GANTI RUGI TERHADAP TANAH ULAYAT UNTUK PENGADAAN TANAH MEGA PROYEK IBU KOTA NUSANTARA SEBAGAI KEPENTINGAN UMUM

Oleh:
Cliefford J. Katili[1], Ronny A. Maramis[2], dan Jemmy Sondakh[3]

[1]Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, NIM 20071101368
[2]Profesor Ilmu Hukum Universitas Sam Ratulangi
[3]Doktor Ilmu Hukum Universitas Sam Ratulangi

Abstrak - Pengadaan tanah untuk pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN) sebagai kepentingan umum menimbulkan persoalan hukum terkait pemberian ganti rugi terhadap tanah ulayat milik masyarakat hukum adat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum mengenai ganti rugi terhadap tanah ulayat serta perlindungan hukum bagi masyarakat hukum adat dalam proses pengadaan tanah. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemberian ganti rugi terhadap tanah ulayat harus berlandaskan prinsip keadilan, musyawarah, dan penghormatan terhadap hak masyarakat hukum adat. Namun, pelaksanaannya masih menghadapi kendala berupa belum optimalnya pengakuan hak masyarakat adat dan minimnya keterlibatan mereka dalam proses pengambilan keputusan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan mekanisme yang lebih partisipatif untuk menjamin perlindungan hak-hak masyarakat hukum adat dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum.
Kata Kunci: Ganti Rugi, Pengadaan Tanah, Tanah Ulayat, dan Ibu Kota Negara

Abstract - *Land acquisition for the development of the Nusantara Capital (IKN) has raised legal issues regarding compensation for customary land owned by indigenous peoples. This study aims to analyze the legal framework governing compensation for customary land and the legal protection provided to indigenous communities during the land acquisition process. The research employs a normative legal method using statutory and conceptual approaches. The findings reveal that compensation should be based on the principles of justice, deliberation, and respect for indigenous peoples' rights. However, its implementation remains constrained by inadequate recognition of customary rights and limited participation of indigenous communities in decision-making. Therefore, stronger regulations and more participatory mechanisms are needed to ensure fair protection of indigenous peoples' rights in land acquisition for public purposes.*
Keyword: *Compensation, Land Acquisition, Customary Land, and National Capital*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dewasa ini ingkat kebutuhan tanah untuk kepentingan pembangunan telah semakin meningkat, hal ini disebabkan karena permintaan tanah yang terus bertambah sebagai akibat dari laju pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan yang terus mengalami peningkatan. Seperti pembangunan ibu kota negara baru dari Jakarta ke Penajam Pasar Utara, Kalimantan Timur dengan sebutan kota "Nusantara".

Dalam konteks pembangunan IKN, sebagian wilayah yang direncanakan untuk pembangunan berada di atas tanah yang diklaim sebagai tanah adat oleh komunitas lokal, seperti masyarakat adat Paser dan Dayak. Hal ini menimbulkan dinamika hukum dan sosial karena tanah ulayat tidak hanya bernilai ekonomi, tetapi juga menjadi simbol identitas dan kelangsungan budaya masyarakat adat. Proses ganti rugi menjadi titik krusial yang menentukan apakah pembangunan dapat berjalan tanpa menimbulkan konflik horizontal dan pelanggaran hak masyarakat adat.

Implikasi hukum terkait dengan perbuatan hukum pelepasan hak atas tanah maupun pelepasan hak atas tanah sama yakni hapusnya hak atas tanah dari subjek hukum yang bersangkutan dan status hukum objek tanahnya menjadi tanah yang dikuasai

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

oleh negara sebagaimana diatur Pasal 2 *juncto* Pasal 4 UUPA. Hal terpenting dari aktivitas atau perbuatan hukum pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan adalah keperluan tanah dari pemerintah untuk aktivitas atau kegiatan yang bersifat kepentingan umum dimana tidak tersedia tanah yang dikuasai oleh negara, sehingga pemerintah atas nama negara harus melakukan kebijakan untuk mengambil tanpa adanya hak.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, setiap pihak yang tanahnya digunakan wajib mendapatkan ganti kerugian yang layak dan adil. Namun, implementasi aturan ini terhadap tanah ulayat seringkali menghadapi kendala karena belum adanya pendaftaran formal atas tanah adat dalam sistem pertanahan nasional. Hal ini menyebabkan proses identifikasi, verifikasi, dan penetapan nilai ganti rugi menjadi kompleks dan berpotensi menimbulkan ketidakpuasan di kalangan masyarakat adat. Hal tersebut kemudian diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan ganti kerugian pengadaan tanah terhadap tanah ulayat?
2. Bagaimana bentuk Ganti kerugian terhadap tanah ulayat karena Pembangunan Ibu Kota Nusantara?

C. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum normatif ini juga dapat disebut dengan Penelitian Yuridis Normatif. Penelitian hukum normatif sendiri merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang di hadapinya. Hal tersebut sesuai dengan karakteristiknya yaitu berdasarkan perspektif ilmu hukum. Berbeda dengan penelitian yang sifatnya deskriptif dimana masih membutuhkan pengujian terhadap kebenaran fakta yang disebabkan oleh suatu factor tertentu. Didalam penelitian hukum dilakukan uuk mengahsilkan sebuah argumentasi dalam menyelesaikan persoalan yang ada. Oleh karena itu di dalam penelitian hukum tidak dikenal dengan hipotesis atau analisis data.[1]

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Ganti Kerugian Pengadaan Tanah Ulayat

Hukum pertanahan adalah bagian dari hukum agraria, karena hukum agraia itu terdiri dari hukum yang menyangkut bumi (tanah), air dan ruang angkasa. Salah satu prinsip agraria khususnya dalm bidang pertanahan yang berlaku di Indonesia, yakni asas persatuan yang maknanya pemanfaatan tanah, air dan ruang angkasa harus dapat menumbuhkan rasa persatua dan kesatuan diantara warga Negara Republik Indonesia.[2] Prinsip asas ini dijabarkan lebih lanjut dalam penjelasan UUPA bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah, air dan ruang angkasa dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Dengan kesatuan tanah bisa menumbuhkan rasa integritas bangsa.

Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia sebagai ketentuan dasar hak menguasai negara atas tanah mengatur mengenai dasar sistem perekonomian dan kegiatan perekonomian yang dikehendaki dalam Negara Indonesia, tetapi Pasal 33 bukan sebagai sesuatu yang berdiri sendiri namun berkaitan dengan kesejahteraan dan keadilan sosial. Berdasarkan pemikiran tersebut, maka upaya memahami Pasal 33 UUD 1945 tidak terlepas dari dasar pemikiran tentang kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.[3]

Hak menguasai dari negara, yang disebut dalam Pasal 2 UUPA, yang beraspek publik, Negara sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh

[1] Peter Mahmud, Metode Penelitian Hukum, Prenada Media, Jakarta, 2009, hlm.35

[2] Mudakir Iskandar Syah, "*Pembebasan Tanah & Reklamasi untuk Pembangunan Kepentingan Umum*", (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2018), hlm. 8

[3] Diyan Isnaeni, "*Reforma Agraria Land Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia*", (Malang: Instrans Publishing), hlm. 1

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

rakyat melaksanakan tugass untuk memimpin dan mengatur kewenangan bangsa indonesia.[4] Tujuan dari pada dikuasai negaraa sebagaimana diatur dalam konstitusi yakni untuk kepentingan umum.

Pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum, salah satunya pembangunan IKN, dilaksanakan pencabutan hak yang artinya pengambilalihan hhak atas tanah oleh negara dengan tujuan untuk kepentingan umum, yang mengakibatkan hak atas tanah dihabus dari pemiliknya. Hal tersebut bukan karena pemilik tanah melakukan pelanggaran hukum dan mengakibatkan hak atas tanahnya dicabut. Alasan negara melakukan pencabutan hak atas tanah demi kepentingan umum yang mutlak harus terpenuhi, hal tersebut kemudian telah diatur melalui Undang-Undang Nomor Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), didirikan dengan semangat keadilan sosial dari sila kelima Pancasila dan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945, adalah landasan utama peraturan mengenai hukum pertanahan di Indonesia, mengatur mengenai pengelolaan sumber daya alam termasuk bumi, air dan angkasa. Pasal 2 UUPA dan Pasal 33 UUD 1945 menggaris bawahi konsep ini.[5] Pasal 18 UUPA menyediakan kerangka untuk pemindahan hak atas tanah melalui diskusi dan kompensasi yang adil, sebiah prinsip yang diimplementasikan lebih lanjut dala Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak dan Benda-Benda yang Ada Diatasnya. Pengambilan tanah ini merupakan opsi terakhir setelah usaha lainnya tidak membuahkan hasil dan harus dilakukan demi kepentingan umum yang mendesak dan keselamatan bangsa. Undang-Undang Pokok Agraria, adalah undang-undang yang mengatur asas-asas serta soal-soal pokok dalam garus besarnya saja mengenai pertanahan, karenanya disebut undang-undang pokok agrarian. Adapun pelaksanaannya akan diatur di dalam berbagai Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Perundang-Undangan Lainnya.

Undang-Undang Pokok Agraria merupakan perundang-undangan yang dibentuk sebagai suatu peyempurnaan dari perundang-undangan sebelumnya yang dianggap kurang efektif berlaku adil bagi masyarakat pribumi sebagai pemilik "asli" tanah, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di seluruh wilayah Republik Indonesia. Tujuan utamanya adalah menciptakan kemakmuran yang adil dan merata. Salah satu cara yang ditempuh adalah dengan dibentuknya konsep fungsi sosial ha katas tanah yang mewajibkan setiap pemegang ha katas tanah untuk senantiasa memperhatikan keseimbangan antara kepentingan indivdu dan kepentingan umum dalam pemanfaatan serta penggunaan tanahnya.[6]

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dalam perkembangan hukum pertanahan di Indonesia dilakukan dengan cara dan menggunakan Lembaga hukum yang pertama adalah Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak-hak atas tanah dan benda-benda yang ada do atasnya, tetapi dalam praktek ketentuan undang-undang ini tidak dapat berjalan. Untuk mengatasi hal tersebut pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah. Namun ketentuan ini dalam prakteknya banyak menimbulkan masalah sehingga tidak dapat berjalan secara efektif. Berdasarkan kenyataan ini, pemerintah kemudian mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Kemudian pada saat ini yang menjadi landasan undang-undang untuk pembebasan lahan atau sekarang lebih dikenal dengan pengadaan tanah, yakni Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bagi Kepentingan Umum.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tidak dapat dilepaskan dari kebutuhan

[4] I Ketut Oka Set iawan, "*Hukum Agraria*" (Bandung: Penerbit Reka Cipta). hlm 16.

