugikan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
2. Besaran ganti kerugian haruslah diberikan secara layak dan adil dengan melihat keberlangsungan kehidupan masyarakat setelah dilepaskan hak atas tanahnya. Pemerintah harus menghindari pada hal yang berpotensi justru menyengsarakan masyarakat setelah hak atas tanahnya dilepas.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, 2020

Ahmad Setiawan. Dan Rudyanti Dorotea Tobing (Ed), *HUKUM PERTANAHAN : Pengaturan, Problematika dan Reformasi Agraria*, LaksBang Justitia, Yogyakarta, 2020

Andi Adriani Wahditiya, *Hukum Agraria*, Gita Lentera, Padang, 2023

Arba, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Sinar grafika, Jakarta Timur, 2019

Hasil Penelitian Strategis 2016, *PENYELESAIAN PROBLEM AGRARIA Asas Keterbukaan dalam Pengadaan Tanah, Efektifitas Larasita, Pemberdayaan Petani, Konsep Ruang Tanah Adat, dan Deformasi*, STPN Press, Yogyakarta, 2016

Marulak Togatorop, *Perlindungan Hak Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, STPN Press, Yogyakarta, 2020

Moch Choirul Rizal, *Ragam Metode Penelitian Hukum*, Lembaga Studi Hukum Pidana, Kediri, 2022

Liana Endah Susanti, *Hukum Agraria*, Beta Aksara, Batu, 2024

Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020

Nanang Isnandar, *Prinsip & Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, SIP Publishing, Banyumas, 2021

Sri Hajati, *Politik Hukum Pertanahan*, Airlangga University Press, Surabaya, 2018

Sugianto, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Sebuah Analisis Dalam Perspektip Hukum & Dampak Terhadap Prilaku Ekonomi Masyarakat*, Deepublish, Sleman, 2017

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006

Suyanto, *Hapusnya Hak Atas Tanah Akibat Penitipan Ganti Kerugian Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakad Publishing Surabaya, 2020

Yagus Suyadi, *Tindak Pidana Pelayanan Pertanahan & Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2023

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum

Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 Tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

C. JURNAL

Adi Lizuardi, *Pembangunan Ibu Kota Nusantara: Antisipasi Persoalan Pertanahan Masyarakat Hukum Adat*, Jurnal Kebijakan Studi Publik, Volume 1, 2022

Dekie GG Kasenda, *Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Morality, Volume 2 No. 2, 2015

Muhammad Yusrizal, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal De Lega Lata, Volume 2 No 1, 2017

Rahmat Ramdhani, *Eksistensi Hak Komunal Masyarakat Hukum Adat Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jurnal Penelitian Hukum De Jure, Volume 19 No 1, 2019

Dahlia Aprilianti, *Peranan Profesi Penilai Publik Terhadap Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) Sesuai Dengan Perpres No.3 Tahun 2016*, Jurnal hukum dan masyarakat madani, Volume 13 no 1, 2023

RR. Meiti Asmorowati, *Konsep Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Dihubungkan Dengan Kepastian Hukum*, Jurnal Hukum Mimbar Justitia, Volume 6 No.1, 2020

D. INTERNET

Romeltea, *Istilah Yang Benar : Ganti Rugi atau Ganti Untung?*, [Istilah Yang Benar: Ganti Rugi atau Ganti Untung? - Blog Romeltea](#) (14 Agustus 2024).

Willa Wahuni, *Dasar Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, [Dasar Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum \(hukumonline.com\)](#) (14 Agustus 2024)

Berita Bisnis, *Appraisal dan Tanah Bangunan, Metode dan Rincian Biaya*, [Appraisal Tanah dan Bangunan, Metode dan Rincian Biaya](#) [Jasanya | kumparan.com](#), (16 Januari 2024).

LAMPIRAN-LAMPIRAN



**OTORITA IBU KOTA NUSANTARA REPUBLIK INDONESIA
DEPUTI BIDANG PERENCANAAN DAN PERTANAHAN
DIREKTORAT PERTANAHAN**

Gedung Kantor Otorita IKN, Nusantara, Kalimantan
Perwakilan I: Gedung BRI Lantai 4, Jalan Jenderal Sudirman No. 40, Balikpapan, Kalimantan Timur 76113
Perwakilan II: Menara Mandiri II Lantai 5, Jalan Jenderal Sudirman Kav 54-55, Senayan, Jakarta Selatan 12190

Nomor : S-5/OIKN.33/2025 Nusantara, 10 Januari 2025
Sifat : Segera
Lampiran : -
Hal : Pelaksanaan Permohonan Penelitian Proposal Skripsi Atas Nama
Hendra Wijaya

Yth.

Dekan Fakultas Hukum Universitas Widya Gama Mahakam Samarinda
di

Tempat

Sehubungan dengan adanya surat Saudara Nomor 580/UWGM/FH-B/XII/2024 tanggal 9 Desember 2024 perihal permohonan penelitian proposal skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini:

Nama : Hendra Wijaya
NPM : 20.11107.74201.041
Judul : Ganti Rugi Tanah Masyarakat di Kawasan Ibu Kota Negara (IKN)
Nusantara

Disampaikan bahwa mahasiswa tersebut telah melaksanakan penelitian proposal skripsi dengan cara meminta keterangan (wawancara) di kantor Otorita Ibu Kota Nusantara. Semua informasi yang diperoleh dapat digunakan oleh yang bersangkutan sebagaimana mestinya.

Demikian hal ini disampaikan, atas perhatian diucapkan terima kasih.

Direktur Pertanahan,



Ditandatangani secara elektronik
Dr. Firyadi, S.P., M.Si

Tembusan:
Deputi Bidang Perencanaan dan Pertanahan



DOKUMENTASI