[5] Prasdhana, A., & Huda, M. (2024). Pelakasanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. *UNES Law Review*, *6*(3), 8203-8211.

[6] Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dala, Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020)

mendesak negara untuk menyediakan infrastruktur guna menunjang pembangunan nasional yang berkelanjutan. Sejak era reformasi, pembangunan jalan tol, pelabuhan, bandar udara, waduk, pembangkit listrik, serta berbagai fasilitas publik sering kali terhambat oleh persoalan pengadaan tanah. Mekanisme yang sebelumnya diatur melalui berbagai peraturan yang tersebar, seperti Peraturan Presiden dan regulasi sektoral lainnya, dinilai belum memberikan kepastian hukum, baik bagi pemerintah sebagai pelaksana pembangunan maupun bagi masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah.

Secara konstitusional, dasar pemikiran pengadaan tanah bersumber pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3) yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan ini kemudian dijabarkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), yang memberikan kewenangan kepada negara untuk mengatur peruntukan, penggunaan, dan persediaan tanah demi kepentingan umum. Namun, dalam praktiknya, pengaturan mengenai pencabutan atau pembebasan hak atas tanah kerap menimbulkan konflik sosial akibat ketidakjelasan prosedur, besaran ganti kerugian, dan perlindungan hak masyarakat.

Sebelum tahun 2012, pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur antara lain melalui Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 yang kemudian diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006. Akan tetapi, kedua regulasi tersebut dianggap belum cukup kuat karena kedudukannya berada di bawah undang-undang, sehingga sering dipersoalkan dari sisi legitimasi dan perlindungan hak konstitusional warga negara. Selain itu, meningkatnya kebutuhan investasi dan percepatan pembangunan infrastruktur nasional menuntut adanya regulasi setingkat undang-undang yang memberikan kepastian hukum dan prosedur yang jelas, transparan, serta berkeadilan.

Dalam konteks tersebut, pemerintah dan Dewan Perwakilan Rakyat kemudian menyusun rancangan undang-undang yang secara khusus mengatur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Proses pembentukannya dilandasi semangat untuk menyeimbangkan dua kepentingan, yakni kepentingan pembangunan nasional dan perlindungan hak atas tanah masyarakat. Undang-undang ini menegaskan prinsip kemanusiaan, keadilan, kepastian hukum, keterbukaan, kesepakatan, partisipasi, kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sebagai landasan dalam setiap tahapan pengadaan tanah.[7]

Akhirnya, pada tahun 2012 disahkanlah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 sebagai payung hukum yang komprehensif dalam pengadaan tanah. Undang-undang ini mengatur secara sistematis tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil, termasuk mekanisme penilaian ganti kerugian oleh penilai independen serta upaya hukum bagi pihak yang keberatan. Dengan lahirnya undang-undang ini, diharapkan tercipta kepastian hukum dan perlindungan yang lebih seimbang antara kepentingan negara dan hak masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum

Pertimbangan dalam Penyelenggaraan pengadaan tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 ini dilakukan atas dasar bahwa:[8]

1. Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil, Makmur dan Sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pemerintah perlu melaksanakan Pembangunan;
2. Untuk menjamin terselenggaranya Pembangunan untuk kepentingan umum, diperlukan tanah yang pengadaannya

[7] MULYADI, Mohammad. Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara. *Aspirasi: Jurnal Masalah-Masalah Sosial*, 2019, 8.2: 145-159.

[8] Wahyu Prawesti, *Hukum Pengadaan Tanah: Prinsip Keadilan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: Laksbang Pustaka, 2025), hlm. 124

dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip kemanusiaan, demokratis dan adil;

3. Peraturan perundang-undangan di bidang pengadaan tanah bagi Pembangunan untuk kepentingan umum belum dapt menjamin perolehan tanah untuk pelaksanaan Pembangunan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mempunyai aturan pelaksanaan yaitu Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 yang telah beberapa kali dikaji dan disempurnakan, yaitu dengan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 99 Tahun 2014, Peraturan Presiden Nomor 30 Tahun 2015, Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015. Selanjutnya pada Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015, pada akhirnya dicabut dan digantikan dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pada Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 ini mengatur mengenai penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum yang diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Terkait dalam rangka kemudahan Proyek Strategis Nasional, fasilitasi penyelesaian Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilakukan oleh Pemerintah Pusat. Peraturan Pemerintah ini juga mengatur mengenai kegiatan Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum dilaksanakan secara elektronik. Dalam hal pengadaan tersebut tidak dapat dilaksanakan secara elektronik, kegiatan Pengadaan Tanah dapat dilaksanakan secara manual.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 ini pun juga mengalami perubahan, dengan diterbitkannya Peraturan Presiden Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2023 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dengan mengubah beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021, pada Pasal 6 yang mengatur mengenai dokumen perencanaan pengadaan tanah diubah pada ayat (2) sampai dengan ayat (1) dan ayat (11) disisipkan 1 (satu) ayat. Rencana pengadaan tanah disusun dalam bentuk dokumen perencanaan pengadaan tanah yang paling sedikit memuat: 1) maksud dan tujuan rencana pembangunan; 2) Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; 3) prioritas pembangunan nasional/daerah; 4) letak tanah; 5) luas tanah yang dibutuhkan; 6) gambaran umum status tanah; 7) perkiraan jangka waktu pelaksanaan Pengadaan Tanah; 8) perkiraan jangka waktu pelaksanaan pembangunan; 9) perkiraan nilai tanah; 10) rencana penganggaran; dan 11) preferensi bentuk Ganti Kerugian. Maksud dan tujuan rencana pembangunan, berisi uraian mengenai maksud dan tujuan pembangunan yang direncanakan dan manfaat pembangunan untuk Kepentingan Umum. Salah satu penambahan pasal baru diatur dalam Pasal 42A yang menyatakan bahwa dalam hal Objek Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum berada pada lokasi bidang tanah yang terindikasi sebagai tanah musnah, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sering terjadinya perubahan-perubahan pada pengaturan hukum tentang pengadaan tanah untuk kepentingan umum oleh pemerintah pada uraian diatas disebabkan adanya berbagai kepentingan yang saling bertentangan antara satu dengan lainnya berkenaan dengan persoalan tanah dalam pembangunan menyebabkan proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan menjadi berlarut-larut. Di satu pihak, pembangunan sangat memerlukan tanah sebagai sarana utamanya, sedang di lain pihak sebagian besar dari warga masyarakat memerlukan juga tanah tersebut sebagai tempat pemukiman dan tempat mata pencaharian. Jika tanah tersebut diambil begitu saja dan dipergunakan untuk keperluan Pemerintah, berarti mengorbankan hak azasi warga masyarakat yang seharusnya tidak boleh terjadi dalam negara yang menganut prinsip-prinsip "*Rule of Law*". Namun jika dibiarkan juga akan berdampak pada tersendatnya usahausaha pembangunan. Oleh sebab itulah maka pemerintah melakukan upaya

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

perbaikan pada regulasi hukum yang ada untuk merumuskan suatu aturan atau kebijakan yang dapat memberi manfaat bagi kedua belah pihak yang berseberangan, karena regulasi atau bentuk-bentuk kebijakan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah sejauh ini dirasa belum mampu menyelesaikan permasalahan pengadaan tanah tersebut.[9]

Peraturan dan pelaksanaan dari pengadaan tanah ini merupakan salah satu bentuk kebijakan yang dikeluarkan oleh Pemerintah dengan tujuan agar prosesproses pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur bagi kepentingan umum dapat berjalan lancar. Kebijakan itu sendiri adalah sebuah instrumen pemerintahan, bukan saja dalam arti government, dalam arti hanya menyangkut aparatur negara, melainkan pula *governance* yang menyentuh berbagai bentuk kelembagaan, baik swasta, dunia usaha, maupun masyarakat madani (*civil society*). Kebijakan pada intinya merupakan keputusan-keputusan atau pilihan-pilihan tindakan yang secara langsung mengatur pengelolaan dan pendistribusian sumber daya alam, finansial dan manusia demi kepentingan publik, yakni rakyat banyak, penduduk, masyarakat atau warga negara. Kebijakan merupakan hasil dari adanya sinergi, kompromi atau bahkan kompetisi antara berbagaigagasan, teori, ideologi, dan kepentingankepentingan yang mewakili sistem politik suatu negara[10]

Sejatinya, kebijakan Pemerintah itu dimaksudkan untuk membangun negara dan mensejahterakan masyarakatnya. Kebijakan berfungsi sebagai aturan dan dimaksudkan untuk memberi arahan dan memecahkan segala permasalahan yang muncul di dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Namun, tidak semua kebijakan yang dikeluarkan Pemerintah itu mampu memecahkan permasalahan yang ada, bahkan terkadang suatu kebijakan malah menimbulkan permasalahan yang lain. Untuk itu, Pemerintah seharusnya lebih berhati-hati di dalam mengeluarkan suatu kebijakan. Dibutuhkan suatu pandangan yang visioner dan kajian yang mendalam atas suatu persoalan hingga pada akhirnya akan dirumuskan ke dalam suatu bentuk kebijakan.

B. Bentuk Ganti Kerugian terhadap Tanah Ulayat Karena Pembangunan Ibu Kota Nusantara

Konsep ganti rugi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Presiden Nomor 26 Tahun 2005, yaitu penggantian terhadap kerugian bagik bersifat fisik dan/atau non fisik sebagai akibat akibat pengadaan tanah diberikan 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. Bila dikaitkan dengan dasar pembentukan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 dan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006, sebagaimana dimuat dalam Konsideran "mengingat"nya, maka penggunaan istilah ganti rugi dalam pengadaan tanah ini adalah tidak tepat. Sebaiknya, istilah yang digunakan bukanlah ganti rugi melainkan penggantian yang layak. Kalau ganti rugi nilai penggantiannya bisa tidak layak, sedangkan penggantian yang layak nilai penggantiannya sudah pasti layak.[11]

Sifat ganti rugi menurut Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005, ada dua macam, yaitu ganti rugi bersifat fisik, diberikan untuk tanah, bangunan, tanaman, dan/atau benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah dan ganti rugi bersifat non fisik, nilai penggantian dapat memberikan kelangsungan hidup yang lebih baik dari tingkat kehidupan sosial ekonomi sebelum terkena pengadaan tanah. Namun selanjutnya Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tidak mengatur lebih lanjut dan rinci apa yang dimaksudkan dengan ganti rugi yang bersifat non fisik dan bagaimana menetapkan atau menghitung ganti rugi yang bersifat non fisik tersebut. Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa kerugian

[9] Erna Herlinda. *Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan*. Medan: USU Digital Library, Fakultas Hukum: Universitas Sumatera Utara. 2004, hlm. 2

[10] Edi Suharto, "Modal Sosial dan Kebijakan Publik"

[11] Urip Santoso, *Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah*, (Surabaya: Universitas Airlangga, 2009), hlm. 46

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

yang bersifat non fisik meliputi hilangnya pekerjaan, bidang usaha, sumber penghasilan, dan sumber pendapatan lain yang berdampak terhadap penurunan tingkat kesejahteraan seseorang. Alternatif ganti kerugiannya antara lain meliputi penyediaan lapangan kerja pengganti, bantuan pelatihan dan fasilitas kredit.

Dalam kaitannya dengan masalah ganti rugi, tampaklah bahwa menentukan keseimbangan antara kepentingan perseorangan dengan kepentingan umum itu tidak mudah. Keppres Nomor 55 tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum menyebutkan bahwa bentuk ganti rugi dalam rangka pengadaan tanah diberikan untuk hak atas tanah, bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang berkaitan dengan tanah.

Bentuk ganti rugi dalam pengadaan tanah dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, dan/atau gabungan dari 2 atau lebih bentuk ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam huruf a, b, dan c, serta bentuk lain yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan (Pasal 13). Khusus untuk tanah, perhitungan ganti ruginya adalah harga tanah didasarkan atas nilai nyata atau sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak dan Bangunan (NJOP) tahun terakhir (Pasal 15 huruf a). Dibandingkan dengan ganti rugi untuk bangunan dan tanaman, maka ganti rugi untuk tanah lebih rumit perhitungannya karena ada berbagai faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah. Untuk Indonesia, kiranya faktor-faktor yang dapat dipertimbangkan dalam menentukan ganti rugi, di samping NJOP Bumi dan Bangunan tahun terakhir, adalah:

1. Lokasi/letak tanah (strategis atau kurang strategis);
2. Status penguasaan tanah (sebagai pemegang hak yang sah/penggarap);
3. Status hak atas tanah (hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain);
4. Kelengkapan sarana dan prasarana;
5. Keadaan penggunaan tanahnya (terpelihara/tidak);
6. Rugi sebagai akibat dipecahnya hak atas tanah seseorang;
7. Biaya pindah tempat/pekerjaan;
8. Rugi terhadap akibat turunnya penghasilan si pemegang hak.

Penetapan ganti rugi seringkali menemui kendala, antara lain tidak tercapainya kesepakatan mengenai besarannya. Oleh karena itu, Pasal 15 ayat (1) Presiden Nomor 65 Tahun 2006 mengatur dasar perhitungan besarnya ganti rugi sebagai berikut:

a. Nilai Jual Obyek Pajak atau nilai nyata/ sebenarnya dengan memperhatikan Nilai Jual Obyek Pajak tahun berjalan berdasarkan penilaian Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah yang ditunjuk oleh Panitia;
b. Nilai jual bangunan yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang bangunan;
c. Nilai jual tanaman yang ditaksir oleh perangkat daerah yang bertanggung jawab di bidang pertanian

Yang menilai harga tanah adalah Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah, sedangkan yang menetapkan harga tanah adalah Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/ Kota. Hasil penilaian harga tanah yang dilakukan oleh Lembaga/Tim Penilai Harga Tanah diserahkan kepada Panitia Pengadaan Tanah Kabupaten/Kota, untuk dipergunakan sebagai dasar musyawarah antara instansi Pemerintah yang memerlukan tanah dengan para pemegang hak atas tanah. Berkenaan dengan penetapan ganti rugi, yang terpenting justru bukannya pada pedoman besarnya ganti rugi berdasarkan NJOP, akan tetapi berdasarkan musyawarah antara Panitia Pengadaan Tanah dengan pemegang hak atas tanah yang didalamnya memuat kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut.[12] Dalam menentukan besarnya ganti rugi, sebaiknya harus ada keseimbangan harga antara tuntutan pemegang hak atas tanah dengan kesanggupan instansi Pemerintah.

Pemegang hak atas tanah yang tidak menerima keputusan panitia pengadaan tanah dapat mengajukan keberatan kepada Bupati/Walikota sesuai kewenangannya disertai dengan

[12] Abdurrahman, *Masalah-Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 146

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

penyelesaian mengenai sebab- sebab dan alasan-alasan keberatan tersebut. Bupati/Walikota mengupayakan penyelesaian bentuk dan besarnya ganti rugi dengan mempertimbangkan rugi dari pemegang hak atas tanah atau kuasanya. Isi keputusan dapat berupa mengukuhkan atau mengubah keputusan Panitia pengadaan tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi yang akan diberikan. Apabila upaya tersebut tetap tidak diterima oleh pemegang hak atas tanah dan lokasi pembangunan yang bersangkutan tidak dapat dipindahkan, maka Bupati/Walikota sesuai kewenangannya mengajukan usul cara pencabutan hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1961 tentang Pencabutan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya.

Usulan Bupati/Walikota tersebut diajukan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan tembusan kepada menteri dan instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Permintaan pencabutan tersebut oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional disampaikan kepada Presiden yang ditentukan oleh Menteri dan Instansi yang memerlukan tanah dan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia.[13]

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 diatur mengenai penitipan ganti rugi berbentuk uang kepada pengadilan negeri dalam Pasal 10, yaitu dalam hal kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak dapat dialihkan atau dipindahkan secara teknis tata ruang ke tempat atau lokasi lain, maka musyawarah dilakukan dalam jangka waktu paling lama 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung sejak tanggal undangan pertama dan apabila setelah diadakannya musyawarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan, Panitia Pengadaan Tanah menetapkan bentuk dan besarnya ganti rugi sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 huruf a dan menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan. Kemudian apabila terjadi sengketa kepemilikan setelah penetapan ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Panitia Pengadaan Tanah menitipkan ganti rugi uang kepada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi lokasi tanah yang bersangkutan.

Salah satu permasalahan yang menjadi kontroversi di dalam Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 adalah tentang *consignatie* atau penitipan uang ganti kerugian kepada pengadilan apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai ganti kerugian antara Pemerintah dengan pemegang atas tanah.[14] penitipan ganti kerugian kepada Pengadilan Negeri berdasarkan dua alasan, yaitu pertama kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum tidak dapat dipindahkan secara teknis tata ruang ke lokasi lain dan kedua musyawarah telah berjalan 90 hari kalender namun tidak tercapai kata sepakat. Keppres tidak memuat ketentuan serupa itu. Perpres telah keliru menerapkan konsep penitipan ganti kerugian pada pengadilan yang dianalogkan dengan konsep penitipan uang yang terkait utang piutang dalam Pasal 1404 KUH Perdata. Jika belum ada kata sepakat tetapi ganti kerugian ditetapkan dan dititipkan di Pengadilan, dapat dikatakan, selain keliru, hal itu merupakan pemaksaan kehendak oleh satu pihak dan mengabaikan prinsip kesetaraan antara pemegang hak atas tanah dengan pihak yang memerlukan tanah. Dengan adanya praktik konsinyasi, hal tersebut menimbulkan permasalahan dalam hal pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Boedi Harsono menyatakan bahwa dengan dilakukan konsinyasi (penitipan uang ganti rugi) itu, maka pihak yang memerlukan tanah menganggap dirinya telah memenuhi kewajibannya membayar ganti kerugian. Terserah kepada pemilik tanah untuk mengambilnya. Untuk selanjutnya ia tidak lagi berurusan dengan pemilik tanah, hingga tanah yang bersangkutan boleh diambil dan digunakan. Pemilik tanah dipersilahkan berhubungan dengan Ketua Pengadilan Negeri.[15] Menurut Ali Sofwan Husein, praktek konsinyasi

[13] Achmad Wirabrata. 2011. Masalah kebijakan dalam pengadaan tanah Untuk pembangunan infrastruktur. *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, Vol. 2, No. 2.

[14] Herman Slaats, *Masalah Tanah di Inndonesia Dari Masa ke Masa*, (Jakarta: Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007), hlm. 101

[15] Boedi Harsono, "Aspek Yuridis Penyediaan Tanah", Majalah Hukum dan Pembangunan, Nomor 2 Tahun XX. Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, April 1990, hlm. 168

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

dalam pengadaan tanah sebenarnya tidak dibenarkan oleh hukum karena lembaga konsinyasi itu mensyaratkan adanya hubungan hukum (perdata) terlebih dahulu antara para pihak sebelum uang tersebut dititipkan (dikonsinyasikan) di pengadilan. Sedangkan dalam pengadaan tanah tidak ada hubungan yang dimaksudkan itu.[16]

Menurut Ali Sofwan Husein, penerapan konsinyasi dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum menimbulkan persoalan yuridis yang cukup mendasar. Hal ini disebabkan karena konsep konsinyasi yang dikenal dalam hukum perdata pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum terlebih dahulu antara debitur dan kreditur. Dalam mekanisme tersebut, penitipan uang atau pembayaran melalui pengadilan dilakukan ketika pihak yang berhak menerima pembayaran menolak atau tidak dapat menerima pembayaran yang ditawarkan oleh pihak yang berkewajiban membayar. Dengan demikian, konsinyasi merupakan instrumen hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan permasalahan dalam suatu hubungan perikatan yang telah ada sebelumnya.

Berbeda dengan kondisi tersebut, dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum, hubungan hukum yang terjadi antara pemerintah atau instansi yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah bukanlah hubungan perikatan perdata sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan konsinyasi. Hubungan yang muncul lebih merupakan hubungan yang bersumber dari kewenangan negara dalam menjalankan pembangunan untuk kepentingan umum. Oleh karena itu, penggunaan mekanisme konsinyasi dalam pengadaan tanah dinilai tidak sepenuhnya sejalan dengan konsep dasar konsinyasi yang diatur dalam hukum perdata.

Pandangan Ali Sofwan Husein tersebut menegaskan bahwa terdapat perbedaan karakteristik yang mendasar antara konsinyasi dalam hukum perdata dan penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah. Dalam hukum perdata, konsinyasi dilakukan sebagai bentuk pelunasan utang oleh debitur kepada kreditur yang menolak pembayaran. Sementara itu, dalam pengadaan tanah, penitipan ganti kerugian dilakukan sebagai upaya untuk menjamin kelangsungan pembangunan ketika tidak tercapai kesepakatan mengenai bentuk atau besaran ganti kerugian. Dengan kata lain, tujuan utama penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah bukan untuk memenuhi kewajiban perikatan, melainkan untuk memberikan kepastian hukum terhadap pelaksanaan pembangunan yang telah ditetapkan sebagai kepentingan umum.

Kritik yang disampaikan oleh Ali Sofwan Husein juga menunjukkan adanya perdebatan mengenai dasar legitimasi penggunaan konsinyasi dalam pengadaan tanah. Di satu sisi, negara membutuhkan instrumen hukum yang mampu mengatasi hambatan dalam proses pembebasan tanah agar proyek kepentingan umum tidak terhambat. Namun di sisi lain, penggunaan istilah dan mekanisme konsinyasi yang berasal dari hukum perdata berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian secara konseptual karena tidak memenuhi unsur-unsur dasar yang menjadi syarat berlakunya lembaga konsinyasi itu sendiri.

Oleh sebab itu, sebagian ahli berpendapat bahwa penitipan ganti kerugian dalam pengadaan tanah seharusnya dipahami sebagai lembaga hukum yang bersifat khusus (*sui generis*) yang diatur secara tersendiri dalam peraturan perundang-undangan pengadaan tanah, bukan sebagai penerapan langsung konsep konsinyasi dalam hukum perdata. Dengan pendekatan tersebut, dasar hukum penitipan ganti kerugian menjadi lebih jelas dan tidak perlu dipaksakan untuk mengikuti seluruh syarat yang berlaku dalam lembaga konsinyasi sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pendekatan ini sekaligus memberikan ruang bagi negara untuk tetap menjamin pelaksanaan pembangunan bagi kepentingan umum tanpa mengabaikan perlindungan terhadap hak-hak pemegang tanah yang berhak memperoleh ganti kerugian yang layak dan adil.

Permasalahan pengadaan tanah terhadap tanah ulayat merupakan isu yang kompleks karena melibatkan aspek hukum, sosial, budaya, ekonomi,

[16] Ali Sofwan Husein, *Konflik Pertanahan,* (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997), hlm. 94

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

dan hak masyarakat hukum adat. Tanah ulayat tidak hanya dipandang sebagai aset ekonomi, tetapi juga memiliki nilai historis, spiritual, dan identitas bagi masyarakat adat. Oleh karena itu, proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum sering kali menimbulkan berbagai permasalahan sebagai berikut:

1. Ketidakjelasan status dan pengakuan Tanah Ulayat
   Salah satu permasalahan utama adalah belum adanya pengakuan dan penetapan yang jelas terhadap keberadaan tanah ulayat. Meskipun Pasal 18B ayat (2) UUD 1945 mengakui keberadaan masyarakat hukum adat beserta hak tradisionalnya, dalam praktiknya masih banyak tanah ulayat yang belum terdaftar atau belum ditetapkan secara resmi oleh pemerintah. Akibatnya, ketika dilakukan pengadaan tanah, sering terjadi perdebatan mengenai siapa yang berhak menerima ganti kerugian dan sejauh mana hak ulayat tersebut diakui.
2. Konflik kepemilikan dan klaim hak atas tanah
   Tanah ulayat umumnya dimiliki secara komunal oleh masyarakat adat. Dalam proses pengadaan tanah, sering muncul konflik antara masyarakat adat dengan pemerintah, perusahaan, maupun individu yang mengklaim memiliki hak atas tanah yang sama. Konflik juga dapat terjadi di antara anggota masyarakat adat sendiri mengenai pihak yang berwenang mewakili komunitas dalam proses musyawarah dan penerimaan ganti kerugian.
3. Ketidak sesuaian nilai ganti kerugian
   Masyarakat adat sering menilai bahwa ganti kerugian yang diberikan hanya memperhitungkan nilai ekonomis tanah, tanpa memperhatikan nilai sosial, budaya, religius, dan historis yang melekat pada tanah ulayat. Akibatnya, masyarakat merasa dirugikan karena kehilangan ruang hidup dan identitas budaya yang tidak dapat dinilai semata-mata dengan uang.
4. Lemahnya perlindungan hukum bagi masyarakat adat
   Walaupun berbagai peraturan perundang-undangan telah mengakui hak masyarakat adat, implementasinya masih menghadapi berbagai kendala. Belum adanya undang-undang khusus yang secara komprehensif mengatur masyarakat adat menyebabkan perlindungan hak ulayat sering kali belum optimal dalam proses pengadaan tanah.

Permasalahan pengadaan tanah terhadap tanah ulayat pada dasarnya berakar pada belum optimalnya pengakuan dan perlindungan hak masyarakat hukum adat, ketidakjelasan status tanah ulayat, kesulitan penentuan ganti kerugian yang adil, serta benturan antara kepentingan pembangunan dan hak tradisional masyarakat adat. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, pengakuan yang jelas terhadap tanah ulayat, pelibatan masyarakat adat secara penuh dalam proses pengambilan keputusan, serta mekanisme ganti kerugian yang tidak hanya mempertimbangkan nilai ekonomis tetapi juga nilai sosial dan budaya yang melekat pada tanah ulayat

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pengadaan tanah dilakukan untuk mendukung pembangunan yang bertujuan mewujudkan kemakmuran rakyat, termasuk pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN), dengan tetap memperhatikan fungsi sosial tanah, penghormatan terhadap hak-hak masyarakat, dan pemberian ganti kerugian yang layak. Kehadiran Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya telah memberikan kepastian hukum yang lebih baik melalui pengaturan tahapan pengadaan tanah yang sistematis, transparan, dan berkeadilan. Namun demikian, dalam praktiknya masih terdapat berbagai persoalan yang timbul akibat benturan kepentingan antara kebutuhan pembangunan dan perlindungan hak masyarakat, sehingga diperlukan pelaksanaan yang konsisten terhadap prinsip-prinsip keadilan, kemanusiaan, dan partisipasi masyarakat.
2. Penentuan besarnya ganti kerugian sering menjadi sumber sengketa akibat perbedaan penilaian antara pemerintah dan pemegang

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

hak atas tanah, terutama karena nilai tanah tidak hanya ditentukan oleh aspek ekonomis, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor lokasi, status hak, sarana prasarana, serta dampak sosial yang ditimbulkan. Selain itu, penerapan mekanisme konsinyasi atau penitipan ganti kerugian di pengadilan masih menimbulkan perdebatan hukum karena dianggap tidak sepenuhnya sesuai dengan konsep konsinyasi dalam hukum perdata. Permasalahan menjadi semakin kompleks ketika objek pengadaan tanah merupakan tanah ulayat, karena tanah tersebut tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga mengandung nilai sosial, budaya, historis, dan spiritual yang melekat pada masyarakat hukum adat. Oleh karena itu, pengadaan tanah harus dilaksanakan dengan memperhatikan prinsip keadilan, musyawarah, penghormatan terhadap hak masyarakat, serta pemberian ganti kerugian yang layak dan berkeadilan

B. Saran

1. Pemerintah perlu terus menyempurnakan kebijakan dan regulasi pengadaan tanah agar mampu memberikan perlindungan yang lebih optimal terhadap hak-hak masyarakat sekaligus menjamin kelancaran pembangunan untuk kepentingan umum. Pelaksanaan pengadaan tanah hendaknya dilakukan secara transparan, partisipatif, dan mengedepankan musyawarah sejak tahap perencanaan hingga pemberian ganti kerugian, sehingga dapat meminimalkan potensi konflik dan sengketa.
2. Pemerintah perlu memperkuat mekanisme penilaian dan pemberian ganti kerugian agar lebih transparan, objektif, dan mampu mengakomodasi kerugian yang bersifat fisik maupun nonfisik, sehingga hak-hak masyarakat yang terdampak pengadaan tanah dapat terlindungi secara optimal. Pengaturan mengenai penitipan ganti kerugian juga perlu diperjelas melalui regulasi yang lebih spesifik agar tidak menimbulkan perdebatan konseptual maupun ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya. Selain itu, terhadap tanah ulayat, pemerintah perlu mempercepat pengakuan dan penetapan hak masyarakat hukum adat serta melibatkan mereka secara aktif dalam setiap tahapan pengadaan tanah. Mekanisme ganti kerugian hendaknya tidak hanya memperhitungkan nilai ekonomis tanah, tetapi juga mempertimbangkan nilai sosial, budaya, dan historis yang melekat pada tanah ulayat, sehingga pembangunan untuk kepentingan umum dapat berjalan seiring dengan perlindungan hak-hak masyarakat adat dan terwujudnya keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdurrahman, Masalah-Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996),

Adrian Sutedi, Implementasi Prinsip Kepentingan Umum di dala, Pengadaan Tanah untuk Pembangunan, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020)

Ali Sofwan Husein, Konflik Pertanahan, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1997)

Boedi Harsono, "Aspek Yuridis Penyediaan Tanah", Majalah Hukum dan Pembangunan, Nomor 2 Tahun XX. Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, April 1990

Diyan Isnaeni, "Reforma Agraria Land Reform dan Redistribusi Tanah di Indonesia", (Malang: Instrans Publishing)

Erna Herlinda. Peranan Pemerintah Atas Tanah Dalam Rangka Pembangunan. Medan: USU Digital Library, Fakultas Hukum: Universitas Sumatera Utara. 2004,

Herman Slaats, Masalah Tanah di Inndonesia Dari Masa ke Masa, (Jakarta: Lembaga Studi

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026

Hukum dan Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2007),

I Ketut Oka Set iawan, "Hukum Agraria" (Bandung: Penerbit Reka Cipta).

Mudakir Iskandar Syah, "Pembebasan Tanah & Reklamasi untuk Pembangunan Kepentingan Umum", (Jakarta: Jala Permata Aksara, 2018),

Peter Mahmud, Metode Penelitian Hukum, (Jakarta; Prenada Media: 2009)

Urip Santoso, Hukum Pengadaan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah, (Surabaya: Universitas Airlangga, 2009)

Wahyu Prawesti, Hukum Pengadaan Tanah: Prinsip Keadilan Pemberian Ganti Kerugian dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, (Yogyakarta: Laksbang Pustaka, 2025)

Jurnal

Achmad Wirabrata. 2011. Masalah kebijakan dalam pengadaan tanah Untuk pembangunan infrastruktur. Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik, Vol. 2, No. 2.

MULYADI, Mohammad. Implementasi Kebijakan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum Di Jakarta Utara. Aspirasi: Jurnal Masalah-Masalah Sosial, 2019, 8.2: 145-159.

Prasdhana, A., & Huda, M. (2024). Pelakasanaan Ganti Rugi Pengadaan Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. UNES Law Review, 6(3), 8203-8211.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

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

Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2022 tentang Perolehan Tanah dan Pengelolaan Pertanahan di Ibu Kota Nusantara

Peraturan Presiden Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1999

FAKULTAS HUKUM UNSRAT 2026